

Département de la Haute-Garonne

Enquête publique relative la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mauran.

Du jeudi 31 octobre 2024 au jeudi 28 novembre 2024



Château de Mauran

Rapport du commissaire enquêteur (19 pages)

11 annexes jointes

Destinataires :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse
- Monsieur le Maire de Mauran

20 décembre 2024
Patrick Perret, commissaire enquêteur

Fiche signalétique

Objet du dossier soumis à enquête : Modification n°1 du PLU de Mauran

| | |
|---|---|
| Autorité organisatrice et siège de l'enquête | Commune de Mauran |
| Mairie de Mauran | 11 rue de la Mairie 31220 Mauran |
| Auteur de l'arrêté portant ouverture de l'enquête | Monsieur le maire de Mauran |
| Bénéficiaire | Commune de Mauran |
| Date de l'arrêté portant ouverture de l'enquête | Arrêté 2024/20 du 8 octobre 2024 |
| Commissaire enquêteur | Patrick Perret |
| Réalisation des études et documents mis à l'enquête | ARTELLIA – Région Sud-Ouest Hélioparc-2 avenue Pierre Angot-CS 8011-64053 PAU Cedex 9 www.artelliagropu.com |
| Date et durée de l'enquête | Du jeudi 31 octobre 2024 à 9h00 au jeudi 28 novembre 2024 à 17h00, soit 29 jours consécutifs. Dossier d'enquête consultable à la Mairie de Mauran. |
| Permanences du Commissaire enquêteur | Jeudi 31 octobre 2024 de 9h00 à 12h00 Mardi 12 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 Jeudi 28 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 |
| Publicité de l'enquête | La Dépêche du 15 octobre 2024 La Dépêche du 5 novembre 2024 Le Petit Journal du 10 octobre 2024 Le Petit Journal du 7 novembre 2024 |
| Nombre de contributions écrites | 3 observations |
| Transmission du Procès-verbal de synthèse | 5 décembre 2024 |
| Transmission du rapport d'enquête | 20 décembre 2024 |

Glossaire

- CE: **Commissaire Enquêteur**
- CDPNAF: **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**
- CM: **Conseil Municipal**
- CU: **Code de l'Urbanisme**
- DDT: **Direction Départementale des Territoires**
- EP: **Enquête Publique**
- ER: **Emplacement Réservé**
- Loi NOTRE: **Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République**
- Loi ALUR: **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové**
- MRaE: **Mission Régionale d'Autorité Environnementale**
- OAP: **Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- PADD: **Plan d'Aménagement et de Développement Durable**
- PLU: **Plan Local d'Urbanisme**
- PPA: **Personnes Publiques Associées**
- PPRI: **Plan de Prévention du Risque Inondation**
- PPRN: **Plan de Prévention des Risques Naturels**
- RD: **Route Départementale**
- SCOT: **Schéma de COhérence Territoriale**
- SDIS: **Service Départemental d'Incendie et de Secours**
- SHON: **Surface Hors OEuvre Nette**
- SRADDET: **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires**
- TA: **Tribunal Administratif**
- TVB: **Trame Verte et Bleue**

SOMMAIRE

1 - Généralités

- 1.1 Cadre général du projet
- 1.2 L'objet de l'enquête
- 1.3 Le cadre juridique
- 1.4 Présentation du projet
- 1.5 La liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier
 - 1.5.1 Les pièces administratives
 - 1.5.2 Notice complémentaire
 - 1.5.3 Règlement écrit
 - 1.5.4 Règlements graphiques, édition de mai 2012 et d'avril 2024
 - 1.5.5 Liste des emplacements réservés
 - 1.5.6 Synthèse des objets de la procédure et évolutions du PLU envisagées, document demandé par le commissaire enquêteur en octobre 2024.
 - 1.5.7 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) avec les réponses provisoires de la commune.
 - 1.5.8 Avis conforme de la dispense d'évaluation environnementale de la MRAe, 27 juin 2024

2 – Organisation de l'enquête publique.

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur.
- 2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête
- 2.3 Différentes réunions avec le porteur de projet, visites des lieux.
- 2.4 Mesures de publicité.

3 – Déroulement de l'enquête.

- 3.1 Permanences réalisées par le commissaire enquêteur
- 3.2 Observations du public
- 3.3 Clôture de l'enquête

4 – Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

- 4.1 Avis de la MRAe.
- 4.2 Avis du Centre national de la propriété forestière (CNPf).
- 4.3 Avis de la CDPENAF.
- 4.4 Avis de la DDT31.
- 4.5 Avis de la CA.
- 4.6 Avis du CD31.
- 4.7 Avis de SMEA Réseau 31.

- 4.8 Avis du Pays Sud Toulousain, de la Communauté de communes Cœur de Garonne et de la Chambre des métiers et de l'artisanat.
- 4.9 Avis de la Région, de la CCI et du SDIS.

