

-DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE -
Commune de LABASTIDETTE (31600)

ENQUÊTE PUBLIQUE : REVISION DU PLU COMMUNAL

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

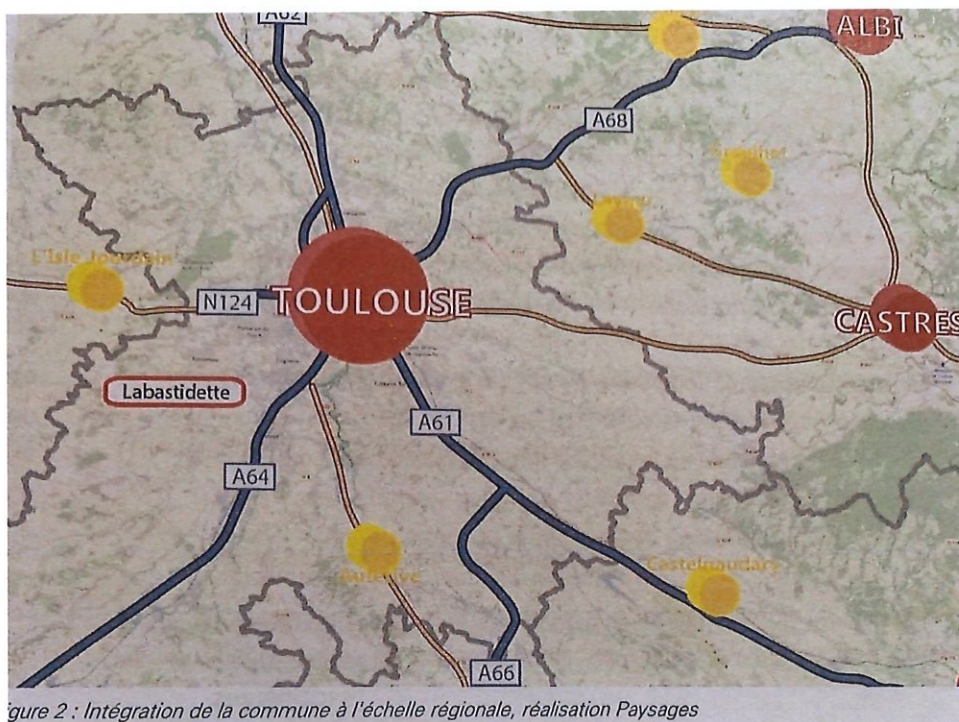


Figure 2 : Intégration de la commune à l'échelle régionale, réalisation Paysages

DU 19 MAI 2025 AU 20 JUIN 2025

par **Myriam de Balorre**
Commissaire enquêteur

JUILLET 2025

TABLE DES MATIERES

3/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE.....	4
<i>PREAMBULE.....</i>	<i>4</i>
3.1. RAPPEL DE L'ENQUETE.....	4
3.2. ANALYSE BILANCIELLE.....	5
3.2.1 Avantages.....	6
3.2.2 Inconvénients.....	8
3.3. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	10
3.3.1 Complétude et légalité du dossier d'enquête	10
3.3.2 Extension des zones constructibles	11
3.3.3 Secteur Bordebasse/Derrière l'église.....	14
3.3.4 Secteur La Baute.....	15
3.3.5 Secteur Les Margalides.....	16
3.3.6 Secteurs Gravats et Duron.....	17
3.3.7 Modification des règlements écrits et graphiques.....	18
3.3.8 Impacts environnementaux	19
3.3.9 Réponse aux particuliers.....	20
3.4. CONCLUSIONS GENERALES.....	22

3/ CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

PREAMBULE

La présente enquête s'est organisée et déroulée dans une parfaite entente et cohésion entre la mairie de Labastidette et le commissaire enquêteur. Le service Urbanisme, avec sa responsable, Mme DUBREUIL, a facilité grandement le travail et les interrogations de ce dernier en étant très réactif, notamment dans la fourniture des documents supplémentaires sollicités et l'aide demandée.

Le public s'est pressé nombreux aux permanences, venu pour la grande majorité s'informer sur l'évolution du PLU communal.

La présente enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire, avec une importante participation du public.

3.1. RAPPEL DE L'ENQUETE

Labastidette, petite commune de presque 3.000 habitants (INSEE 2021), connaît une forte croissance démographique ces dernières années, avec un taux de 3,2% entre 2015 et 2021, supérieure à la moyenne intercommunale. C'est en raison de sa proximité avec la métropole toulousaine que Labastidette présente une attractivité certaine.

Aussi, le Conseil municipal a prescrit par arrêté une révision en date du 5/07/2021, afin de mettre ses documents d'urbanisme en compatibilité avec le SCoT Grande Agglomération Toulousaine, et son PLH (Plan Local de l'Habitat) révisé, et de mise en conformité avec les nombreuses nouvelles réglementations intervenues (lois ENE, ALUR, ELAN, Climat et Résilience, etc.).

L'enquête publique porte sur « la révision du PLU de Labastidette », avec trois objectifs affichés :

En résumé, le projet de révision consiste à développer 3 zones d'habitat :

- La première, en continuité de l'urbanisation existante avec Bordebasse-derrière l'église, La Baute et Gravats ;
- La seconde en zone AU, non encore artificialisée dans le quartier de Duron ;
- Et la troisième concerne 5 secteurs d'habitat en renouvellement urbain et un quartier d'activités (Les Margalides).

Cette enquête a été prescrite par un arrêté du maire de la commune, Monsieur Olivier AUTHIE, en date du 17/04/2025 ; elle est référencée par le Tribunal Administratif de Toulouse sous le numéro : E25000013/31.

