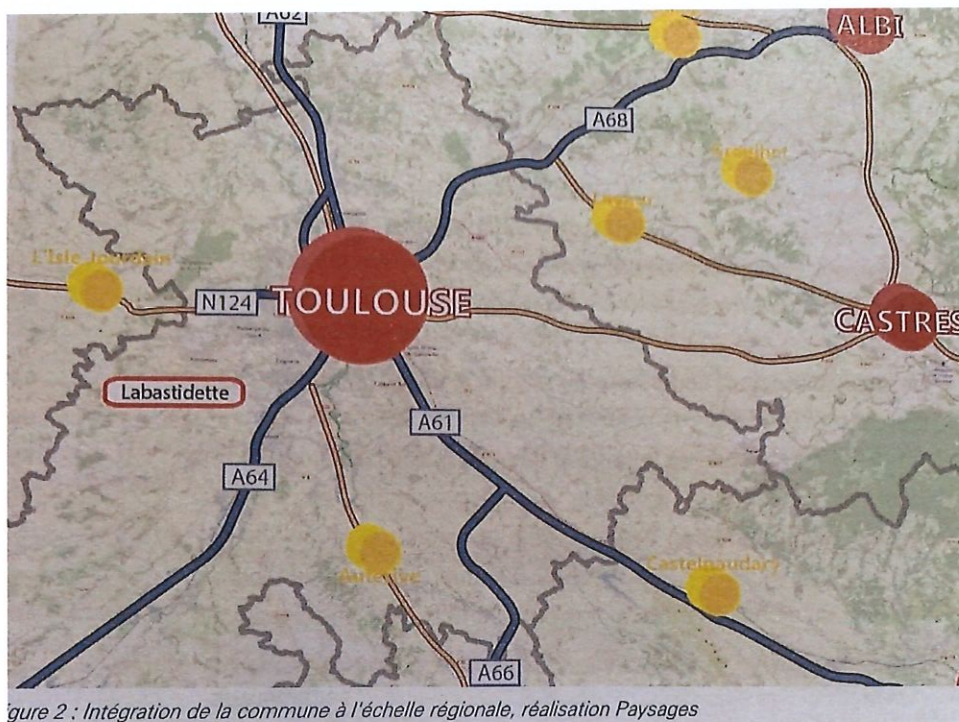


- DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE -
Commune de LABASTIDETTE (31600)

ENQUÊTE PUBLIQUE : REVISION DU PLU COMMUNAL

RAPPORT D'ANALYSE DE L'ENQUETE



DU 19 MAI 2025 AU 20 JUIN 2025

par **Myriam de Balorre**
Commissaire enquêteur

JUILLET 2025

Enquête publique relative à « la révision du PLU de Labastidette (31600) » - du 19/05/2025 au 20/06/2025- n° E25000013/31 - Commissaire enquêteur : Myriam de Balorre

TABLE DES MATIERES

1	RAPPORT D'ANALYSE	4
	1.1 GÉNÉRALITÉS	4
	1.1.1 Contexte du projet.....	4
	1.1.2 Objet de l'enquête.....	4
	1.1.3 Environnement administratif et juridique	5
	1.1.4 Nature du Projet	6
	1.1.5 Composition du dossier.....	8
	1.1.6 Appréciation du dossier.....	9
	1.2 ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	10
	1.2.1 Désignation du commissaire-enquêteur	10
	1.2.2 Concertation du public	11
	1.2.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête	12
	1.2.4 Mesures de publicité	12
	1.3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	12
	1.3.1 Dates de l'enquête.....	12
	1.3.2 Tenue des permanences.....	12
	1.3.3 Affichage de l'enquête.....	13
	1.3.4 Registre et dossier d'enquête.....	14
	1.3.5 Visites des lieux et réunions	14
	1.3.6 Clôture de l'enquête.....	15
	1.4 SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS.....	16
	1.4.1 Avis des personnes publiques associées et de la MRAe	16
	1.4.1.1 La DDT 31.....	16
	1.4.1.2. Le CD 31.....	16
	1.4.1.3. La Chambre de Commerce et d'Industrie.....	16
	1.4.1.4 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	16
	1.4.1.5 La Chambre d'Agriculture.....	16
	1.4.1.6 La SMEAT.....	17
	1.4.1.7 Le Muretain Agglo.....	17
	1.4.1.8. TISSEO.....	17
	1.4.1.9. Le Syndicat intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch.....	17
	1.4.1.10. Le SDIS 31.....	17
	1.4.1.11. La MRAe.....	18
	1.4.2 Analyse comptable des observations.....	19
	1.4.3 Détail des observations du public.....	20
	1.4.4 Les thématiques retenues.....	25
2	TABLE DES ANNEXE.....	27

1.RAPPORT D'ANALYSE

1.1 GÉNÉRALITÉS DE L'ENQUETE

1.1.1 Contexte du projet

Située dans le département de la Haute-Garonne, la commune de Labastidette dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur depuis janvier 2008, qui a déjà fait l'objet de plusieurs modifications, notamment la dernière approuvée en 2019.

Et le code de l'Urbanisme prévoyant une hiérarchisation entre tous les documents réglementant l'aménagement du territoire, un rapport de compatibilité est instauré.

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.).

1.1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur « *la révision du PLU de Labastidette* », avec des objectifs affichés, qui consistent à développer 3 zones d'habitat :

- La première, en continuité de l'urbanisation existante avec Bordebasse-derrière l'église (au cœur du village), La Baute (au Nord-Ouest) et Gravats (au Sud)... secteurs pleinement intégrés dans le réseau urbain ;
- La seconde en zone AU, non encore artificialisée dans le quartier de Duron (au Nord du cœur historique résidentiel) considéré comme une dent creuse ;
- Et la troisième concerne 5 secteurs d'habitat en renouvellement urbain et un quartier d'activités (Les Margalides).

Pour ce faire, la commune doit mettre en cohérence ses documents d'urbanisme et doit procéder à :

- la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience (2021) avec la lutte contre l'artificialisation des sols, et l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER, 2023) ;
- la mise en conformité des documents d'urbanisme dans le contexte législatif récent ;
- et la maîtrise des aménagements urbains pour faire face au développement démographique.

Tel que présenté aux habitants, le PLU constitue la retranscription du projet de politique communale, avec les principes figurant dans le PADD, comme :

- Faire face à l'évolution démographique par rapport aux capacités communales ;
- Densifier des zones urbaines, tout en respectant des règles de qualité de vie, de modération, voire d'anticipation, de consommation foncière et de typologie de logements ;
- Etablir une stratégie d'équipements en complémentarité avec les territoires voisins ;
- Rendre les secteurs stratégiques opérationnels ;
- Traduire de façon réglementaire les impacts des 3 PPR ;
- Rendre compatible le PLU communal avec le SCoT ;
- Préserver les espaces naturels et reproduire les trames vertes et bleues.

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.

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

1.1.3 Environnement administratif et juridique.

Labastidette appartient à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de la communauté d'agglomération, dite « Muretain Agglo », comprenant 26 communes.

Et la présente enquête publique a lieu conformément aux règlements qui suivent :

* Arrêté municipal relatif au lancement du PLU de Labastidette (31500) en date du 17/04/2025 en référence au Tribunal Administratif de Toulouse sous le numéro : E25000013/31 - Le maire Olivier Authie - Mairie de Labastidette

- Vu le code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-19 et R.153-8 ;
- Vu le code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-9 ;
- Vu les délibérations du Conseil municipal du 5/07/2021 prescrivant la révision du PLU et les modalités de la concertation ;
- Vu le bilan de ladite Concertation arrêté en date du 9/05/2024, tel qu'énoncé dans l'arrêté de M. le Maire, en date du 17/04/2025 ;
- Vu le PLU arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 9/12/2024 ;
- Vu le présent dossier et toutes les pièces soumises à l'enquête publique.