5 - Réponses de la commune aux questions posées par le CE dans le PV de synthèse.

1- Généralités.

11- Cadre général du projet.

Mauran est une commune située dans le département de Haute-Garonne et appartient à l'arrondissement de Muret et au canton de Cazères.

Elle est située à 34 kilomètres à l'est de Saint-Gaudens, la plus grande ville à proximité et à 61 kilomètres du centre de Toulouse, soit à une heure de route environ. L'autoroute A64 Toulouse/Tarbes (la Pyrénéenne) est située à 2,5 km du centre village.

Mauran est une commune rurale, d'une superficie de 5,1 km², comptant 224 habitants (référence INSEE 2016). Depuis les années 1970/1980, qui a été la période de la plus faible densité de population, le nombre d'habitants remonte. Aujourd'hui la densité de population de Mauran est d'environ 35 habitants par km².

La commune de Mauran est sensible au risque d'inondation et particulièrement le centre bourg situé en quasi-totalité en zone inondable. La crue historique date de 1875, la plus récente date de janvier 2022.

Les premières réunions et esquisses du futur réseau d'assainissement des eaux usées de Mauran, réalisées par le fournisseur historique des eaux de Mauran, Réseau 31, ont démarré dans les années 2010 et se poursuivent actuellement.

L'actualisation du schéma directeur d'assainissement a été approuvée le 28 septembre 2021 après enquête publique. Ce document figure sur le site internet de la mairie : accueil/assainissement/Réseau assainissement.

Les procédures administratives et l'achat du terrain par Réseau 31 prévu pour héberger la station d'épuration sont en cours de finalisation.

A ce jour, la planification de la fin des travaux est actuellement envisagée à l'horizon 2026-2027.

12- L'objet de l'enquête.

La présente enquête publique porte sur la première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 avril 2013.

13- Le cadre juridique.

Les changements que la commune de Mauran se propose d'apporter à son PLU n'ont pour effet ni de modifier les orientations de son PADD, ni de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole, naturelle ou forestière. Ces changements entrent donc dans la catégorie des modifications de droit commun.

Le PLU de Mauran, approuvé le 9 avril 2013, fait donc l'objet d'une première modification de droit commun.

Ce projet est soumis à enquête publique en vertu de l'article L 153-41.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet (Article L 153-37 du code de l'urbanisme).

Cette modification de PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale, avis de la MRAe du 27 juin 2024.

14 – Présentation succincte du projet.

La modification du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévue par le code de l'urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un document d'urbanisme de le faire évoluer.

Ainsi, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées ne changent pas les orientations définies par le PADD et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Dans ce cadre, la commune de Mauran souhaite faire évoluer son PLU datant du 9 avril 2013 de la façon suivante :

- Revoir les modalités d'aménagement de la zone à urbaniser pour tenir compte de l'absence du réseau d'assainissement collectif à proximité à court terme : fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU,
- Intégrer les principes du nouveau schéma d'assainissement dans ce PLU,
- Affiner et compléter les règles en zone inondable,
- Modifier le règlement écrit, notamment pour faire évoluer les règles concernant les annexes,
- Faire évoluer les règles pour les constructions isolées et supprimer le pastillage (secteurs Ah et Nh),
- Effectuer divers ajustements du règlement écrit dont la mise à jour des références juridiques,
- Définition d'emplacements réservés en fonction de nouveaux besoins identifiés,
- Améliorer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques (trame verte et bleue).

15 - Liste des pièces présentes dans le dossier.

1.5.1 Pièces administratives.

- Arrêté n°18 du 20/12/2022, modifiant l'arrêté du 11 mai 2021, prescrivant la modification n°1 du PLU de Mauran (annexe 3).
- Arrêté n°20 du 8/10/2024 prescrivant l'enquête publique (EP) sur le projet de modification n°1 du PLU de Mauran (annexe 2).

1.5.2 – Notice complémentaire.

- Notice complémentaire au rapport de présentation, document de 92 pages d'avril 2024.

1.5.3 – La partie réglementaire

- Règlement écrit, document de 75 pages.

1.5.4 – Règlements graphiques (RG)

- Edition de 2012, échelle 1/5000
- Edition de 2024, échelle 1/5000

1.5.5 - Liste des emplacements réservés (ER).

- Document de 3 pages énumérant deux ER, un de 2657 m² correspondant à l'acquisition par la mairie d'un sentier forestier, l'autre de 2433 m² étant prévu pour la réalisation d'une station d'épuration.

1.5.6 - Document demandé par le commissaire enquêteur (CE) en octobre 2024.
- Synthèse des objets de la procédure et évolutions du PLU envisagées, document de 8 pages.