L'enquête publique s'est déroulée **du 19 mai 2025 au 20 juin 2025, soit pendant 33 jours consécutifs.**

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences au siège de l'enquête publique à la Mairie (1 place de la Résistance, 31600 Labastidette) :

- **Le lundi 19 mai 2025, de 9h00 à 12h30** (la durée préalable a été dépassée de 30 mn en raison de l'affluence du public) ;
- **Le mercredi 4 juin, de 14h00 à 17h00 ;**
- **Le vendredi 20 juin 2025, de 14h00 à 17h00.**

Le dossier d'enquête et un registre sont restés à la disposition des personnes au siège de l'enquête, soit à la mairie de Labastidette, ainsi qu'une adresse-courriel pour les observations par voie électronique, complétant la réception des observations par voie postale.

Toutes les dispositions inhérentes au déroulement de l'enquête (l'affichage, les publicités, les réunions, les permanences, etc.), prévues dans l'arrêté de Monsieur le Maire, ont été respectées. Tout le public qui s'est présenté lors des permanences, a pu être reçu par le commissaire enquêteur.

* Cf. chapitre « Table des annexes » n°2.1, l'arrêté de M. le Maire de Labastidette

3.2. ANALYSE BILANCIELLE

Le dossier présenté dans la procédure, les observations émises pendant l'enquête, avec les consultations des Personnes Publiques Associées (PPA) et la MRAe, nécessitent au final de réaliser une démarche d'objectivation des nombreux et différents arguments avancés.

Dans cette analyse bilancielle, le commissaire enquêteur a le souci de mettre en avant les avantages et les inconvénients du projet, afin d'identifier les points forts et les points faibles de la présente révision du PLU de Labastidette, afin de mieux lui permettre de conclure dans les paragraphes qui suivent.

3.2.1. Les avantages

► **Labastidette connaît une forte croissance démographique.** La petite commune, située en 3^{ème} couronne de la périphérie toulousaine, a enregistré une très forte croissance démographique ces dix dernières années, avec un taux de 3,2% entre 2015 et 2021 (Cf. référence INSEE), croissance bien supérieure à la moyenne observée à l'échelle intercommunale.

La révision du PLU répond à l'influence des pôles majeurs d'emplois des bassins de vie de Toulouse, Muret et Saint Lys, besoins identifiés auxquels Labastidette est soumise, doit répondre et participer.

► **Le PLU propose un développement résidentiel urbain en densification.** Contrairement aux opérations d'aménagements antérieures en extension, mises en œuvre ces dernières années, le présent PLU privilégie une stratégie d'aménagement résidentiel urbain en densification. Ainsi, le tissu urbain existant est recyclé, limité dans l'étalement, orientant le développement de l'habitat dans le cœur des secteurs déjà urbanisés et contraints.

C'est l'occasion encore d'optimiser le foncier, et de remplir les nombreuses « dents creuses », à proximité immédiate des équipements, ne nécessitant pas d'investissement de la part de la collectivité. Cette politique communale retenue permet ainsi d'optimiser les réseaux et autres aménagements existants.

► **Un projet intercommunal.** La stratégie de développement économique de Labastidette avec le projet Les Margalides, s'inscrit dans un souci de rééquilibrage intercommunal du Muretain Agglo. Dans un souci de cohérence, la commune va rajouter le projet de développement économique de l'intercommunalité dans son Rapport de présentation, ce qui correspond aussi à une demande des PPA.

► **La mise en conformité des documents d'urbanisme.** Un des objectifs de la révision du PLU concerne la mise en conformité de tous les documents qui régissent l'urbanisme communal, comme cela est étudié au chapitre Evaluation environnementale du dossier ; compatibilité avec le SRADDET (p.17 et 18), le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine (p.23 à 50), le PCAET du Muret Agglo (p.51 et 52), le SDAGE (p.57 et 58).

► **Une urbanisation conforme au PADD.** Contrairement à certains avis des PPA, le commissaire enquêteur a trouvé dans les différentes parties du dossier d'enquête les éléments qui lui ont permis de comprendre les objectifs de ladite révision et leur mise en œuvre, notamment dans la consommation d'espace et la comptabilisation des logements (Cf.

paragraphe ci-après « Avis du commissaire enquêteur).

Les enjeux prévus dans le PADD sont tenus, il y a cohérence entre les OAP et le PADD.

► **Un marquage spatialisé et structurant par quartier.** Ce PLU permet l'aménagement structurant dans les secteurs déjà urbanisés, notamment pour le Centre-bourg et Bordebasse. Il doit permettre de renforcer la centralité autour du noyau historique, et conforter le cœur villageois. Ainsi, la commune parachève ses aménagements de façon cohérente, avec, entre autres, la trame viaire, l'accompagnement paysager, le parvis de la mairie, la D23, la gestion du stationnement, etc.

► **Une offre mixte de logements.** Compte tenu d'une forte demande et du calcul de desserrement des ménages (Cf. tendance du PLH pour les communes appartenant au groupe 3 comparable à Labastidette), la mairie veut soutenir une offre attractive de logements mixtes. Depuis de nombreuses années, la collectivité s'emploie au renouvellement urbain. Dans le dossier, elle affirme maintenir sa trajectoire d'offre de logements locatifs sociaux à raison de 15%, assurant ainsi la diversité des fonctions urbaines.

► **Amélioration du cadre de vie.** En cohérence avec l'offre d'habitat et le marquage spatialisé du bourg, Labastidette crée de nouvelles continuités douces inter-quartiers et des services de proximité pour améliorer le cadre de vie de ses habitants. Elle souhaite encore la réalisation d'une résidence Séniors dans le centre-ville.