1.1.4 Nature du Projet

► **HISTORIQUE.** Labastidette dispose d'un PLU depuis janvier 2008, qui a déjà fait l'objet de plusieurs modifications, notamment la dernière approuvée en 2019.

Compte tenu des nombreux règlements législatifs intervenus ces dernières années, et de la pression foncière existante dans les bassins de vie de la métropole toulousaine, Muret et Saint Lys, Labastidette a besoin d'un outil d'aménagement urbain opératif pour envisager son avenir de façon plus sereine.

► **3 AXES DE TRAVAIL.** Dans une délibération du Conseil municipal du 9/09/2024, le maître d'ouvrage adopte définitivement les idées centrales qui ont fait l'objet de plusieurs années de réflexion.

Ainsi, un projet de territoire pour les 15 années à venir est né, pour répondre aux objectifs énoncés précédemment, au paragraphe (Cf. « Objet de l'enquête », chapitre « 1.1.2. ») ... c'est le PADD. Et, ensuite, dans le Rapport de présentation, la commune justifie ses choix, « *comme feuille de route du développement de la commune* », autour de 3 axes de travail, résumés ci-après :

→ **Axe 1** : un environnement à revaloriser – avec la préservation de son environnement, le maintien de l'identité paysagère locale et redonner à la nature une place dominante en zone urbaine ;

→ **Axe 2** : un territoire attractif à contenir – avec la maîtrise du développement démographique et urbain pour le maintien de la qualité de vie, une organisation urbaine « raisonnée » et la finalisation d'un « parcours résidentiel complet » ;

→ **Axe 3** : un renforcement de l'offre urbaine – avec le maintien des commerces de proximité, sans oublier le développement de l'économie,

une offre urbaine cohérente avec les besoins, et créer du lien inter-quartier.

► **LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION.** Le dossier d'enquête énumère distinctement les secteurs ouverts à l'urbanisation, objets de la présente révision au chapitre « 1.3. Justification des choix ».

Les principes évoqués dans les paragraphes précédents concernent le projet communal du PADD, et sont traduits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les aménagements prévus dans les différents quartiers.

En synthèse, les aménagements prévus dans les quartiers s'articulent autour de secteurs dits « principaux » et les autres « secondaires » :

SECTEURS PRINCIPAUX -

Bordebasse-Derrière l'église : soit 1,6ha, entre 22 et 25 logements, en cours d'aménagement :

La Baute : soit 0.86ha, entre 23 et 25 logements :

Duron (en 2 phases) : soit 1,6ha, environ 40 logements ;

Gravats : soit 0,77ha, entre 8 et 10 logements :

Margalides : soit 2,25ha, une opération économique d'ensemble.

SECTEURS SECONDAIRES -

Secteur 1, de Duron : soit 0,38ha, 2 à 3 logements :

Secteur 2, Requalification du Centre : soit 0,89ha, entre 28 et 32 logements ;

Secteur 3, La Cour : soit 0,55ha, 2 à 3 logements ;

Secteur 4, Galtié : soit 0,33ha, entre 6 et 10 logements ;

Secteur 5. Les Vignes : soit 1ha, entre 12 et 15 logements.

Commentaire du commissaire enquêteur : il constate l'inquiétude essentielle des habitants qui se situe par rapport à la suppression de nombreuses parcelles à l'urbanisation, et la lenteur des projets d'aménagements prévus par la commune.

Il leur a indiqué que le dossier d'enquête détaille les dispositions des aménagements prévus et la vocation de chaque secteur : les principes généraux des réalisations, leur programmation, la typologie des logements et leur architecture, les espaces verts et paysagers, le traitement des limites, les voiries et réseau pluvial, etc.

1.1.5 . Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été élaboré par le bureau d'études PAYSAGES (7 rue de Lavoisier – 31700 Blagnac) en conformité avec la réglementation en vigueur, et notamment l'article L.123-1 et suivants du code de l'Environnement. Les différents intervenants figurent dans le Rapport de présentation en page 5. Le dossier comprend les documents suivants :

-PIECE 0 – PIECES ADMINISTRATIVES

Y figurent notamment :

- les 3 projets d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- la délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU en date du 9/12/2024 ;
- 1 bilan de la Concertation ;
- l'arrêté prescrivant l'enquête n°205041701 ;
- l'avis d'enquête ;
- les avis des PPA ;
- les parutions publicitaires ;
- le panneau d'affichage ;
- 1 Note présentant l'enquête.

-PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION en 5 chapitres :

- 1.1. Diagnostic stratégique (96 pages)
- 1.2. Etat initial de l'environnement (87 pages)
- 1.3. Justification des choix retenus (119 pages)
- 1.4. Evaluation environnementale (144 pages)
- 1.5. Résumé non technique (34 pages).

-PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) (25 pages)

-PIECE 3 – REGLEMENTS

- Règlement graphique, avec 2 cartes de la commune au 1/5000°

Commentaire du commissaire enquêteur : il a demandé au maître d'ouvrage 1 carte à une échelle plus lisible, qui a été produite et affichée pendant toute la durée de l'enquête afin que les habitants puissent retrouver leurs propriétés.

- Règlement partie écrite (82 pages) : contenant les dispositions générales et les zones UA, UB, UC, UE, AU, AUX, A et N.

-PIECE 4 – ANNEXES

- 4.1. Servitudes d'utilité publique :
 - 4.1.1. Liste des servitudes ;
 - 4.1.2. Plans des servitudes ;
 - 4.1.3. Plans de prévention des risques avec l'arrêté de PPRN liés aux inondations de Monsieur le Préfet (51 pages) + PPR concernant les mouvements différentiels de terrain des sols argileux.
- 4.2. Annexes sanitaires :
 - 4.2.1. Eaux usées ;
 - 4.2.2. Déchets + le règlement de collecte (21 pages) ;
- 4.3. Classement sonore des infrastructures de transport terrestres (5 pages).
- 4.4. Exposition au bruit de l'aérodrome (Muret-Lherm)

-PIECE 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)

- 5.1. OAP sectorielles (56 pages)
- 5.2. OAP Trames verte et bleue (7 pages)
- 5.3. + annexe Orientation d'aménagement Trames verte et bleue.

1.1.6 Appréciation du dossier

Le dossier présenté est volumineux, complet au regard des règlements, très accessible, avec de nombreuses pièces justificatives, illustrées, non redondantes. Pour faciliter le travail du commissaire enquêteur, le service Urbanisme de Labastidette a mis en exergue les différents chapitres avec des repères visuels, ce qui lui a été d'une grande efficacité dans la réception du public pendant des permanences, et dans la rédaction de son Rapport.

Ainsi, les documents sont clairement présentés, les cartes aérées, les légendes explicites, l'impression en couleurs facilite grandement leur compréhension, avec une échelle adaptée, rendant les informations accessibles aux personnes non familières au droit de l'urbanisme,

notamment concernant les nombreuses modifications intervenues pendant l'enquête.

A la demande expresse du commissaire enquêteur, il a été demandé au maître d'ouvrage lors de leur première réunion de travail, de fournir des informations supplémentaires afin d'avoir une meilleure appréciation des enjeux des différentes modifications intervenant dans cette enquête. Le service Urbanisme de la mairie avec sa responsable, Mme Marie DUBREUIL, a largement contribué au bon déroulé de la procédure, avant, pendant et après l'enquête.

Les documents sollicités sont les suivant :

- 1 carte grand format, à une échelle plus lisible, pour la réception du public ;
- 1 plan de ville avec l'emplacement des panneaux d'information concernant l'enquête publique, et leur numérotation, avec les adresses exactes pour faciliter le travail du commissaire enquêteur ;
- l'avis de la MRAe (13 pages) ;
- 1 résumé des risques et nuisances des projets d'aménagements.

Il faut préciser que cette révision du PLU n'est pas soumise à Etude d'impact, mais à une Evaluation environnementale, selon l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme concernant ses objectifs et les attendus.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'Evaluation environnementale se trouve dûment dans le Rapport de présentation ; et le maître d'ouvrage a pris en compte l'avis des PPA et de la MRAe. Il a fourni une synthèse, réécrite pour une meilleure lisibilité sous forme de tableau. Ce document a été à la disposition du public à l'ouverture de l'enquête.