1.5.7 - Avis des Personnes Publiques Associés (PPA).
- Document de 4 pages, réalisé sous forme de tableau, comportant la réponse provisoire de la commune aux différents avis exprimés par les PPA (annexe 7).

1.5.8 - Avis conforme de la dispense d'évaluation environnementale de la MRAe, courrier d'une page du 27 juin 2024 (annexe 10).

Constat du CE

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend les pièces prévues par la réglementation. Sa présentation est claire et permet au public d'appréhender facilement le contenu de la modification n°1 du PLU. Les pièces de ce dossier étaient également consultables sur le site internet de la mairie ainsi que sur l'ordinateur portable mis à disposition du public lors des 3 permanences tenues par le CE.

2- Organisation de l'EP.

2.1- Désignation du CE.

Le CE a été désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse par la décision du 29/08/2024, enquête enregistrée sous le numéro E24000123/31 (annexe 1).

2.2- L'arrêté d'ouverture d'enquête

Arrêté n°20 du 8/10/ 2024 prescrivant l'EP sur le projet de modification n°1 du PLU de Mauran (annexe 2).

Cet arrêté municipal qui découle des échanges préparatoires et qui organise l'enquête publique mentionne notamment l'objet, les dates et la durée de cette enquête, les modalités de consultation et la composition du dossier d'enquête, les dates, heures et lieu des trois permanences prévues et les possibilités offertes au public pour le recueil des observations.

Constat du CE

Le contenu de l'arrêté signé par monsieur le maire de Mauran est conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

2.3- Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet, monsieur le maire de Mauran.

L'organisation de l'EP a été réalisée grâce à deux réunions préparatoires qui se sont déroulées à la mairie de Mauran, le 24/09 et le 22/10/2024, ainsi que de nombreux échanges (courriels et téléphone).

De plus, une reconnaissance *in situ* d'un nouvel emplacement réservé souhaité par la mairie dans le cadre de cette modification du PLU a été réalisée le 28/11/2024 par le CE.

Première prise de contact le mardi 24/09/2024 à la mairie de Mauran en vue de la préparation de l'EP en présence de monsieur le maire :

- Remise du dossier,
- Présentation du projet
- Visite générale de la commune et des principaux lieux concernés par l'EP :
 - Emplacement de la zone fermée à l'urbanisation,
 - Visualisation des deux emplacements réservés :
 - Du futur lieu où sera construite la station d'épuration ;
 - Du chemin forestier desservant le château Haut de Mauran.
 - Repérage des cours d'eau, de la trame verte et bleue,
 - Visite générale de la commune.

A la fin de cette première réunion, une visio-conférence s'est tenue avec madame Fabienne Guerra de l'agence technique départementale chargée des sujets d'urbanisme concernant la commune de Mauran.

Deuxième prise de contact le mardi 22/10/2024 avec monsieur le maire de Mauran dans le but d'explicitier certains points évoqués dans le cadre du projet de modification de PLU de la commune de Mauran et figurant dans la notice complémentaire au rapport de présentation du PLU.

Une reconnaissance, effectuée par le CE d'un emplacement réservé (ER) souhaité par la mairie dans le cadre de la modification de son PLU, a été réalisée *in situ* le 28/11/2024 à l'occasion d'une permanence.

Cet ER est en fait un chemin forestier desservant le château Haut de Mauran qui démarre à partir de la route départementale D62 ; ce chemin traverse, dans un premier temps, un domaine forestier privé puis se poursuit sur le territoire de la commune pour accéder au vieux château qui est en ruine.

Ce point est explicité ultérieurement, dans l'analyse des PPA, dans le deuxième document conclusion et avis motivé du CE.

2.4- Mesures de publicité.

2.4.1 Affichage.

L'affichage a été réalisé par la mairie comme prévu dans l'arrêté n°20 du 8/10/2024 prescrivant l'EP. L'affiche a été imprimée dans le format requis par la réglementation en respectant le format, la taille prescrite pour les caractères du titre et les couleurs imposées pour le texte et le fond de l'affiche.

Cet avis d'affichage figure en annexe 5.

Ces affiches ont été mises en place sur les différents lieux suivants :

- Tableau d'affichage public extérieur de la mairie,
- Porte de la salle des fêtes,
- Porte de l'église,
- À proximité des quatre panneaux d'agglomération, à l'entrée et à la sortie de la commune sur les routes départementales 83 et 62.

Lors de ses différents passages sur le territoire de la commune de Mauran, le CE a pu vérifier, à l'occasion des différentes permanences, la mise en place effective des panneaux d'affichage qui étaient parfaitement visibles (annexe 6).

2.4.2 Insertion dans la presse (annexe 4).

Conformément à l'avis d'affichage, l'annonce a été publiée dans deux journaux d'annonces légales, La Dépêche du Midi et Le Petit Journal, 15 jours avant le début de l'EP et durant les 8 premiers jours de celle-ci.