► **Une démarche de bonne volonté.** A la suite des avis mitigés des PPA, de la MRAe et de la Chambre d'agriculture, la commune a été très réactive ; la plupart des remarques émises ont été prises en par le maître d'ouvrage. Ce dernier s'est engagé à clarifier et réajuster certains documents qui composent le dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur constate que, dans la Note de synthèse et le Mémoire en réponse, la commune s'est engagée sur des nouvelles propositions. Ces engagements devront être validés par le Conseil municipal, et, ensuite, être intégrés dans le nouveau PLU.

► **Des mesures en faveur de l'environnement.** A plusieurs reprises, le dossier d'enquête met en avant les enjeux prioritaires de la commune, et notamment dans ses OAP. Sont considérés comme majeurs : la ressource en eau, la création de corridors écologiques de la trame verte (réseau de haies), etc.

A signaler la création de la zone Ntvb qui va être augmentée par rapport au chiffre du dossier d'enquête ; de même, la zone N a une plus grande visibilité dans le PLU 2025.

La préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages fait l'objet de réglementations ; de même, des éléments en faveur du changement climatiques et des enjeux sanitaires seront rajoutés dans le Rapport de présentation.

3.2.2. Les inconvénients

► **La modification de plusieurs documents du dossier d'enquête.**

Le commissaire enquêteur a conscience que plusieurs modifications, ou réécritures, doivent intervenir dans le dossier pour son approbation. C'est le point faible de cette révision qui ne remet pas en cause pour autant l'économie générale du projet. Le maître d'ouvrage et le bureau d'études vont devoir reprendre plusieurs documents du dossier. Toutefois, les enjeux économiques, sociétaux et environnementaux de cette révision vont au-delà de la commune ; ils concernent aussi le Muretain Agglo, et la mise en conformité avec les documents supérieurs.

► **Une artificialisation des sols en hausse, mais légère.** Des ouvertures de zones à l'urbanisation et l'installation d'une zone d'activités sur la commune, vont entraîner une augmentation de la consommation d'espaces agricoles. Toutefois, on va voir dans un prochain chapitre que cette artificialisation des sols est en hausse légère.

► **Une augmentation de la consommation énergétique.** L'accueil de nouvelles populations, soit environ 370 habitants d'ici 2035, va engendrer un impact sur les ressources en eau, sur les énergies fossiles et une augmentation des gaz à effet de serre due au chauffage des logements et des climatisations. De même, la commune doit gérer de façon ferme la gestion des lisières, et des voisinages, avec le tissu agricole.

Là encore, cet inconvénient est à pondérer, dans la mesure où le Muretain Agglo est concerné, lui aussi, par l'effort d'accueil d'une importante population migratoire dans l'agglomération toulousaine.

► **L'absence d'opérationnalisation du projet.** Les PPA et la MRAe n'ont pas manqué de souligner l'absence d'opérationnalisation du PLU. En effet, le maître d'ouvrage s'est fait discret sur le phasage des OAP, même si dans son Mémoire en réponse, il apporte quelques précisions. De plus, il a le projet d'une résidence Séniors, derrière la mairie, depuis

2018... Faute de concrétisation, il a supprimé l'ER n°17, et, pendant l'enquête, a donné le feu vert aux propriétaires pour trouver un promoteur. Un calendrier de travaux devrait permettre une meilleure lisibilité des projets pour ses habitants.

► **Un manque de stationnements et d'espaces publics végétalisés.**

L'augmentation de population va générer un surcroît de parc automobile sur la localité. A ce jour, Labastidette a le projet d'acquérir du foncier pour la création de places de stationnement et d'espaces publics.

► **La gestion du projet d'acceptabilité de croissance urbaine.**

Compte tenu de la forte pression foncière, la démographie locale va connaître une croissance avec ses conflits d'usage, que la collectivité va devoir gérer, avec, entre autres, l'acceptabilité sociale, la gestion des lisières avec le tissu existant, un surcroît de circulation routière, etc.

Un constat intéressant à noter : pendant l'enquête, les observateurs ne se sont pas plaints de cette thématique.

Commentaire du commissaire enquêteur : dans cette démarche analytique bilantielle entre les avantages et les inconvénients du projet de révision du PLU de Labastidette, d'évidence les avantages dominant largement les inconvénients.

3.3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le dossier présenté dans la procédure, les avis et observations collectés, les réponses apportées par le maître d'ouvrage, et l'analyse bilancielle permettent à l'aune de ces éléments, au commissaire enquêteur d'émettre les avis suivant, concernant :

3.3.1. Complétude et légalité du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête de révision du PLU présenté est en conformité avec la réglementation en vigueur, et notamment avec l'article R.123-8 du code de l'Environnement.

La commune a réalisé une Evaluation environnementale qui se trouve dans le Rapport de présentation ; il faut préciser que cette révision du PLU n'est pas soumise à étude d'impact.

Les PPA, avec entre autres la Chambre d'agriculture et la MRAE, ont fortement critiqué le document (Cf. paragraphe « Avis des PPA et de la MRAE » dans le Rapport d'analyse). Ils ont mentionné, entre autres, la « fragilité » des études et de documents justifiant la consommation des espaces en vue de leur aménagement ; ils citent notamment :

- Le calcul justifiant les besoins chiffrés en logements ;
- La comptabilisation de la consommation foncière, concernant notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- Le diagnostic sur les enjeux agricole à compléter ;
- l'identification des secteurs de production d'énergies renouvelables ;
- La densification des espaces déjà urbanisés ;
- La stratégie économique locale intégrée à l'échelle intercommunale ;
- L'impact des ER sur les zones agricoles ;
- L'évaluation environnementale et le résumé non techniques ;
- L'actualisation des règlements graphique et écrit ;
- Une étude sur les futurs emplacements des parkings.
- Etc.

La liste est longue... le commissaire enquêteur a fait la liste dans le paragraphe « Conclusions générales », soit 31 réserves, même s'il n'est pas toujours d'accord avec tous les avis des PPA.