1.2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

- Vu le courrier de Monsieur le Maire de Labastidette au Tribunal Administratif de Toulouse en date du 28/01/2025, sollicitant la nomination d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ;
- Vu le code de l'Urbanisme ;
- Vu le code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123.1 et suivants, et R.123-9 et suivants ;
- Vu l'arrêté de délégation en date du 2/01/2025 du président par intérim du Tribunal Administratif de Toulouse ;
- Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, établie au titre de l'année 2025 ;

- Vu la décision en date du 29/01/2025 de la Présidente par intérim du Tribunal Administratif de Toulouse, Madame Florence NEGRE-LE GUILLOU, qui a désigné Madame Myriam de Balorre en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique, en conformité avec l'article 1, de l'arrêté du Maire de Labastidette.

1.2.2 Concertation avec le public

L'article L.103-2 du code de l'Urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, pose en effet que « ... *font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées* :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme [...] »

Les modalités de la concertation avec la population, ont été définies par la délibération du Conseil municipal du 5/07/2021... cette révision n'est pas concernée par la procédure de débat public. La concertation s'est faite avec les mesures suivantes :

- La mise à disposition d'un cahier de recueil des observations en mairie du 13/07/2021 au 9/12/2024 ;
- Une exposition de panneaux grands formats à la mairie, montrant les différentes modifications apportées par la révision du PLU, du 6/03/2024 au 9/12/2024 ;
- L'insertion dans le bulletin municipal des mois de décembre 2021, juillet 2022, juillet 2023 et juillet 2024, d'un article qui présente l'avancement du projet de révision ;
- De même, une large information a été réalisée sur le site internet de la commune, soit une page entière dédiée à l'ensemble du projet et de la procédure.

Au final, le cahier des doléances a reçu 16 requêtes, et les différentes informations ont porté leurs effets, puisque les élus municipaux ont été sollicités à plusieurs reprises.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 9/12/2024.

Commentaire du commissaire enquêteur : il constate dans l'arrêté de M. le Maire, comme dans les courriers-réponses des PPA présents dans le dossier d'enquête, la réalité d'une large concertation, conformément aux règlements en vigueur. Aucune observation négative n'a été faite durant tout le processus de l'enquête sur ce thème.

1.2.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête

Monsieur le maire de Labastidette a prescrit 1 arrêté d'enquête publique concernant ladite révision du Plan Local d'Urbanisme, en date du 17 avril 2025, n° 2025041701.

1.2.4 Mesures de publicité

La publication des annonces légales dans la presse régionale et locale, a eu lieu en conformité avec l'article n°3 de l'arrêté, comme suit :

- La Dépêche du Midi, le 29/04/2025 ;
- La Dépêche du Midi, le 20/05/2025 ;
- Le Journal Toulousain, le 28/04/2025 ;
- Le Journal Toulousain, le 19/05/2025.

*Cf. chapitre « Table des Annexes », n°2, le Certificat de parution des publicités, par M. le Maire, en date du 20/06/2025.

Commentaire du commissaire enquêteur : les dispositions inhérentes à la publicité de l'organisation de l'enquête, et prévues par l'arrêté de Monsieur le Maire, ont été respectées conformément à la loi et aux règlements en vigueur.

1.3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.3.1 Dates de l'enquête

La durée légale de l'enquête publique est d'un mois, conformément à l'article 2 de l'arrêté de Monsieur le Maire : l'enquête publique s'est déroulée **du 19 mai 2025 au 20 juin 2025, soit pendant 33 jours consécutifs.**

1.3.2 Tenue des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences au siège de l'enquête publique à la Mairie (1 place de la Résistance, 31600 Labastidette), en conformité avec l'article 7 de l'arrêté, aux jours et heures suivants :

- **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 2025, de 14h00 à 17h00 ;**
- **Le vendredi 20 juin 2025, de 14h00 à 17h00.**

1.3.3 Affichage de l'enquête

L'affichage où figure l'avis de l'enquête, s'est effectué à la mairie de Labastidette, siège de l'enquête, en conformité avec l'article n°3 de l'arrêté, et a fait l'objet d'un Certificat d'affichage* de M. le Maire, photographies à l'appui.

26 panneaux au total ont été visés par le commissaire enquêteur à deux reprises, 15 jours au moins avant le début officiel de l'enquête publique, et pendant la durée de celle-ci, sur les lieux suivants :

- n°1, à l'entrée du village Nord, route principale ;
- n°2, à l'entrée du village Ouest route de Saint Clar ;
- n°3, à l'entrée du village Est, sur le radar pédagogique, chemin du Banqué ;
- n°4, à l'entrée du village Sud, route du Lherm, sur le panneau d'entrée d'agglomération ;
- n°5, à l'entrée du village Sud, chemin de l'Encontrade, sur le panneau d'agglomération ;
- n°6, au cimetière, sur la route principale ;
- n°7, à l'école maternelle, 10 rue des Ecoles ;
- n°8, à l'école Elémentaire, 10 rue des Ecoles ;
- n°9, à la salle polyvalente, 10 rue des Ecoles ;
- n°10, à la mairie de Labastidette, 1 place de la Résistance ;
- n°11, au stade municipal, chemin Marcus ;
- n°12, au bois de Labarthe, sur le panneau « Forêt communale » ;
- n°13, dans le secteur de l'OAP Bordebasse, derrière l'église, rue des Pyrénées ;
- n°14, dans le secteur OAP La Baute, chemin de Labarthe ;
- n°15, dans le secteur OAP Gravats, chemin de l'Encontrade ;
- n°16, dans le secteur OAP 1, route principale ;
- n°17, dans le secteur OAP 2, place de la Résistance -route principale ;
- n°18, dans le secteur OAP 3, chemin de l'Encontrade ;
- n°19, dans le secteur OAP 4, place de l'Eole ;
- n°20, dans le secteur OAP 5, route de l'Aérodrome ;
- n°21, dans le secteur OAP 6, route principale ;
- n°22, dans le secteur OAP Las Margalides, route de Rieumes ;
- n°23, dans le quartier Est, chemin du Banqué- rue des Margalides ;
- n°24, dans le quartier Nord, route de Saint Clar-impasse du Touch ;
- n°25, sur le panneau lumineux, route principale ;
- n°26, devant les toilettes publiques, place de l'Eole.

*Cf. chapitre « Table des Annexes », n°2.2, le Certificat d'affichage de Monsieur le Maire, en date du 20/06/2025.

La commune a fait paraître également paraître l'avis d'enquête sur le site de la mairie :

- <https://www.labastidette.fr> (onglet enquête publique) ;
- et sur les réseaux sociaux de la commune : <https://www.facebook.com/mairielabastidette>.

*Cf. chapitre « Table des Annexes », n°2.2, le Certificat d'information de Monsieur le Maire, en date du 20/06/2025.

1.3.4 Registre et dossier d'enquête

Le commissaire enquêteur a ouvert l'enquête sur le registre prévu à cet effet, et le public a pu prendre connaissance du dossier – format papier- aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ; le dossier a été coté et paraphé en bonne et due forme, conformément à l'article 5.

Et le public a pu émettre ses observations et propositions, comme cela est indiqué à l'article 6 de l'arrêté :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie, sur feuilles numérotées et non mobiles ;
- Par courrier postal adressé au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

MADAME LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
MAIRIE DE MAZERES -CS 87073
09270 MAZERES

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@labastidette.fr, article 6 ; ou sur le site internet <https://www.labastidette.fr>, conformément à l'article 7 de l'arrêté ;

1.3.5 Visites des lieux et réunions

► Une première réunion a eu lieu le 5 mars 2025 à la mairie de Labastidette, en présence de :

- Monsieur le Maire, Olivier AUTHIE ;
- M. Gérard POUSSOU, maire-adjoint chargé de l'Urbanisme ;
- Et Mme Marie DUBREUIL, agent administratif, chargée de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête est remis au commissaire enquêteur qui le parcourt, et constate la complétude du dossier. Il demande malgré tout des documents complémentaires (Cf. paragraphe « 1.1.6 Appréciation du dossier »).