- La Dépêche du Midi, Edition Toulouse, Haute-Garonne : mardi 15/10/2024 (page 28) et mardi 5/11/2024 (page 30).

- Le Petit Journal Haute-Garonne : jeudi 10/10/2024 (page 55) et jeudi 7/11/2024.

2.4.3 Modalités d'expression du public.

Le public a pu s'exprimer :

- lors des permanences du CE,

- par courrier adressé au CE à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de Mauran, 11 rue de la Mairie - 31220 Mauran

- sur le registre papier ouvert à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,

- par courriel à l'adresse suivante de la mairie :

enquetemodificationplumauran31@gmail.com

Constat du CE

La commune a respecté les obligations réglementaires sur le texte de l'avis et en matière de parutions dans la presse.

J'ai pu également constater *in situ* que l'affichage était conforme aux exigences de l'arrêté du 8 octobre 2024 et qu'il a été maintenu en bon état tout au long de l'EP. Le nombre et la localisation judicieuse des emplacements retenus par la mairie assuraient une couverture adaptée permettant aux habitants de Mauran d'être clairement informés de la modification n°1 du PLU.

3 – Déroulement de l'EP.

3.1 Période et durée de l'enquête.

L'EP a eu lieu du mardi 31/10/2024 à 9 heures au jeudi 28/11/2024 à 17 heures, soit pendant 29 jours consécutifs.

Un registre d'EP a été ouvert et signé par le CE qui en a paraphé toutes les pages.

3.2 Modalités de consultation du dossier soumis à EP.

Les pièces du dossier de la modification n°1 du PLU ont été consultables, pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le site Internet de la commune : <https://www.mairie-mauran31.fr/fr/index.html>.

- A la mairie (11, rue de la Mairie - 31220 Mauran), en format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir les mardi et jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

3.3 Permanences du CE.

Les trois permanences, décidées en concertation avec monsieur le maire, se sont tenues dans la salle du Conseil Municipal de la mairie de Mauran :

- Le mardi 31/10/2024 de 9h00 à 12h00
- Le mardi 12/11/2024 de 9h00 à 12h00
- Le jeudi 28/11/2024 de 14h00 à 17h00.

3.4 Comptabilisation des observations.

L'EP n'a suscité que peu d'intérêt : 3 visites ont été enregistrées sur toute la période de l'EP. Quatre personnes, dont un couple, résidant dans la commune de Mauran, se sont présentées au CE durant les 3 permanences. Ces différentes personnes souhaitaient une simple information sur le projet de modification du PLU. Elles avaient été informées de cette modification par les différentes affiches mise en place sur le territoire de la mairie.

Une seule personne, madame Valérie COLLIGNON, a demandé si ce projet, notamment le raccordement au réseau d'assainissement collectif, aurait une incidence sur sa rue, rue du Vieux Château. Le CE lui a répondu que cette question n'avait pas de lien direct avec le projet à savoir la modification du PLU. A cette occasion, le CE a pu constater que cette personne était bien au courant du projet relatif au raccordement du réseau d'assainissement collectif et des conséquences financières que cela engendrerait pour les habitants concernés de la commune.

Aucune personne n'a contesté le projet ou remis en cause un des aspects du dossier relatif à la modification du PLU. Aucune opposition au projet n'a été rapportée au CE.

Les observations du public ont été mentionnées sur le registre papier mis à leur disposition lors de l'entrevue avec le CE. Il n'y a pas eu de courrier adressé au CE ni de courriel adressé à la mairie.

La lettre mentionnée après le numéro d'ordre de l'observation écrite indique le type de support utilisé par le public (P = registre papier).

| Date | Numéro | Nom et adresse | Objet |
|-------------|---------------|--|--|
| 31/10/2024 | P1 | Mme Marie BAUME 680 Route de Roquefort 31220 Mauran | Demande d'informations sur le projet en cours. |
| 31/10/2024 | P2 | M. et Mme COUTON 1 chemin de la Faïencerie 31220 Mauran | Demande d'informations sur le projet en cours. |
| 28/11/2024 | P3 | Mme Valérie COLLIGNON 21 rue du Vieux Château 31220 Mauran | Demande d'information sur le projet en cours, notamment si cette modification aura une incidence sur sa rue. |

3.5 Clôture de l'enquête.

L'EP a été clôturée le jeudi 28/11/2024 à 17h00. Le registre a été clos et signé par le CE ; une seule page du registre a été utilisée ; il comportait 3 observations numérotées de 1 à 3.

Elément de synthèse

Cette EP s'est déroulée sans incidents conformément aux règles applicables en la matière. Elle a peu mobilisé la population locale, ce qui n'est pas surprenant compte tenu de l'impact assez limité de la modification de ce PLU.

4- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

La mairie de Mauran a sollicité l'avis de 13 organismes concernant son projet de modification de PLU qui sont les suivants :

- Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- Centre national de la propriété forestière (CNPf).
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Chambre d'agriculture (CA)
- Conseil départemental (CD31)
- Communauté de commune Cœur de Garonne
- Direction départementale des territoires (DDT)
- Chambre des métiers de l'artisanat (MA)
- Pays sud toulousain
- SMEA Réseau 31
- Région Occitanie
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)
- Service départemental d'incendie et de secours (SDIS)

Les avis des PPA, présentés sous forme de tableau, avec les réponses provisoires de la commune figurent en annexe 7.

4.1- Avis de la MRAe.

Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, courrier n°2024ACO106 du 27/06/2024 (annexe 10).

4.2- Avis du Centre national de la propriété forestière (CNPf).

Avis positif, sous réserve d'une mention se rapportant au règlement écrit, demandant à la mairie de supprimer la mention « tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ».

La mairie a répondu qu'elle prendrait en compte cette observation.

4.3- Avis de la CDPENAF.

Avis défavorable sur les dispositions encadrant les extensions et les annexes des habitations en zones A et N en rappelant certaines dispositions :

- La surface de plancher des extensions doit être limitée à 30% supplémentaire avec un maximum au total de 200 m² au total, la commune proposant 250 m².
- La surface de plancher et emprise au sol des annexes doivent être limitées à 50 m², la commune proposant 100 m².

- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 m au faitage ; la commune a supprimé la hauteur de 4 m pour les annexes du PLU mais propose une hauteur maximale pour les habitations de 7 m à l'égout du toit.

Le maire justifie son choix en précisant que la commune de Mauran détient des particularités propres notamment que c'est une commune rurale, où les habitants sont propriétaires généralement de 2 voitures par foyer et possèdent des matériels agricoles qui nécessitent des zones adaptées pour en assurer l'entretien et le stockage. Les terrains sont généralement très grands. Par ailleurs, selon un principe égalitaire au niveau de sa commune, le maire précise que dans les zones UA et UB, hors secteur inondable, l'emprise au sol n'est pas règlementée, pas plus que dans les zones Uh et Nh de la précédente version du PLU. Il préfère donner la possibilité aux habitants de pouvoir augmenter la capacité d'accueil de leur maison plutôt que de devoir créer une nouvelle habitation, qu'elle que soit la taille de leur maison, certaines occupant déjà une surface supérieure à 200 m².

Les justifications du maire figurent dans le tableau en annexe 7 mais également en annexe 9 en réponse aux questions posées par le CE dans le PV de synthèse.

4.4- Avis de la DDT31.

Avis favorable, avec une réserve demandant à la mairie, dans un souci de cohérence et d'homogénéité à l'échelle du département et en l'absence de justification spécifique à la commune, d'ajuster au plus près les règles concernant les extensions et annexes des habitations en zones A et N sur les préconisations de la CDPENAF.

Les réponses apportées par la mairie à la CDPENAF répondent aux interrogations de la DDT31 (annexes 7 et 9).

4.5- Avis de la CA.

Avis favorable, sous réserve de la prise en compte par la mairie dans le règlement écrit des règles établies par la CDPENAF concernant les extensions et annexes des habitations en zone A et N.

De même, les réponses apportées par la mairie à la CDPENAF répondent aux interrogations de la CA (annexes 7 et 9).

4.6- Avis du CD31.

Deux observations formulées :

- Une relative à la distance minimale (15 m) devant être respectée entre les constructions principales et l'axe des routes départementales ;
- L'autre stipulant qu'un aménagement devra être envisagé pour l'accès de la future station d'épuration (ER n°2) à la RD 62.

La commune a pris en compte la première observation du CD31 et modifiera son projet en conséquence.

La commune précise qu'elle communiquera la deuxième observation à Réseau 31, chargé du projet d'assainissement collectif, pour la prise en compte de cet aspect dans les futurs travaux à venir.

4.7- Avis de SMEA Réseau 31.

Deux observations :

- Une concernant le raccordement en eau potable qui précise certaines modalités relatives aux besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine ;

- L'autre précisant qu'il y a des incohérences entre le plan de zonage approuvé de l'assainissement collectif et le règlement graphique du PLU modifié.

La première observation a été prise en compte par la mairie.

La seconde également, une phrase du règlement écrit sera supprimée afin de faciliter la lecture du document et de tenir compte des parcelles hors zonage d'assainissement collectif.

4.8- Avis du Pays Sud Toulousain, de la Communauté de communes Cœur de Garonne et de la Chambre des métiers et de l'artisanat.

Ces trois organismes émettent un **avis favorable**, sans remarques ni observations.