En effet, il estime que le calcul du desserrement des ménages est compatible avec le PLH en cours, et, par conséquent, avec l'évolution démographique programmée, et donc compatible avec les objectifs du SCoT.

De même, il suit l'avis de la mairie de Labastidette concernant la consommation d'espace, au vue des pages 85 et 86 du Diagnostic stratégique dans le Rapport de présentation.

Dans la synthèse des avis des PPA et le Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage fait preuve de bonne volonté et s'engage favorablement dans le respect des préconisations apportées, dans l'étoffement et la clarification des études figurant dans le dossier d'enquête.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte des réponses données par le maître d'ouvrage dans la synthèse des avis des PPA et dans son Mémoire en réponse, concernant la clarification et le réajustement des documents mis en cause. Ainsi, le dossier d'enquête sera dûment complété, et les nouveaux documents seront intégrés dans le PLU.

Il lui rappelle que ces réponses apportées durant l'enquête valent engagements de sa part, et devront être traduits intégralement dans les documents d'urbanisme modifiés après l'enquête publique, et par conséquent, validés par le Conseil municipal de Labastidette.

AVIS FAVORABLE, assorti de RESERVES* et RECOMMANDATIONS (Cf. Conclusions générales)

3.3.2 Extension des zones constructibles

Labastidette présente un cœur urbain ancien, petit, fondu dans un environnement pavillonnaire discontinu. L'étalement urbain est significatif, avec une lisibilité du bourg confuse, banale, non structurée. Une forte croissance démographique communale cette dernière décennie, a entraîné une augmentation des parcelles constructibles, une augmentation mal maîtrisée, entraînant une forte consommation des ENAF.

Forte de ses erreurs, et des importantes modifications législatives, la commune a tenu à revenir à des aménagements plus sobres, économes en espaces fonciers, d'où les choix retenus dans le PLU. Elle en profite pour densifier le Centre-bourg, afin de créer une cohérence et identité villageoise marquée.

Labastidette a fait des choix importants en matière de modération de consommation des espaces fonciers : l'observateur a pu le remarquer en faisant la comparaison entre le Diagnostic stratégique (pages 79 à 96) et la Justification des choix retenus (pages 98 à 119).

Bien sûr, certains propriétaires n'ont pas manqué de se faire entendre, ils avaient des parcelles constructibles qui ne le sont plus, ou au mieux en zone AU. Ils ont manifesté leur souhait qu'elles redeviennent constructibles, dans une logique d'extension de la zone U. Or, le maître d'ouvrage a modéré leur demande, pour respecter la trajectoire de sobriété foncière décidée dans le PADD (Cf. paragraphe « 3.3.9 Réponse aux particuliers »).

Toutefois, la consommation d'espace est à relativiser, dans la mesure où elle est en hausse légère. Pour plus de clarté, le commissaire enquêteur a réuni dans 2 tableaux comparatifs (ils sont séparés en page 94, Cf. Rapport de présentation - Justification des choix) les années 2008 et 2025 : la consommation d'espaces dans les zones U et AU diminuent d'environ 27%. L'évolution du zonage est largement favorable à la zone N, par souci des enjeux environnementaux.

La comparaison est éloquent : la consommation foncière est en hausse légère par rapport à 2008 alors que le nombre d'habitants a fortement augmenté. Un bémol concerne la suppression de terres agricoles : cette baisse est justifiée par le fait qu'un bon nombre de parcelles ont été classées en zone N (soit x 2,5 par rapport à 2008).

On y observe encore la disparition totale des zones 2AU (à urbaniser à long terme), et la forte baisse des zones AU. La commune a bien compris qu'elle doit faire des efforts en matière de modération de consommation d'espaces ; elle abandonne en partie le projet de La Baute.

ZONES	SURFACE U 2008 (ha)	SURFACE U Projet de PLU (ha)
UA	5	6
UB	82	82
UBa	2	4
UBb	1	0
UC	30	38
UCa	8	0
UE	10	9

A noter : il faut que le public et la municipalité comprennent que l'enclavement de petites parcelles agricoles aux portes du tissu urbain, rend leur exploitation difficile, complexe et pas rentable.

ZONES	SURFACES AU, A et N 2008 (ha)	SURFACES AU, A et N Projet de PLU (ha)
AU	6	5
AUa	1	0
AUb	5	0
AUX	2	2
2AU	33	0
2AUE	1	0
2AUy	13	0
A	380	307
N	53	130
Np	1	0
Ntvp	0	51

Avis du commissaire enquêteur : compte tenu des données chiffrées figurant dans le dossier, et devant la bonne volonté du maître d'ouvrage d'aller dans le sens des avis des PPA et de la MRAe, en retirant plusieurs parcelles de la zone AU (La Baute), il constate une faible augmentation de la consommation foncière globale dans le présent PLU.

Il prend acte des engagements de la commune de diminuer de façon drastique les ouvertures à l'urbanisation.

AVIS FAVORABLE

3.3.3 Secteur Bordebasse/Derrière l'église.

Il constitue le cœur de Labastidette, près de la RD23, soit 1,6ha au total, en contact immédiat du centre ancien. Il bénéficie d'une situation stratégique, à proximité du centre-bourg, des équipements scolaires et sportifs, des services et autres équipements.

Cette zone UB est en cours d'aménagement et d'achèvement pour une première phase de travaux : elle propose de l'habitat mixte. Bien qu'agricole, sa position géographique derrière l'église, la désignait comme faisant partie du tissu urbain résidentiel. Pour la 2^{ème} tranche, il est prévu entre 22 et 25 logements, de type individuel sont prévus, ce qui va contribuer à conforter la structuration du cœur historique de la commune. Ces 2 phases de travaux ont obtenu un permis d'aménager en 2020 ; en sachant que pour la 1^{ère} tranche, il y a eu un contexte politique national (COVID) qui a compliqué et retardé son achèvement, d'où le retard enregistré pour la réalisation de la 2^{ème} tranche.