Pendant plus de deux heures, les différents interlocuteurs présentent Labastidette, évoquent la Révision et les enjeux en présence, inhérents à la révision.

► Par la suite, le commissaire enquêteur a pu visiter la commune, et découvre chaque OAP et leur environnement, objets -entre autres- de la révision, et en profite pour vérifier l'affichage.

► Le 20 juin 2025, le commissaire enquêteur, après la dernière permanence, rencontre à nouveau les mêmes interlocuteurs de Labastidette : de longs échanges s'ensuivent... et il prévient qu'il va adresser dans les huit jours un Procès-Verbal de Synthèse au maître d'ouvrage.

► Ultérieurement, de nombreux échanges téléphoniques ont eu lieu avec le service Urbanisme de Labastidette : notamment des réunions téléphoniques de plusieurs heures, ont été nécessaires avec M. POUSSOU et Mme DUBREUIL, pour plusieurs mises au point. A la demande du commissaire enquêteur, le service Urbanisme lui a adressé des compléments d'informations.

1.3.6 Clôture de l'enquête.

Le 20 juin 2025 à 17h, le commissaire enquêteur clôture l'enquête et referme le registre d'enquête, en présence de M. le Maire et le maire-adjoint chargé de l'Urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur : toutes les dispositions inhérentes au déroulement de l'enquête et prévues par l'arrêté de Monsieur le Maire, ont été respectées conformément à la loi et aux règlements en vigueur ; tout le public qui s'est présenté lors des permanences, a pu être reçu.

La présente enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans le moindre incident.

1.4 SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS

1.4.1 Avis des personnes publiques associées et de la MRAe

1.4.1.1. La Direction Départementale des Territoires (DDT 31).

Elle émet un avis favorable avec de nombreuses préconisations détaillées ci-dessous. Elle demande entre autres :

- L'actualisation et justification des données chiffrées des besoins en logements ;
- Le soutien de l'offre en logements locatifs sociaux ;
- L'étoffement de la comptabilisation de la consommation foncière, corrélée aux objectifs d'accueil et de sobriété foncière ;
- Une traduction règlementaire et opérationnelle des enjeux environnementaux et agricoles ;
- Une meilleure identification des secteurs propices aux énergies renouvelables ;
- Une meilleure prise en compte des enjeux sanitaires.

1.4.1.2. Le Conseil Départemental 31 (CD31). Il émet un avis favorable avec des 2 préconisations liées à ses compétences en matière de voiries :

- La desserte du secteur Margalides doit se faire par un futur carrefour giratoire sur la RD 3.
- Le règlement graphique doit faire apparaître le nom des routes départementales.

1.4.1.3. La Chambre de Commerce et d'Industrie. Elle émet un avis favorable avec des prescriptions :

- Une demande d'offre → diversifiée de logements.
- Un aménagement qualitatif du secteur Les Margalides.

1.4.1.4. La Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Elle émet un avis favorable.

1.4.1.5. La Chambre d'Agriculture. Elle émet un avis favorable, avec toutefois des réserves :

- La complétude du diagnostic agricole et des équipements ;

- La comptabilisation de la consommation d'espaces et densification des espaces dans le Rapport de présentation ;
- La complétude des emplois créés aux Margalides ;
- La complétude de la « *gestion des interfaces entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les conflits liés à l'exploitation agricole* » ;
- Concernant les OAP :
 - La suppression de La Baute ;
 - Le report des Margalides à 2031 ;
- Modification des zonages :
 - Retirer les parcelles A 551 et A 552 en zone UB ;
 - Diminuer la consommation des espaces en zones urbanisées ;
 - Rééquilibrer les surfaces agricoles classées en zone N ;
 - Corriger certains espaces classés N comme « boisements », ce qui n'a pas l'air d'être le cas, leur localisation serait erronée ;
- Reconsidérer les Emplacements Réservés qui sont particulièrement présents sur les espaces agricoles ;
- Modifier le règlement écrit en zone A, concernant l'assainissement pour les constructions qui le requièrent.

1.4.1.6. SMEAT. Il émet un avis favorable avec 2 recommandations :

- Améliorer la présentation de la consommation des espaces ;
- Justifier les pixels au sein de Muretain Agglo pour le secteur des Bonnets, en rapport avec la zone d'activité des Margalides.

1.4.1.7. Muretain Agglo. Il émet un avis favorable.

1.4.1.8. TISSEO. Il émet un avis favorable.

1.4.1.9. Syndicat intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch. Il émet un avis favorable avec 1 prescription :

- Concernant la parcelle B0752, en zone Ue : très importante, est-il besoin de prolonger le réseau ?

1.4.1.10. SDIS 31. Il émet un avis favorable avec 2 prescriptions :

- L'accessibilité de tous les bâtiments aux engins de secours ;
- La défense en eau contre les incendies.

1.4.1.11. La MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale).

→ Elle demande la complétude du résumé non technique, de l'Evaluation environnementale ;

→ Concernant les choix retenus :

- Développer le chapitre « choix retenus », notamment les secteurs à urbaniser, par rapport aux enjeux environnementaux, avec des solutions de substitution.

→ La maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Le besoin de 260 logements pour un accueil de 370 habitants, semble surévalué ;
- La reprise de la présentation du chapitre consommation des espaces dans le dossier d'enquête ;
- l'ajout de la stratégie de développement économique du Muretain Agglo.

→ La préservation des milieux naturels et de la biodiversité :

- La demande d'identification de la TVB sur le règlement graphique ;
- La précision du règlement écrit de la zone Ntvb ;
- L'identification dans les règlements des milieux naturels et de biodiversité ;
- La modification de l'ER 07.

→ Le risque inondation :

- La demande de modifier les règlements écrit et graphique en ce sens ;
- La station d'épuration ne doit pas être étendue en zone inondable.

→ Nuisance sonore :

- L'évaluation des incidences sonores sur l'extension du secteur Bordebasse-derrière l'église.

→ La préservation de la ressource en eau :

- La réalisation d'un état initial sur le risque de remontée de nappe et de pollution des nappes phréatiques ;
- La description de l'assainissement collectif sur la commune avec le projet d'extension de la STEP.

→ La préservation des paysages et du patrimoine bâti :

- La traduction réglementaire des paysages et éléments du patrimoine à protéger.

→ Le changement climatique :

- Le renforcement des mesures d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ;
- La contribution du projet PLU aux objectifs fixés par le PCAET et du Muretain Agglo.

Enfin, elle demande de préciser les objectifs du PLU concernant le développement des transports en commun, les modes actifs et de production locale des énergies renouvelables.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend acte des nombreuses recommandations et des réserves des PPA et de la MR Ae adressées au maître d'ouvrage dans son projet de révision du PLU, notamment au regard des insuffisances et des complétudes à apporter au dossier.

Toutefois, le maître d'ouvrage a repris, accédé et validé la majorité des observations qui lui ont été adressées (Cf. Conclusions générales).

1.4.2 Analyse comptable des observations

- Observations orales (O) : 17 ;
- Observations écrites (E) : 10 ;
- Observations par courrier (C) : 4 ;
- Observation électronique (M) : 2.

Selon la volonté du commissaire enquêteur, toutes les observations reçues par courrier ou par voie électronique ont été annexées au registre d'enquête, avec l'aide du service Urbanisme de la commune.