La commune a pris note de ces avis.

4.9- Avis de la Région, de la CCI et du SDIS.

Ces trois organismes n'ont pas répondu à la sollicitation de la mairie de Mauran datant de début mai 2024. Ces avis sont donc considérés comme **favorables** en l'absence de réponse dans les délais.

Elément de synthèse

Sur l'ensemble des 10 réponses écrites des PPA recueillies, **une seule**, celle du CDPENAT, est **défavorable** concernant les surfaces dédiées aux extensions et annexes des habitations en zone A et N.

Deux organismes, la CA et le DDT31, donnent un **avis favorable sous réserve** de prendre en compte l'avis du CDPENAF.

Les 7 autres organismes donnent un **avis favorable** sans remarque ni observation.

3 organismes n'ayant pas répondu dans les délais, il peut être considéré qu'ils ont émis un avis favorable au projet de la commune.

Au bilan, **sur 13 avis demandés, 10 sont favorables, 2 sont favorables avec une réserve, un seul est défavorable, celui de la CDPENAF.**

5- Avis du public. Réponses de la commune aux questions posées par le CE dans le procès-verbal (PV) de synthèse.

A l'issue de l'EP, un PV de synthèse a été remis en mains propres à monsieur le maire de Mauran le 5/12/2024 (annexe 8). Il résumait le déroulement global de l'EP, les avis émis par le public lors des 3 permanences ainsi que certaines posées par le CE à l'issue de l'EP.

Questions formulées par le CE et réponses de la mairie.

Les réponses de la commune figurent en texte *italique*, celles du CE sont encadrées sur fond grisé.

Question 1 du CE : concernant la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU de St Martin.

Quels sont les avis des différents propriétaires des terrains agricoles concernés ?

Quelle incidence pour eux du passage de la zone 1AU en zone AU0 ?

⇒ *Les propriétaires ne sont malheureusement pas venus s'exprimer sur le sujet et je ne peux répondre à leur place.*

- ⇒ *L'absence de réseau d'assainissement collectif, un accès étroit et les incohérences des règles du PLU actuel rendent déjà quasi impossible un projet d'aménagement sur ce secteur.*
- ⇒ *Le passage IAU en AU0 n'empêche pas un éventuel projet de lotissement dans cette zone dans le futur. Néanmoins, pour qu'il se fasse, il faudra d'abord attendre que le réseau d'assainissement collectif soit réalisé, puis attendre une éventuelle réouverture de la zone avec la définition d'un règlement et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adaptée suite à une révision du PLU. Dans l'intervalle, les parcelles conservent l'usage agricole actuel.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question 2 du CE : toujours dans le cadre de la fermeture de la zone IAU de St Martin, page 14/92 il est précisé « Un léger ajustement de la délimitation de la zone est en outre réalisé pour tenir compte du jardin d'agrément de la construction, sise, parcelle 1113 ; ce dernier est alors classé en zone UB, au même titre que la maison d'habitation. »

La parcelle 1113 voit donc sa surface augmentée pour permettre le rattachement du jardin d'agrément à l'habitation.

Quelle incidence et quelle réaction à prévoir du propriétaire du terrain concerné qui voit sa surface ainsi réduite ?

- ⇒ *Le propriétaire m'avait fait part en début de mandat de son mécontentement quant au fait que la zone IAU incluait une partie significative de sa parcelle.*
- ⇒ *Parcelle qu'il utilise pour ses chevaux. Afin de tenir compte de la présence d'un hangar, de lui permettre d'éventuels aménagements et la construction d'annexes aux abords de sa maison, sans pour autant aller consommer de l'espace agricole, la partie en zone U a été agrandie de manière mesurée.*
- ⇒ *Par ailleurs, le classement en zone AU de cette partie de parcelle constitue une incohérence du PLU actuel car le schéma de l'OAP ne l'inclue pas dans le projet d'aménagement.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question 3 du CE, toujours dans le cadre de la fermeture de la zone IAU de St Martin. Pourquoi seul le propriétaire de la parcelle 1113 pourrait prétendre à une augmentation de son terrain et pas les autres habitations jouxtant cette zone ?

- ⇒ *Les autres parcelles de la zone AU sont toutes cultivées et ne constituent pas le « jardin » d'une maison attenante. De plus, le projet vise à préserver les terres agricoles à court terme.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question 4 du CE : raccordement au réseau public.

Le peu de personnes qui ont rencontré le CE lui ont demandé à quelle date le raccordement au réseau public aura effectivement lieu. A ce jour, il semblerait qu'il n'y ait pas de date précise arrêtée, ce raccordement devant être réalisé en 2027/2028 si le calendrier initialement envisagé est maintenu.

Le maire de la commune peut-il confirmer cette information ?