Dans le PLU 2025, les parcelles concernées par la deuxième tranche de travaux sont classées en zone AU, les travaux n'ayant pas encore commencé.

Plusieurs observateurs font valeur leur voisinage avec cette zone, afin de bénéficier d'une extension de parcelles constructibles... Dans son Mémoire en réponse, le maître d'ouvrage fait valoir que dans le cadre des objectifs de la loi Climat et Résilience (2021), la commune est contrainte dans son potentiel de consommation d'ENAF, soit 6,8ha pour l'habitat entre 2021 et 2035 ; par conséquent, elle ne peut accéder aux demandes des habitants, leurs parcelles demeurent en zone A.

Un autre observateur fait remarquer la disparité du nombre de logements à l'hectare dans ce secteur. En effet, toujours en raison de la loi environnementale de 2021, la commune est désormais contrainte de densifier dans sa consommation d'espaces, contrairement à ce qui avait été accordé par le passé à Bordebasse. Ce secteur, comme Gravats, est plus ancien que ladite réglementation, le projet était déjà engagé, et les travaux commencés.

Aujourd'hui, comme l'explique le Mémoire en réponse, le contexte législatif de raréfaction du foncier et le cadre supra-communal du SCoT contraignent les projets d'habitat à être plus denses, moins consommateurs d'ENAF.

Avis du commissaire enquêteur : compte tenu de sa situation géographique au cœur du village, l'OAP Bordebasse/Derrière l'église se justifie parfaitement ; la 2^{ème} tranche s'ouvrira quand la 1^{ère} commencera à se remplir.

AVIS FAVORABLE, assorti de RECOMMANDATION* (Cf. Conclusions générales)

3.3.4 Secteur La Baute

Ce secteur au Nord-Ouest de la commune, est en continuité du tissu résidentiel urbain et de la zone agricole, où il est prévu dans le projet arrêté du dossier d'enquête entre 22 et 25 logements mixtes, à l'origine. Ledit projet a été remanié fortement, autrefois en zone constructible, il est passé en zone AU en raison des objectifs de « sobriété foncière ».

Plusieurs observateurs se sont manifestés pendant l'enquête pour maintenir cette zone constructible ; certains crient à « l'injustice », car ils ont obtenu leurs parcelles à la suite de successions, après avoir acquitté les droits fiscaux inhérents à la valeur vénale de terrains constructibles... Ils ont le sentiment d'avoir été floués car ils n'ont aucun recours pour récupérer les sommes versées au Trésor Public.

En effet, le droit de l'urbanisme n'est pas gravé dans le marbre, il est valable pour une durée déterminée, et en fonction de la législation en vigueur ; ses règles ont beaucoup évolué dans le temps. Le commissaire enquêteur comprend leur désillusion légitime, mais il est tenu, comme la collectivité, de respecter les règlements en vigueur.

De leur côté, les PPA ont fortement décrié ce secteur, demandant sa fermeture, ou phasé après 2031, pour réduire la consommation des ENAF. En réponse dans l'avis des PPA, la commune « *émet la possibilité de supprimer une partie du secteur de la Baute, située en extension de l'enveloppe urbaine, et de conserver la partie Sud, en phasant après 2031* ».

Dans son Mémoire en réponse, elle tient à préciser que dans l'avenir, dans le cas d'une évolution des capacités à mobiliser plus d'espace pour l'habitat, le site de La Baute reste une zone pertinente pour une phase ultérieure d'urbanisation, puisqu'en continuité du bourg,

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte de la position de la collectivité, ainsi contribue-t-elle à sa part d'effort en matière de modération de consommation d'ENAF.

AVIS FAVORABLE

3.3.5 Secteur Les Margalides

Dans le dossier d'enquête, le maître d'ouvrage a la volonté de renforcer l'offre urbaine... Pour ce faire, il veut, entre autres, conforter le commerce de proximité tout en promouvant le développement économique. Il a choisi le secteur des Margalides en raison de sa situation à l'entrée Nord de Labastidette, sur une superficie de 2,25ha.

Il s'agit pour les Margalides d'une OAP de secteur, pour établir une cohérence entre le tissu existant et celui à venir, avec deux objectifs :

- Le maintien sur la commune d'activités existantes, tout en développant l'accueil de nouvelles activités, pour favoriser une synergie entre les entreprises.
- Faire des Margalides une vitrine d'entrée sur la commune, avec une activité et une stratégie à l'échelle intercommunale.

Une observatrice est venue pour savoir comment se ferait l'accès à cette zone ? Elle sera desservie par la route de Rieumes sur la commune de Muret, et non par le Sud (rue des Margalides) pour plus de sécurité, accessible également en transports en commun. Un cheminement piétonnier doit relier la zone aux arrêts de bus et au quartier situé à l'Ouest. Le Mémoire en réponse précise que l'accès sera sécurisé, intégrant des lisières végétales au contact de la zone agricole ; de même, la zone doit assumer les problèmes de stagnation des eaux pluviales, venant du lotissement du même nom.

Les PPA n'ont pas manqué d'apporter leurs préconisations, notamment comme il s'agit d'une stratégie intercommunale, celle-ci doit figurer également dans le PLU de Labastidette. De plus, le secteur est limitrophe au Sud d'une zone humide, identifiée dans le dossier ; les PPA demande un diagnostic relatif aux zones humides pour identifier éventuellement les impacts des activités économiques sur celles-ci.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte du rapport du SIVOM SAGE, compétent pour la gestion des eaux pluviales ; des observateurs n'ont pas manqué de nous signaler les dysfonctionnements récurrents du pluvial.