1.4.3 Détails des observations du public

N°observat°	OBSERVATEURS	THEMES
O.1	Indivision CARREZ, à Labastidette	-Information -Secteur Gravats : 1 parcelle classée AU (chemin l'Encontrade = elle demande à ce qu'elle soit rattachée en zone UC. -Secteur Bordebasse, propriétaire de parcelles zone AU = elle demande à ce qu'elles soient classées en zone UB.
O.2	Mme RAPINAUD Béatrice, à Labastidette	-Information -L'accès à la zone artisanale Les Margalides se fera comment ? -Où doit se trouver le nouveau bassin de rétention ?
O.3	M. FABRE Daniel, GFA de La Baute	-Le GFA est propriétaire de plusieurs parcelles qui étaient constructibles, elles ne le sont plus. Il n'est pas d'accord avec le projet de PLU. - + 1 courrier
O.4	M. et Mme FONS, à Labastidette	-Information -A la suite de l'aménagement de la tranche du Valérien, ils demandent si une extension complémentaire est possible ?
O.5	M. BERTRAND Jacques, à Labastidette	- Information -Propriétaire des parcelles 442, 876, 817, 22 dans l'OAP du Centre-bourg. Il sait que la mairie a un projet... pourquoi ce projet ne se concrétise pas ? Il voudrait être associé au projet car il est propriétaire de plusieurs biens immobiliers mitoyens (commerce, appts, garage) qui peuvent être impactés. - Perpendiculaire à la route de l'aérodrome, une ripisylve figure dans le règlement graphique où se trouve enterré une servitude de tout-à-l'égout ; or, dans le règlement ne figure pas l'accès à sa maison et celui du voisin... Pourquoi ?
O.6	M. LAVILLE Hervé, à Labastidette	-Information pour sa parcelle n°1110, en zone UB. - Il a déposé en 2023 un permis d'extension de sa maison pour installer son activité

		professionnelle chez lui... ça a été refusé. Il ne comprend pas pourquoi ?
0.7	M. et Mme SCIUCCATI Serge, à Labastidette	-Impacts environnementaux : il souhaite des haies vertes entre la route de Gaudiès et les nouvelles habitations du lotissement du Syndic. -Quand est prévu le lotissement du Syndic ?
0.8	Mme MALLET Myriam, à Labastidette	-Information -Propriétaire de la parcelle n°2214 dans le lotissement l'Aussau... la parcelle où se trouve sa maison change de zonage, du coup elle ne peut construire de piscine. Pourquoi ? - +courrier - +photo aérienne
0.9	Mme NAVARRO Jessica, à Labastidette	-A l'origine, sa maison récente était en zone UC à Basse-Contrade (n°2218)... Or, elle est entourée de zones N et A, et ne peut plus prévoir d'aménagements de loisirs. Elle s'estime désavantagée. - +courrier - + photo aérienne
0.10	Mme PALMADE Marie-Ange, à Vigoulet-Auzil (31)	-Information -Propriétaire des parcelles n°84 et 1223 quartier de Duron, elle demande le changement de zonage de ses terrains comme cela était préalablement.
0.11	Mme CHAUDOUET, à Roquette (31)	-Information. -Propriétaire des parcelles n°1224, 1222 et 1226, quartier de Duron. Elle demande le changement de zonage car préalablement ses parcelles étaient en zone constructible.
0.12	Mme COURATO Martine, à Labastidette	-Information sur les aménagements prévus dans les secteurs des Margalides, La Baute et derrière l'église. - Elle signale des problèmes récurrents de débordements d'eaux pluviales. Les noues sont-elles suffisantes ?
0.13	M. MARAIS Yann et GRAVIER Elodie, à Labastidette	- Ils possèdent leur maison en zone UB ; ils veulent faire construire un abri modulable non fermé d'environ 50m2... peuvent-ils le faire ?

		-Elle demande a minima le maintien en zone constructible des parcelles n°535, 862 et en partie la 1006.
E.3	M. LAVILLE Hervé	-Il réitère sur le registre sa demande faite au commissaire enquêteur. -+ 1 plan de masse de sa maison ; - + 1 plan parcellaire
E.4	M. MALLET Myriam	-Elle réitère sa demande faite au commissaire enquêteur.
E.5	Mme NAVARRO Jessica	-Elle réitère sa demande faite au commissaire enquêteur
E.6	M. et Mme PALMADE Marie-Ange	-Ils réitèrent leur demande faite au commissaire enquêteur
E.7	Mme CHAUDOUET Elisabeth	-Elle réitère sa demande faite au commissaire enquêteur.
E.8	M. et Mme PALMADE	-Ils réitèrent leur demande faite au commissaire enquêteur -+ 1 plan cadastral
E.9	M. et Mme COUSTES	- Ils réitèrent leur demande faite au commissaire enquêteur
E.10	M. et Mme PASCAL	-Ils sollicitent l'aménagement d'une véranda devant leur maison.
C.1	L'Indivision FABRE	-Elle dépose un courrier avec les même demandes que dans leurs observations écrites dans le registre d'enquête -+ 1 plan d'urbanisme pour les secteurs de La Baute, Bordebasse et Gravats. -+ 1 plan cadastral
C.2	M. et Mme COUSTES Bernard	-Ils réitèrent par courrier leur demande faite au commissaire enquêteur
C.3	L'indivision SCUICCATI	-Elle réitère leur demande faite au commissaire enquêteur

La commune a répondu dans un **Mémoire en réponse*** (5 pages), en date du 3 juillet 2025, plus un complément-additif (2 pages) du 21 juillet 2025.

* Cf. chapitre « Table des annexes » n°2.4, le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

1.4.4 Les thématiques retenues

Le dossier présenté dans la révision du PLU, les avis des PPA, de la MRAe, les observations collectées et les réponses apportées par le maître d'ouvrage, laissent apparaître les thématiques suivantes :

- THEME 1 : COMPLETUDE ET LEGALITE DU DOSSIER D'ENQUETE
- THEME 2 : EXTENSION DES ZONES CONSTRUCTIBLES
- THEME 3 : SECTEUR BORDEBASSE/DERRIERE L'EGLISE
- THEME 4 : SECTEUR LA BAUTE
- THEME 5 : SECTEUR LES MARGALIDES
- THEME 6 : SECTEURS DE GRAVATS ET DURON
- THEME 7 : MODIFICATION DES REGLEMENTS ECRIT/GRAPHIQUE
- THEME 8 : IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX
- THEME 9 : REPONSES AUX PARTICULIERS

FAIT A TOULOUSE, LE 21 JUILLET 2025



Myriam de BALORRE
Commissaire enquêteur

$$\begin{aligned}
 & \int_{\mathbb{R}^d} \left(\frac{1}{2} \left(\frac{\partial \phi}{\partial t} \right)^2 + \frac{1}{2} \left(\frac{\partial \phi}{\partial x} \right)^2 \right) dx = \frac{1}{2} \int_{\mathbb{R}^d} \left(\frac{\partial \phi}{\partial t} \right)^2 dx + \frac{1}{2} \int_{\mathbb{R}^d} \left(\frac{\partial \phi}{\partial x} \right)^2 dx \\
 & = \frac{1}{2} \int_{\mathbb{R}^d} \left(\frac{\partial \phi}{\partial t} \right)^2 dx + \frac{1}{2} \int_{\mathbb{R}^d} \left(\frac{\partial \phi}{\partial x} \right)^2 dx = \frac{1}{2} \int_{\mathbb{R}^d} \left(\frac{\partial \phi}{\partial t} \right)^2 dx + \frac{1}{2} \int_{\mathbb{R}^d} \left(\frac{\partial \phi}{\partial x} \right)^2 dx
 \end{aligned}$$

2. TABLE DES ANNEXES

- ANNEXE n°2.1 : Arrêté de Monsieur le Maire de Labastidette ;
- ANNEXE n°2.2 : Certificat concernant les modalités de publicités de M. le Maire, prévues par l'article R.123.-11 du code de l'Environnement ;
- ANNEXE n°2.3 : Le Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur ;
- ANNEXE n°2.4 : Le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
+ 1 Complément-additif.