⇒ *Je confirme. Le projet était initialement prévu pour 2026/2027 mais la COVID a fait perdre au moins 1 an de retard à Réseau31. La commune tient régulièrement informé les habitants sur ce projet avec le journal communal et lors des vœux. Nous espérons que le contexte budgétaire actuel du pays n'engendre pas un nouveau décalage...*

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question 5 du CE : Emplacements réservés (ER).

Pourquoi supprimer l'ER n°1 (page 35/92) inscrit dans le PLU actuel sachant que la nouvelle zone AU0 pourrait être susceptible d'être à nouveau, à terme, ouverte à l'urbanisation ?

⇒ *L'emplacement se situait en lisière de forêt et longeant un ruisseau mère avec pour objet un cheminement piétons / cycles. Il était à créer totalement dans une zone très ombragée qui suivant le revêtement choisi allait demander beaucoup d'entretien pour le maintenir et ne répondrait pas forcément à la volonté de préservation des espaces à valeurs écologique.*

De plus l'entrée de l'éventuel lotissement se situerait au nord en zone urbaine et dans le futur périmètre de la zone 30. Même en l'absence de liaison par le sud, les usagers n'auraient pas à emprunter une voie très circulée comme la RD62, mais seulement à longer la RD83 pour se rendre en centre-ville.

Néanmoins si un projet devait se faire et suivant les normes en vigueur, nous pourrions en plus d'ouvrir la zone, remettre un emplacement réservé adapté.

Il faut aussi savoir que le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure (obliger) la commune à l'acheter. Il serait dommage de devoir acheter un chemin qui ne servirait peut-être à rien.

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question 6 du CE : La justification de l'ER n°1, « Acquisition d'un sentier forestier » pourrait-elle être explicitée dans la notice complémentaire au rapport de présentation page 37/92 même si cela figure à la page 79/92 dans l'analyse des incidences de l'évolution des ER en fonction des nouveaux besoins identifiés ?

⇒ *Je pense également qu'il serait bon de rappeler en page 37 les raisons évoquées en page 79. La note complémentaire au rapport de présentation sera complétée avant l'approbation du PLU.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune de compléter les justifications de cet ER n°1 dans la notice complémentaire.

Observation 1 du CE : Une reconnaissance de cet axe ayant été effectuée le 28/11/2024 grâce à un véhicule 4X4 mis à la disposition par le maire de Mauran, il apparait que ce chemin, qui se trouve en partie sur un domaine privé et sur un domaine communal, est carrossable sur sa partie privée mais beaucoup moins dans le cheminement situé sur le territoire de la commune.

Pour permettre un accès aux ruines archéologiques du château ancien de Mauran et, le cas échéant, l'intervention des services de lutte contre les feux de forêt, la commune devra engager les travaux nécessaires pour permettre le passage des véhicules concernés.

Par ailleurs, le propriétaire de la partie privée a mis un portail en bas du chemin accédant à la route D62 qui empêche l'accès, aussi bien aux véhicules qu'aux personnes se déplaçant à pied désirant emprunter ce chemin forestier. La commune devra prendre en compte cet aspect si elle souhaite effectivement un accès libre pour se rendre au vieux château de Mauran.

- ⇒ *Il est effectivement prévu qu'après avoir acquis le chemin, nous effectuerons des travaux de terrassement pour que des engins de lutte contre les incendies, ou de secours aux personnes, puissent accéder au plus près des ruines.*
- ⇒ *Une procédure afin que le portail soit retiré est à l'étude. Cela pourra être fait une fois l'emplacement réservé acquis dans tous les cas.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune d'envisager et de programmer des travaux de terrassement pour permettre l'accès aux véhicules de secours au plus près des ruines du vieux château.

Concernant le portail empêchant l'accès au chemin forestier, le CE prend acte de la réponse de la commune désireuse d'entamer une procédure afin que ce portail soit retiré ou, tout du moins, qu'un libre accès aux véhicules de secours soit établi avec le propriétaire de la parcelle concernée.

Question 7 du CE : dans la notice complémentaire, concernant les ER, la création de l'ER n°2 ne pourrait-elle pas être énoncée plus clairement, plutôt que dans le tableau des ER ?

- ⇒ *En effet il demande à être traité comme l'ER n°1, c.-à-d. avec un texte explicatif et une carte. Etant donné la réponse à la question 9 ci-dessous, la note complémentaire au rapport de présentation sera complétée avant l'approbation du PLU.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question 8 du CE : la zone couverte par la forêt est importante dans la commune de Mauran. Le lieu où se trouve le vieux château de Mauran est-il le seul endroit qui ne soit pas accessible par des moyens de lutte contre le feu (pompiers) qui justifie notamment la création de l'ER n°1 ?