Il regarde favorablement la dynamique économique locale, en relation avec le Muretain Agglo, un bel exemple de synergie et d'intelligence.

Il demande au maître d'ouvrage de joindre une étude sur les zones humides dans le secteur des Margalides.

AVIS FAVORABLE, assorti de RESERVES* (Cf. Conclusions générales)

3.3.6 Secteurs de Gravats et Duron.

- Secteur de GRAVATS : dans le Sud de la commune, le secteur (0,77ha) est accessible par le chemin de l'Encontrade, et inséré dans le tissu urbain. Le projet prévoit entre 8 et 10 logements, dans un espace paysager particulièrement soigné, favorisant l'intégration des noues.

Cette zone a déjà fait l'objet de délivrance de plusieurs permis d'aménager, en début d'année 2021 ; elle est en cours d'urbanisation et de finalisation.

A signaler que le secteur a une sensibilité « *importante* » vis-à-vis des changements climatiques en raison d'un habitat séparé, loin du bourg, sans liaison cyclable, plus une canalisation de gaz en SUP.

Avis du commissaire enquêteur : il acte la délivrance des permis d'aménager dans cette zone, antérieurs à la loi Climat. AVIS FAVORABLE

-Secteur de DURON : au Nord de la commune, ce secteur est connecté à la RD 23 par l'impasse de La Baute. C'est une dent creuse (1,6ha), pleinement connectée et intégrée dans un tissu urbain résidentiel tout autour, avec d'identifier un corridor de la trame verte. Sont prévus environ une quarantaine de logements, un habitat de type mixte (individuel et collectif) et un équipement d'intérêt collectif et de service public, dans un espace paysager susceptible de gérer les eaux pluviales stagnantes. Le projet doit assurer une continuité entre tous les éléments et l'urbanisation attenante.

Toujours dans ce secteur, des observateurs sont frustrés, leurs parcelles étaient urbaines, et dans le présent PLU elles sont classées en zone AU. Le projet du présent PLU s'apparente à une révision générale, une refonte complète du document d'urbanisme... comme l'écrit le maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse, « ... *équivalente à l'élaboration d'un nouveau PLU* ».

La collectivité a fait le choix de suivre les avis des PPA, et de limiter la consommation foncière dans ce PLU, en déclassant spécifiquement ce secteur non encore urbanisé, d'une zone U vers une zone AU ; les 2 phases d'aménagement sont reportées après 2031.

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte de la décision de la collectivité qui suit l'avis des PPA, preuve de sa bonne volonté en matière de modération foncière.

AVIS FAVORABLE

3.3.7 Modification des règlements écrit/graphique.

Les PPA et la MRAe ont rendu leurs avis comme la réglementation les y autorise, et ont fortement amendé et critiqué le projet de révision du PLU, comme le dossier d'enquête.

Après consultation des avis, le commissaire enquêteur demande que des modifications soient apportées aux Règlements écrit et graphique de la commune, tel que cela est proposé conjointement dans la Note de synthèse des PPA et le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage. En effet, des ajouts et plusieurs réécritures sont indispensables pour mettre en cohérence le projet de PLU avec les règlements. Cela concerne :

- La réécriture du règlement écrit de la zone Ntvb (en page 30) ;
- L'identification sur le règlement cartographique des zones à enjeux environnementaux ;
- L'identification dans le règlement écrit des zones inondables ;
- La suppression des emplacements réservés (ER) dans les règlements écrit et cartographique des n°11 (extension de la zone inondable qui n'a plus de raison d'être, Labastidette est reliée à Saint Clar-de-Rivière) et n°17 (en raison de l'OAP) ;
- La signalisation dans les règlements écrit et cartographique des éléments du patrimoine et de paysage à protéger ;
- L'actualisation dans le règlement cartographique du zonage des parcelles modifiées dans les secteurs de La Baute et Duron ;
- L'actualisation dans le règlement graphique des secteurs de la TVB ;
- L'identification de la zone humide dans le secteur des Margalides dans les règlements écrit et cartographique ;
- L'identification dans le règlement graphique des routes départementales ;
- La modification du zonage dans le règlement cartographique, pour les parcelles n° A 303, B389, A 89, et la zone Ntvb ;
- En zone A, seules les constructions qui le requièrent doivent faire l'objet d'un assainissement ;
- L'ajout du risque inondation dans le règlement écrit ;
- Un principe de conception bioclimatique des bâtiments pour limiter les consommations d'énergies dues au chauffage, à la climatisation.

Avis du commissaire enquêteur : il demande que les Règlements écrit et graphique soient modifiés, tel que cela est proposé. La commune sait que toutes ces modifications évoquées valent engagement de sa part, et sont autant de corrections à apporter aux futurs documents du PLU 2025.

AVIS FAVORABLE, assorti de RESERVES* et RECOMMANDATION (Cf. Conclusions générales)

3.3.8 Impacts environnementaux

Au chapitre de l'Evaluation environnementale dans le rapport de présentation, le maître d'ouvrage hiérarchise les niveaux d'enjeux prioritaires pour la commune :

- La ressource en eau,
- Les nuisances dues aux aménagements,
- Les corridors écologiques,
- La centralité du bourg,
- L'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions,
- Le traitement des lisières urbaines,
- ... Tous ces enjeux sont qualifiés de « *majeurs* ».

De plus, il a été constaté et mis en exergue des incidences notables sur le milieu physique et les ressources naturelles locales. De nombreux tableaux ont repris les enjeux identifiés à l'état initial de l'environnement, pour mieux hiérarchiser leur niveau de préoccupation, secteur par secteur.