Commune de LABASTIDETTE

Le Maire de la Commune de Labastidette,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;
VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-9 ;
VU la délibération du Conseil municipal en date du 5 juillet 2021 ayant prescrit la révision du PLU ;
VU la délibération du Conseil municipal en date du 9 décembre 2024 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;
VU la décision N° E25000013/31 en date du 29/01/2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Madame Myriam DE BALORRE en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Gérald BAUDE en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;
VU les pièces du dossier soumis à enquête publique.

- annexe n° 2.1 -

ARRÊTE N° 2025041701
en date du 17 avril 2025

**PRESCRIVANT UNE ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE RÉVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur la révision du PLU de la commune de LABASTIDETTE.

Les principales caractéristiques de ce projet sont :

- Etablir au niveau communal une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des évolutions apportées par les lois « Grenelle II », « ALUR », et « ELAN » notamment en revoyant et complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Maitriser l'accueil de la population : définir un scénario d'évolution démographique et de développement cohérent avec les capacités de la commune (offre de service et d'équipement, mobilités, capacités des réseaux...) ;
- Maitriser les conditions de densification de la commune en définissant des règles sur les zones urbaines permettant le maintien d'un cadre de vie qualitatif (paysage, gestion des réseaux...) ;
- Définir une stratégie d'équipement à long terme et à court terme (étude de faisabilité-programmation pour un projet de gymnase en cours d'élaboration) en complémentarité avec les territoires voisins ;
- Réinterroger les zones à urbaniser de la commune en cohérence avec la maitrise de l'accueil de la population et la modération de la consommation foncière ;
- Proposer une traduction réglementaire garantissant une opérationnalité des projets sur les secteurs de développement stratégiques ;
- Décliner le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration dans le projet de PLU, notamment sur le nombre et la typologie des logements attendus ;
- Questionner la traduction réglementaire (règlement graphique) au regard de l'impact du PPRI (question des limites de zones constructibles et de la gestion des fonds de jardin) ;
- Assurer une compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine en cours de révision ;
- Préserver et aménager les espaces naturels et tenir compte des questions environnementales (nuisances, prévention des risques d'inondation, cadre de vie, transports). Le futur PLU devra retraduire sur le territoire communal le schéma régional de cohérence écologique et le SCOT qui définissent les trames verte et bleue permettant de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques ;
- Anticiper l'impact de projets sur la commune.

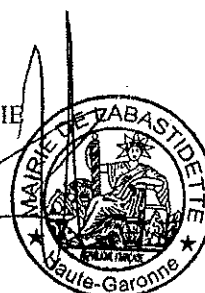
Les modalités de concertation avec la population, définies par la délibération en date du 5 juillet 2021 et arrêtées en dressant le bilan de la concertation par la délibération en date du 9 décembre 2024 sont déroulées de la manière suivante :

- Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie du 13 juillet 2021 au 9 décembre 2024 ayant recueilli 16 requêtes ;
- Installation de panneaux d'exposition en mairie du 6 mars 2024 au 9 décembre 2024 ;
- Insertion dans le bulletin municipal d'un article présentant l'avancement du projet de PLU dans les bulletins de décembre 2021, juillet 2022, juillet 2023 et juillet 2024 et sur le site internet de la commune d'une page dédiée à l'ensemble de la procédure ;
- Organisation de deux réunions publiques le 26 juin 2023 et le 16 avril 2024.

- Article 2 :** La durée prévue de l'enquête publique est de 33 jours, du lundi 19 mai 2025 à 09h00 au vendredi 20 juin 2025 à 17h00.
- Article 3 :** Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie et sur les sites concernés ; Un avis sera également publié dans deux journaux d'annonces légales quinze jours avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de l'enquête publique.
- Article 4 :** Madame Myriam DEBALORRE exerçant la profession d'exploitante agricole en retraite et Monsieur Gérard BAUDE ont été désignés en qualité de Commissaire Enquêteur et de Commissaire Enquêteur suppléant par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.
- Article 5 :** Le dossier d'enquête comprenant le projet d'évolution du PLU et les pièces qui l'accompagnent, notamment le dossier comprenant les informations environnementales :
- sur le site Internet suivant : <https://www.labastidette.fr> ;
 - en format papier à la mairie de LABASTIDETTE aux jours et heures habituels d'ouverture du Lundi au Vendredi de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00 et le Jeudi de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00.
- Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de LABASTIDETTE aux jours et heures habituels d'ouverture du Lundi au Vendredi de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00 et le Jeudi de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00.
- Article 6 :** Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
 - par courrier adressé directement au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame le Commissaire enquêteur - Mairie – 1 place de la Résistance – 31600 LABASTIDETTE ;
 - par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@labastidette.fr.
- Article 7 :** Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront accessibles sur le site Internet suivant : <https://www.labastidette.fr> ;
- Le Commissaire Enquêteur recevra à la mairie de LABASTIDETTE pour les permanences aux jours et heures suivants :
- Le lundi 19 mai 2025 de 09h00 à 12h00 ;
 - Le mercredi 4 juin 2025 de 14h00 à 17h00 ;
 - Le vendredi 20 juin 2025 de 14h00 à 17h00.
- Article 8 :** Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.
- Article 9 :** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de LABASTIDETTE, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
- Article 10 :** Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public :
- sur le site Internet suivant : <https://www.labastidette.fr> ;
 - sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.
- Article 11 :** A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la révision du PLU.
- Article 12 :** Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès du service urbanisme aux coordonnées suivantes : Mairie – Service Urbanisme - 1 place de la Résistance – 31600 LABASTIDETTE – 05.61.56.09.77 – urbanisme@labastidette.fr

Labastidette
le 17/04/2025

Le Maire
Olivier AUTHIE





- annexe no 2.2 -

Commune de Labastidette

1 place de la Résistance
31600 LABASTIDETTE
Tél. : 05.61.56.09.77
Fax : 05.61.56.84.36

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Olivier AUTHIÉ, Maire de la commune de Labastidette, certifie que les modalités de publicité prévues par l'article R. 123-11 du code de l'environnement concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme ont été réalisées.

- I. Par avis publiés aux titres des annonces légales du journal « Le Journal Toulousain » les 28/04/2025 et 19/05/2025 et du journal « La Dépêche » les 29/04/2025 et 20/05/2025.
- II. Par avis publié sur le site internet de la commune
- III. Par avis affiché en mairie de Labastidette
- IV. Par avis affichés sur les lieux prévus pour la réalisation de projets.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Labastidette,
Le 20/06/2025

Le Maire,
Olivier AUTHIÉ



Madame Myriam DE BALORRE

46 rue du Languedoc

31000 TOULOUSE

Commissaire enquêteur

Mairie

A l'attention de **Monsieur le Maire**

1 place de la Résistance

31600 LABASTIDETTE

Objet :

Toulouse, le 23/06/2025

Procès-verbal de synthèse de l'EP

Monsieur le Maire,

Je vous adresse par la présente le procès-verbal de synthèse, comme cela est prévu dans la réglementation en vigueur, inhérent à l'enquête publique de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Labastidette.

Il vous appartient d'y répondre -ou pas- réglementairement dans les délais de quinze jours.

Dans l'attente, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma parfaite considération.

Le commissaire enquêteur,

Myriam DE BALORRE

Procès-verbal de synthèse, Enquête Publique de Labastidette

Concernant le secteur OAP 3, dit Gravats

Un observateur demande la modification du zonage AU en zone UC par ledit requérant, dans un objectif de constructibilité immédiate dudit secteur. Qu'en pensez-vous ?

Concernant le secteur OAP Bordebasse / derrière l'Eglise

- Un observateur a un projet avec un promoteur, et ce depuis plusieurs années. Il souhaite la transformation immédiate du zonage AU en UB, pour la réalisation de constructions immobilières... sous peine d'activer la procédure de « droit au délaissement ». Comment réagissez-vous ?
- Un autre observateur demande si une extension est encore possible au-delà de la deuxième tranche, et attend une réponse ?
- Une demande a été faite pour relever la disparité du nombre de logements à l'hectare entre les lotissements Bordebasse et Duron... Une densification plus forte y est prévue ; pourquoi cette différence dans l'aménagement ?