- ⇒ *La commune est en effet fortement boisée. Une partie vient d'ailleurs de faire l'objet d'un classement qui la soumet à la mise en œuvre d'OLD (Obligations Légales de Débroussaillage).*

Les zones sensibles, c.-à-d. à proximité des habitations sont accessibles.

En revanche, la majorité des chemins présents sur la commune sont privés. Dans cette modification du PLU, nous avons fait le choix de les cartographier « sentiers forestiers à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme » ce qui empêche tout aménagement compromettant leur continuité.

Sur la partie haute de la commune, une piste qui dessert entre autres les parcelles forestières communales permet un bon accès pour stopper la propagation d'un feu, notamment s'il vient du versant SUD qui est beaucoup plus à risque car plus sec.

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question 9 du CE : la notice complémentaire au rapport de présentation précise que l'ER n°2 est relatif à la mise en place d'une station d'épuration. Or, il semblerait que ce terrain ait été récemment acquis par le Réseau 31.

Dans ce cas, le maître d'ouvrage peut-il préciser si cet ER est toujours d'actualité ou s'il ne figurera plus dans le document définitif ?

⇒ *Après questionnement auprès de Réseau31, il s'avère qu'au 11/12/2024 l'acte est encore en attente de signature chez le notaire. L'ER n°2 doit donc être conservé dans le document définitif.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question 10 du CE : Rectification et mise à jour des surfaces des zones indiquées dans les chapeaux du règlement écrit, page 46/92.

Le tableau récapitulatif des surfaces de toutes les zones du PLU, aussi bien celles de l'ancien PLU de 2013, et non de 2012, que celles envisagées dans le cadre de la modification, n'est pas cohérent lorsque l'on fait la somme de toutes les surfaces concernées.

La surface de la commune étant identique quel que soit le PLU, ce tableau pourrait-il être corrigé afin d'avoir une vue la plus juste possible des répartitions des différentes zones ?

⇒ *En effet, si incohérence il y a, il faudrait faire apparaître les explications de ces différences. Dans le cas du total, cela peut être dû au passage en cartographie SIG plus précis, mais pour certaines lignes il y a peut-être des détails à fournir de la part du bureau d'étude.*

⇒ *Il est possible d'ajouter un total des surfaces, et de mentionner en plus la surface recalculée du PLU de 2012, pour distinguer l'évolution de surface liée au recalcul et celle liée aux objets de la procédure.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune de modifier ce tableau pour faire apparaître les surfaces des différentes zones mentionnées dans le PLU.

Question 11 du CE : Sommaire

Serait-il possible de disposer d'un sommaire pour le règlement écrit ?

⇒ *Je partage votre demande. Un sommaire du règlement écrit sera ajouté dans le PLU pour approbation.*

Le CE prend acte de la réponse de la commune.

Question du CE à la commune suite à la réponse du CDPENAF.

Le CE demande à la commune de compléter ses justifications concernant les 250 m², au lieu des 200 m² préconisés par la CDPENAF, ainsi que 100 m² au lieu des 50 m² énoncés par la CDPENAF.

Réponse de la commune

Le choix d'aller au-delà des préconisations de la CDPENAF vient des particularités propres à la commune de Mauran.

En effet, nous sommes en milieu rural. Les habitants ont donc généralement au moins 2 voitures par foyer pour leurs déplacements quotidiens. Les terrains étant grands, ils ont aussi du matériel pour en assurer l'entretien.

Pour ces 2 raisons, il leur faut donc des annexes suffisamment grandes pour stocker l'ensemble.

Dans les zones UA et UB (hors secteur inondable) l'emprise au sol n'est pas règlementée. (Pas plus que dans les zones Uh et Nh de la précédente version du PLU).

Afin d'être un peu plus égalitaire envers l'ensemble des habitants de la commune nous souhaitons maintenir les 100 m² d'emprise au sol prévus pour les zones A et N.

Afin de limiter l'impact dans ces zones, ces annexes doivent être implantées au maximum à 30 m de la construction principale.

Concernant les extensions, nous préférons donner la possibilité aux habitants de pouvoir augmenter la capacité d'accueil de leur maison, pour, par exemple accueillir d'autres membres de leur famille, plutôt que de devoir en créer une nouvelle. Cela qu'elle que soit la taille de leur maison, car certaines font déjà 200 m².

Dit autrement, nous préférons anthropiser un peu plus ce qui l'est déjà plutôt que de grignoter des espaces agricoles et naturels qui nous nourrissent ou qui rendent des services écosystémiques.

Concernant la hauteur des annexes, nous avons dans le bâti existant des annexes avec un étage et donc une hauteur supérieure à 4 m au faitage. Nous faisons donc le choix de maintenir cette possibilité par souci de cohérence et d'égalité.

Le 20 décembre 2024

Patrick PERRET, commissaire enquêteur