Il a été constaté des incidences qualifiées « *d'importante* » et il a été préconisé ce qui suit :

- Les piscines sont interdites en zones A et N ;
- La réalisation de noues éco-paysagères qui associe la gestion des eaux pluviales et la préservation de la biodiversité ;
- Des plantations le long de la création du chemin de randonnée, en bordure du cours d'eau Riou Tort (ER n°15), en lisière des secteurs Bordebasse et Magalides ;
- La pérennisation des haies marquant les lisières entre espaces agricole et urbain qui joue également un rôle d'écran ;
- La structuration architecturale et marquante du Centre-bourg qui doit stopper la dégradation de la silhouette du village.

Toutes ces thématiques ont été prises en compte dans le PADD, dans les 3 axes, détaillés dans le Rapport d'analyse de l'enquête, notamment concernant l'usage de l'eau dans le cas de sécheresse, dont la Préfecture se fait le relai.

Plus particulièrement, des mesures de protection ont été prises dans les règlements écrit et graphique pour les zones A, N et Ntvb.

La zone N a fortement augmenté, elle est plus visible sur le territoire dans le PLU 2025.

La zone Ntvb a été créée dans le présent PLU, soit 51ha au total, pour permettre de préserver et restaurer un réseau de continuités écologiques pour les espèces animales et végétales. Ces espaces se répartissent dans tout le territoire communal, le long des fossés et des

ruisseaux, au milieu des champs avec les haies végétales, en faveur des ripisylves et pour la consolidation du couvert végétal et boisé.

De même pour l'infiltration des eaux pluviales dans les zones UB, UC, Ue et AU ; cette gestion « doit se faire à la parcelle » dans un souci de gestion du risque inondation qui a aussi une incidence dans la préservation de la ressource en eau.

Sur le milieu physique et les ressources naturelles, des pourcentages de surfaces perméables sont prévues dans les OAP par secteur.

Concernant les incidences sur le changement climatique et les mesures de réduction des impacts (Loi Climat et Résilience, 2021), les enjeux sont identifiés (p.70), et l'Evaluation environnementale prévoit des mesures ERC (éviter, réduire ou compenser), pour les incidences négatives notables (p.71). Ainsi, le maître d'ouvrage a imposé dans le PADD :

- Un urbanisme plus sobre en énergie ;
- Une réduction de la dépendance automobile ;
- Le développement d'une production énergétique renouvelable et à l'échelle locale.

Le dossier d'enquête conseille d'inscrire un principe de conception bioclimatique des bâtiments afin de limiter les consommations d'énergies dues au chauffage, à la climatisation.

Avis du commissaire enquêteur : après un long entretien avec M. le Maire, il a compris que l'esprit du PLU de Labastidette n'est pas de passer outre les urgences environnementales ; c'est pour cette raison que la collectivité va poursuivre ses efforts et compléter ses documents d'urbanisme. La zone Ntvb sera également augmentée.

L'objectif du PLU a la volonté d'améliorer les fonctionnalités écologiques, tout en permettant à la commune de se développer, de regarder vers l'avenir, et de faire profiter ses habitants d'un cadre de vie agréable et apaisé.

AVIS FAVORABLE, assorti de RESERVES* (Cf. Conclusions générales)

3.3.9. Réponse aux particuliers.

Le commissaire enquêteur a retenu quelques observations qui nécessitent une réponse particulière :

- O.1 : il y a un permis d'aménager qui court depuis 2021, la mise en œuvre dépend des propriétaires, en sachant qu'une autorisation d'urbanisme est limitée dans le temps. Faute d'aménagement, le zonage des parcelles peut être modifié, elles seraient alors classées en zone A, inconstructibles.
- O.3 : les PPA s'opposent à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Baute. Une parcelle a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2019... même réponse que pour le précédent.
- O.5 : l'emplacement réservé n°17 est levé. Les propriétaires ont rencontré M. le Maire, ils ont la liberté de porter un projet sur leurs parcelles dans la mesure où il correspond aux principes de l'OAP.
- O.6 : le propriétaire doit présenter un permis d'aménager cohérent par rapport aux règlements d'urbanisme de Labastidette.
- O.7 et O.8 : leurs parcelles dans le lotissement de l'Aussau se situent entre 2 zones, urbaine et agricole, et sont également concernés par le PPRI, par conséquent tout aménagement annexe à l'habitat est interdit par le règlement d'urbanisme.
- O.12 : Les problèmes d'eaux pluviales dépendent du SIVOM qui est saisi par la mairie de Labastidette de ces dysfonctionnements.
- O.13 : avis favorable pour un abri de jardin. La commune connaît en effet des problèmes de rétractation d'argile.
- O.14 : avis favorable pour déplacer le chemin d'accès de l'OAP au Nord, même si dans cette OAP l'habitat est limité à R+1 avec des espaces paysagers.
- O.15 : avis favorable pour remplir une dent creuse n°1279, redécoupée (environ 780m²) aux droits des parcelles n°784 et 621.
- E.10 : avis favorable, autorisé dans le nouveau PLU.
- M.1 : avis favorable pour le classement du terrain de pétanque en zone Ue.