Concernant le secteur OAP Economique des Margalides

- L'accès à ce secteur géographique est particulièrement complexe, voire compliquée, faisant de cette zone une « zone dangereuse ». De plus, un problème récurrent d'eaux pluviales stagnantes dans ce secteur contribue à de fortes gênes pour ses habitants. Des riverains souhaitent connaître les projets de la mairie pour réguler une fois pour toute ces dysfonctionnements ?
- Un observateur souhaite l'agrandissement de sa maison en vue de créer un bureau pour son activité professionnelle ; il a déjà déposé une demande de permis de construire, qu'il lui a été refusée. Il souhaite réitérer sa demande car son projet d'installation professionnelle à domicile est capital pour lui. Que doit-il faire ?

Concernant le secteur OAP La Baute

- Un des propriétaires situé dans ce quartier n'est pas d'accord avec le projet présenté de la révision du PLU ; il souhaite le changement de zonage de AU en UB, comme cela était prévu au départ du projet préalable du PLU lors de la concertation, tel qu'il a été présenté au public. Pourquoi n'est-ce pas possible ?
- Des observateurs ne comprennent pas la décision de leur supprimer des parcelles constructibles, alors que ces terres ont été acquises par le biais de succession, et qu'ils ont dûment payé au Trésor Public les droits inhérents à des terres constructibles. Ils en appellent à l'enquête publique pour rétablir ce qu'ils qualifient « d'injustice ». Que pouvez-vous leur répondre ?

De plus, ils peuvent comprendre que la totalité desdites parcelles ne puissent être constructibles, mais le découpage proposé dans le présent PLU est inégal, et laisse apparaître des « *dents creuses* », ce qui est « *incohérent sur le plan du règlement graphique* ». Ils sont prêts à faire un découpage desdites parcelles, afin qu'une petite partie soit constructible, pour rééquilibrer le plan de zonage. Qu'en pense la mairie ?

Concernant le secteur OAP, dit Requalification du Centre

Un observateur, grand propriétaire sur la commune, a un projet de vente de ses parcelles dans le centre-bourg, il souhaite que l'emplacement réservé (ER) n° 17 soit supprimé et que la mairie le conforte dans des projets d'aménagement desdites parcelles, bloquées depuis plusieurs années par un projet municipal. Quelle est votre position ?

Concernant le lotissement de l'Aussau

Plusieurs observateurs font valoir qu'ils ne bénéficient pas des mêmes droits de jouissance de leur propriété ; en effet, ils n'ont pas la possibilité à ce jour de construire une piscine, pourquoi ?

Concernant le secteur OAP Duron

- Deux propriétaires ne comprennent pas pourquoi leurs parcelles constructibles ont été déclassées dans le futur PLU en zone AU...
- Des observateurs habitant le quartier Duron font valoir qu'un lotissement va être édifié en zone mitoyenne, ils ne souhaitent pas avoir de vis-à-vis et bénéficier d'un cheminement le long de leur propriété. Qu'en est-il ?

Concernant l'évacuation des eaux pluviales

Cela a été déjà observé dans le PV de Synthèse, plusieurs observateurs-habitants de la commune font remarquer des problèmes d'évacuation d'eaux pluviales dans plusieurs quartiers, quelles solutions la mairie compte apporter à ses dysfonctionnements ?

Concernant des projets d'urbanisme et infrastructures dans la commune

- Des observateurs viennent s'informer de leurs droits pour l'aménagement et l'agrandissement de leur maison en zone UB. Le règlement a-t-il évolué ?
- Un observateur fait valoir qu'il souhaite le changement de zonage du terrain de pétanque afin de pérenniser son existence dans la commune, et affirme que de nombreux habitants sont dans cet état d'esprit.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

REPOSES DE LA COLLECTIVITE

SUR LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

« Concernant le secteur OAP 3 Gravats

La modification du zonage AU est demandé en zone UC par le requérant »

La modification du zonage en zone UC pour le secteur Gravats n'est pas souhaitée par la collectivité, en raison de l'absence de l'achèvement du lotissement pour lequel une autorisation d'urbanisme est en cours.

« Concernant le secteur OAP Bordebasse / Derrière l'Eglise

Il a un projet avec un promoteur il souhaite la transformation du zonage en UB »

La collectivité a déjà intégré au règlement graphique, la tranche 1 du projet Bordebasse/Derrière l'Eglise en zone UB, cette dernière étant en passe d'être achevée. A l'inverse, la tranche 2 du projet est classée en zone AU (à urbaniser), les travaux de cette dernière n'ayant pas débutés et présentant toujours son caractère agricole.

« Concernant le secteur OAP Economique des Margalides

Un observateur fait part de son inquiétude concernant l'aménagement de la zone artisanale et plus particulièrement son accès fessant d'elle une « zone dangereuse » De plus, un problème récurrent d'eaux dans ce secteur que projette la mairie pour réguler ces disfonctionnements ? »

La réalisation de la zone artisanale des Margalides devrait prendre en compte les problèmes récurrents de pluvial sur le lotissement des Margalides à la suite d'un rapport du SIVOM SAGe compétent en gestion des eaux pluviales.

Aucune communication routière n'aura lieu entre la rue des Margalides et la zone artisanale. En effet, l'accès et les flux de circulation s'effectueront par la route de Rieumes sur la commune de MURET. L'accès au site bénéficiera d'un aménagement routier sécurisé. Aussi, le projet intégrera des lisières végétales au contact avec la zone agricole pour renforcer la biodiversité et intégrer la zone d'un point de vue paysager dans le milieu prairial dans lequel elle s'implante.

« Concernant le secteur OAP La Baute

Un des propriétaires n'est pas d'accord avec le projet présenté de la révision du PLU et souhaite le changement de zonage comme cela dans la mesure où les parcelles étaient classées préalablement en zone AU. »

Dans le cadre des objectifs portés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la commune était largement contrainte concernant la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (6,8 ha projetés pour l'habitat entre 2021 et 2035, intégrant des projets en cours de réalisation à savoir Bordebasse/Derrière l'Eglise et Gravats). Ainsi, outre ces deux projets considérés comme des coups-partis, la collectivité a identifié ledit secteur et celui de Duron, par leur proximité au bourg. Des efforts de réduction de la consommation d'espace ont été demandés par les personnes publiques associées au projet (Prefet, MRAe, CDEPENAF, Chambre Agriculture notamment), ces derniers, dans leurs avis, demandent à réajuster cette consommation d'espace projetée dans le projet de révision. En ce sens, la collectivité 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. Elle souhaite toutefois préciser que dans le cas d'une évolution des capacités du territoire à mobiliser plus d'espace pour de l'habitat, ce site semble pertinent pour une phase ultérieure d'urbanisation.

« Concernant le secteur OAP Bordebasse / Derrière l'Eglise

Un observateur demande si une extension est encore possible au-delà de la deuxième tranche »

Dans le cadre des objectifs portés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la commune était largement contrainte concernant la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (6,8 ha projetés pour l'habitat entre 2021 et 2035, intégrant les projets en cours de réalisation à savoir Bordebasse/Derrière l'Eglise et Gravats). Ainsi, au-delà de la tranche 2 du lotissement il n'y a pas d'extension de la zone possible, les parcelles sont classées en zone agricole.

« Concernant le secteur OAP requalification du centre

Un observateur, grand propriétaire sur la commune, a un projet de vente de ses parcelles dans le centre bourg, il souhaite que l'emplacement réservé n° 17 soit supprimé et que la mairie le conforte dans des projets d'aménagement de ces dites parcelles »

La collectivité est favorable à la suppression de l'emplacement réservé n° 17, pour autant elle maintient son OAP « requalification du centre » pour rechercher d'une part la densification de ce secteur stratégique en cœur de bourg et la requalification des espaces publics pour revégétaliser l'espace tout en gérant de manière plus fluide le stationnement du centre.