3.4. CONCLUSIONS GENERALES

- **Considérant** l'enquête publique relative à la révision du PLU communal, demandée par le M. le Maire de Labastidette, tout à fait légitime dans la forme prévue par la loi et les règlements ;
- **Considérant** le dossier et toutes les pièces fournies par le maître d'ouvrage avant et en cours d'enquête ;
- **Considérant** la publicité, l'affichage, la bonne tenue des permanences, et le déroulement de l'enquête, en conformité avec l'arrêté de M. le Maire, en date du 17 avril 2025 ;
- **Considérant** toutes les observations orales et écrites, courriers et courriels, et les avis de la MRAe, des PPA, et des réunions de travail avec le maître d'ouvrage ;
- **Considérant** qu'aucun observateur ne s'est plaint pendant l'enquête sur les projets de croissance communale engendrés par la révision du PLU, au contraire, sollicitant des extensions de zones constructibles ;
- **Considérant** l'analyse bilancielle avantages/inconvénients effectuée par le commissaire enquêteur, qui met en évidence une balance favorable au projet de révision du PLU ;
- **Considérant** la réactivité, les réponses et les documents mis à jour et apportés par la mairie de Labastidette (Cf. documents de Synthèse des réponses faites au PPA et la MRAe, et le Mémoire en réponse donné au commissaire enquêteur), qui sont autant d'améliorations du projet de PLU et d'engagements de la part du maître d'ouvrage ;
- **Considérant** l'articulation du présent PLU, soit la compatibilité, avec les programmes et documents supérieurs ;
- **Considérant** les 33 réserves ci-après, qui ne modifient en rien l'économie générale du projet de PLU 2025, et qui peuvent être « levées » aisément ;
- **Attendu** la complétude et le réajustement des documents figurant dans le dossier d'enquête, et leur prise en compte en urgence par le maître d'ouvrage ;
- **Attendu** que les enjeux de vie économiques, sociétaux et environnementaux de la présente révision sont essentiels pour l'avenir de la commune (Cf. lettre de M. le Maire).

En conséquence de ce qui précède :

*A l'issue de l'enquête publique conduite du 19 mai 2025 au 20 juin 2025, après une étude approfondie, et en toute indépendance, le commissaire enquêteur émet **un AVIS FAVORABLE** sur le projet de **révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Labastidette**, assorti de 33 RESERVES* et 5 RECOMMANDATIONS* :*

- ***33 RESERVES :**

- Le Rapport de présentation et le dossier d'enquête vont faire l'objet de **compléments et ajouts**, comme le maître d'ouvrage s'y est engagé dans la Note de synthèse des PPA et dans son Mémoire en réponse (Cf. chapitre 3.3.1. Avis du commissaire enquêteur) :
 - Le Résumé non technique ;
 - L'Evaluation environnementale, avec le PCAET ;
 - La justification des choix retenus ;
 - Le calendrier des opérationnalisations des OAP ;
 - Le plan de développement économique du Muretain Agglo ;
 - Une étude dans le secteur des Margalides sur les zones humides ;
 - Le Rapport de présentation doit afficher la modification du phasage des secteurs Duron et La Baute, et la réduction exclusivement sr La Baute dans les OAP ;
 - La complétude de la comptabilisation de la consommation d'espaces et d'ENAF ;
 - La méthodologie du SCoT via la mobilisation de l'OSGE ;
 - L'actualisation du chapitre de la densification foncière ;
 - L'actualisation de l'étude environnementale ;
 - La complétude du diagnostic agricole, notamment sur le ruissellement et l'inventaire des zones humides ;
 - L'ajout dans le rapport de présentation des zones d'accélération des énergies renouvelables ;
 - L'ajout dans le rapport de la démarche pour l'atténuation des effets du changement climatique, de même pour la mobilité ;
 - L'ajout du principe concernant le PEB dans les OAP ;
 - La complétude du chapitre équipements dans le rapport de présentation ;
 - L'ajout des conditions d'accessibilité des secours dans le PLU ;
 - Un historique des secteurs de projet dans le PLU.
 - Une étude sur les futurs emplacements des parkings.
 - La création d'un zonage Ue pour le terrain de pétanque.

▪ **La modification des Règlements écrit et graphique**, telle que proposé conjointement dans la Note de synthèse des PPA et le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

- La réécriture du règlement écrit de la zone Ntvb ;
- L'identification sur le règlement cartographique des zones à enjeux environnementaux ;
- L'identification dans le règlement écrit des zones inondables ;
- La suppression des emplacements réservés n°11 et 17 dans les règlements écrit et cartographique ;
- La signalisation dans les règlements écrit et cartographique des éléments du patrimoine et de paysage à protéger ;
- L'actualisation dans le règlement cartographique du zonage des parcelles modifiées dans les secteurs de La Baute et Duron ;
- L'actualisation dans le règlement graphique des secteurs de la TVB ;
- L'identification de la zone humide dans le secteur des Margalides dans les règlements écrit et cartographique ;
- L'identification dans le règlement graphique des routes départementales ;
- La modification du zonage dans le règlement cartographique, pour les parcelles n° A 303, B389, A 89, et la zone Ntvb ;
- En zone A, seules les constructions qui le requièrent doivent faire l'objet d'un assainissement ;
- La rédaction d'un article réglementant la zone Ue ;
- L'ajout du risque inondation dans le règlement écrit.

● *5 RECOMMANDATIONS

- Ajouter une évaluation des incidences sur la 2^{ème} tranche de l'OAP Bordebasse, dans le PLU.
- Reprendre le projet d'agrandissement de la STEP, pour répondre à la fois à l'augmentation de population sur la commune, et éviter toute extension en zone inondable.
- Etudier des projets pour la réalisation d'emplacements de parkings.
- Inscrire un principe de conception bioclimatique des bâtiments pour limiter les consommations d'énergies dues au chauffage, à la climatisation.
- Etudier le projet des observateurs (O.15) qui souhaitent un alignement d'une partie de leur parcelle avec ses voisines, ce qui ne modifiera en rien l'économie générale du projet de PLU 2025.

En conséquence :

Le commissaire enquêteur remet le Rapport d'analyse et les Conclusions de l'enquête en double exemplaire à Monsieur le Maire de LABASTIDETTE, et un exemplaire à la Présidence du Tribunal Administratif de Toulouse.

FAIT A TOULOUSE, LE 21 JUILLET 2025



Myriam de Balorre
Commissaire enquêteur