« Concernant le secteur des Margalides »

Un observateur souhaite l'agrandissement de sa maison en vue de créer un bureau pour son activité professionnelle il a déjà déposé une demande qu'il lui a été refusé il souhaite réitérer sa demande »

La collectivité invite le pétitionnaire à contacter le service urbanisme pour précision des règles d'urbanisme applicable (dans le document en vigueur et dans le projet de révision). Cette demande n'appelle pas de modification.

« Concernant le secteur OAP La Baute »

Des observateurs ne comprennent pas la décision de leur supprimer des parcelles constructibles, ils en appellent à l'enquête publique pour rétablir une « injustice » dans la mesure où ils ont payé des droits de successions comme terrain constructible. De plus ils demandent le rééquilibrage desdites parcelles »

Dans le cadre des objectifs portés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la commune était largement contrainte concernant la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (6,8 ha projetés pour l'habitat entre 2021 et 2035, intégrant des projets en cours de réalisation à savoir Bordebasse/Derrière l'Eglise et Gravats). Ainsi, outre ces deux projets considérés comme des coups-partis, la collectivité a identifié ledit secteur et celui de Duron, par leur proximité au bourg. Des efforts de réduction de la consommation d'espace ont été demandés par les personnes publiques associées au projet (Prefet, MRAe, CDEPENAF, Chambre Agriculture notamment), ces derniers, dans leurs avis, demandent à réajuster cette consommation d'espace projetée dans le projet de révision. En ce sens, la collectivité 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. Elle souhaite toutefois préciser que dans le cas d'une évolution des capacités du territoire à mobiliser plus d'espace pour de l'habitat, ce site semble pertinent pour une phase ultérieure d'urbanisation.

« Concernant le lotissement de l'Aussau »

Plusieurs observateurs font valoir qu'ils ne bénéficient pas des mêmes droits de jouissance de leur propriété ; en effet, ils n'ont pas la possibilité à ce jour de construire une piscine, pourquoi ? »

Sur ce secteur, la collectivité s'est appuyée sur le PPRi pour définir la limite entre zone urbaine et zone agricole, afin de ne pas intégrer à la zone urbaine des fonds de parcelles concernés par ce risque connu.

« Concernant le secteur OAP Duron

Deux propriétaires ne comprennent pas pourquoi leurs parcelles constructibles ont été déclassées dans le futur PLU en zone AU »

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (R151-19 du CU) lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ». Ainsi, la révision générale du PLU s'apparente à une refonte complète du document d'urbanisme, équivalente à l'élaboration d'un nouveau PLU. Les choix opérés s'appuient notamment sur un diagnostic stratégique qui pose un certain nombre de constats et d'enjeux pour le territoire et qui intègrent le contexte législatif mouvant.

« Concernant l'évacuation des eaux pluviales

Plusieurs observations font remarquer des problèmes d'évacuation d'eaux pluviales dans plusieurs quartiers de la commune, quelles solutions la mairie compte apporter à ses disfonctionnements »

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet de travaux de modification sur ces dernières années qui ont amélioré la gestion aujourd'hui elle est gérée par le SIVOM SAGe qui effectue des études sur le territoire.

« Concernant des projets d'urbanisme

Des observateurs viennent s'informer de leurs droits pour l'aménagement et l'agrandissement de leur maison en zone UB »

La collectivité invite le pétitionnaire à contacter le service urbanisme pour précision des règles d'urbanisme applicable (dans le document en vigueur et dans le projet de révision).

« Concernant le secteur OAP Duron

Des observateurs habitant le quartier Duron font valoir qu'un lotissement va être édifié en zone mitoyenne, ils ne souhaitent pas avoir de vis-à-vis et bénéficier d'un cheminement le long de leur propriété »

Afin de maintenir une certaine intimité avec les parcelles avoisinantes, la collectivité a fait le choix de limiter au R+1 les constructions sur ce secteur et de planter le pourtour de l'opération ou de créer des espaces paysagers afin de mettre à distance les nouvelles constructions de celles existantes (cf OAP). C'est le cas notamment sur l'entrée Nord au site et sur la partie Sud. Le principe de voie de desserte mixte sur l'OAP Duron sera modifiée avec la schématisation d'une voirie plus au nord.

« Concernant le secteur OAP Borde Basse/ Derrière l'Eglise et secteur OAP Duron

Un observateur fait remarquer la disparité du nombre de logement à l'hectare entre le lotissement Bordebasse et Duron. Une densification plus forte y est prévue »

En effet, dans le cadre des objectifs portés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la commune était largement contrainte concernant la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, à savoir 6,8 ha projetés pour l'habitat entre 2021 et 2035, intégrant des projets en cours de réalisation à savoir Bordebasse/Derrière l'Eglise et Gravats. Ces projets étaient déjà engagés lors du démarrage de la révision du PLU et sont considérés comme des coups-partis qu'ils convient de prendre en compte dans le PLU révisé. Le contexte législatif de raréfaction du foncier et le cadre supracommunal par le biais du SCoT amènent à se projeter sur des projets plus denses, moins consommateur d'espaces naturels ou agricoles. En ce sens, le secteur de Duron et d'autres ont été fléchés pour accueillir le développement communal.

« Concernant les infrastructures

Un observateur fait valoir qu'il souhaite le changement de zonage du terrain de pétanque pour pérenniser son existence »

La collectivité est favorable au classement en zone Ue (zone urbaine à vocation d'équipements publics et collectifs) des parcelles A 682, 680, A 630 et A 596 pour partie jusqu'à la parcelle A 627 comprenant l'équipement public local communal boulodrome et l'aire de covoiturage.

- additif -

Mairie

1 place de la Résistance

31600 LABASTIDETTE

Madame Myriam DE BALORRE

46 rue du Languedoc

31000 TOULOUSE

Objet :

Labastidette,

Enquête publique

Le 21/07/2025

Plan Local d'Urbanisme

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver à votre attention le courrier sollicité concernant votre demande d'éclaircissement sur des éléments du dossier de révision portant sur :

- Une question relative à l'évolution des zones à urbaniser à long terme (2AU) et à urbaniser (AU) ; vous pouvez visualiser en page 79/96 du diagnostic stratégique du rapport de présentation, une cartographie permettant d'apprécier le potentiel qui est actuellement mobilisable sous le Plan Local d'Urbanisme concernant les zones 2AU et AU. En parallèle, en page 98/119 de la justification des choix du rapport de présentation, la cartographie présente permet de visualiser les mobilisations arrêtées par la commune. On y observe la suppression totale des zones 2AU, et la réduction de la zone AU notamment celle de La Baute, qui par avis des Personnes Publiques Associées et Consultées a été présentée à l'enquête publique comme réduite à nouveau, l'information est précisée dans le complément - réponses provisoires aux Personnes Publiques Associées.
- Une question relative au terme « coups partis » utilisé par la commune dans le dossier ; il s'agit de deux lotissements délivrés en 2020 (Derrière l'Eglise et Borde Basse) et début 2021 (Gravats) avant la loi Climat et Résilience et que la commune a identifié en zone AU sur le document graphique du règlement.

- Une question relative sur les emplacements réservés ; l'emplacement réservé n°11 et 17 seront supprimés comme précisé dans le complément – réponses provisoires aux Personnes Publiques Associées.
- Une question relative aux avantages environnementaux du dossier ; comme précisé dans les documents du rapport de présentation ainsi que du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation ; la création de zones Ntvp permettant de préserver et de restaurer un réseau de continuités écologiques pour les espèces animales et végétales. Ces zones seront augmentées pour donner suite à la demande des Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi que la matérialisation d'une zone humide au sud du secteur à OAP Margalides, la ré-étude des zones N, plus présentes sur le territoire, entre le document en vigueur et le document arrêté. La commune prend acte de remarques des avis des Personnes Publiques Associées comme précisé dans le complément – réponses provisoire aux Personnes Publiques Associées portant sur d'autres sujets environnementaux.

En espérant que ces explications pourront vous être utiles,

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Le Maire,

Olivier AUTHIE

