

AVIS ET CONCLUSIONS

Du

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur

**La Révision du Plan d'Occupation des sols
De la Commune de CLERMONT LE FORT
En vue de sa transformation en P.L.U.**

AVIS et CONCLUSIONS Du Commissaire Enquêteur

I- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'Enquête Publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en P.L.U. de la Commune de CLERMONT LE FORT s'est déroulée sur 33 jours du Lundi 19 Août au Vendredi 20 Septembre 2013.

La publicité de l'Enquête a été faite en application des règles en vigueur dans la Presse régionale, par voie d'affichage sur les différents secteurs bâtis de la Commune et par communication sur son site internet.

A l'issue de l'Enquête Publique, un certificat d'affichage a été établi par le Maire.

L'intérêt manifesté par la population durant l'Enquête a été très fort, démontrant ainsi l'attachement des résidents à leur village.

Il n'y a eu aucun incident pendant toute la durée de l'Enquête.

Au total 48 personnes ont porté une mention sur le registre d'Enquête. Durant les permanences, le Commissaire Enquêteur a reçu 31 personnes ou groupes de personnes; 21 documents ou dossiers lui ont été remis en complément des observations portées et 8 courriers lui ont été adressés. C'est donc un total de 56 opinions qui ont été émises. Parmi elles, figure une pétition ayant recueilli 370 signatures dont 205 de résidents du bourg, ce qui représente environ 70% des familles. Le projet de P.L.U. a donc mobilisé une grande partie de la population et 3 des 4 permanences ont dû être prolongées pour recevoir tout le monde.

Une grande partie des observations porte sur les choix retenus dans le projet.

A l'issue de l'Enquête une recherche d'informations complémentaires s'est avérée nécessaire, ce qui a conduit le Commissaire à demander une prolongation du délai de remise de son rapport jusqu'aux alentours du 10 Novembre.

E13000156/31

II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

21- Avis sur le dossier

Le dossier présenté à l'Enquête publique comporte environ 400 pages avec de nombreux plans. Il a été réalisé par le Bureau d'Etude du SICOVAL, dont fait partie la Commune de CLERMONT LE FORT.

La décision de révision du POS a été prise par le Conseil Municipal en octobre 2006: Il aura donc fallu plus de 6 ans pour définir le projet afin d'y intégrer les orientations du SCOT et du PDU.

Lors de la remise du dossier au commissaire Enquêteur en Juin 2013, la Mairie a fait une présentation sommaire du dossier en insistant sur les contraintes de la Commune avec sa zone inondable et celles liées aux sites classés dans le cadre des bâtiments de France. Il a aussi été questions des avis des PPA et des modifications apportées pour obtenir un avis favorable de la DTT.

La concertation du Public a été lancée dès 2007 et les informations transmises à la population tout au long de cette période. Le rapport de concertation en relate toutes les étapes. Toutefois il ne détaille pas avec précision les observations de la population et les modifications qui en ont résulté lors de l'élaboration finale du projet. Durant l'Enquête certaines personnes se sont d'ailleurs plaintes d'un manque de concertation.

L'ensemble du dossier de PLU est axé sur un développement mesuré de la Commune d'ici 2020 avec une cadence moyenne d'accroissement de 7 à 8 Logements par an et une évolution de la population qui devrait atteindre 640 habitants en 2020 et 800 en 2030, dans le respect des orientations du SCOT et du PLH du SICOVAL.

Pour cela les principaux choix faits par la commune ont été les suivants:

- ☞ Création d'une zone AUE près de l'école pour accueillir une salle multiculturelle et des équipements sportifs en remplacement de l'actuelle Salle des Fêtes située au Centre du village et qui ne répond plus aux normes actuelles.
- ☞ Densification du Fort avec création d'une zone AUHf de 0,8 Ha, puis ultérieurement création de Logements à la place de l'actuelle Salles des Fêtes et du tennis qui pourrait rejoindre la zone AUE.
- ☞ Création d'une zone AUH ouverte à l'urbanisation avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour 40 à 45 Logements dont 20% de Logements sociaux en ANC, le tout sur des parcelles inférieures à 1.000m²

En ajoutant à ces trois points les 2 Ha de capacités résiduelles dans les zones UB et UC qui restent potentiellement constructibles, et quelques modifications de zonage moins importantes, l'objectif fixé à la commune par les document supra communaux semble atteignable.

E13000156/31

Les autres zones créées concernent des secteurs encore fermés à l'urbanisation et qui ne seront ouverts qu'après 2020 avec modification du PLU nécessaire.

Toutefois certaines difficultés apparaissent pour la mise en œuvre de ces options: Le projet de déplacement de la salle des Fêtes pour créer vers l'école un pôle d'équipements socioculturels est loin de faire l'unanimité.

Mais les difficultés principales touchent au secteur BOIS-GRAND/TAILLADETTES, le premier ouvert à l'urbanisation et qui prévoit 20% de

logements sociaux, ainsi que des logements accessibles à la propriété à coût abordable. Tous ces logements sont dans une zone d'ANC. Des progrès ont été faits dans la technique de l'assainissement autonome et l'application théorique des normes de surfaces nécessaires permet de définir qu'une parcelle de 800 m² peut être suffisante.

L'étude complémentaire d'aptitude des sols réalisée par la Société AQUALIS en Avril 2013, si elle reprend ces données normatives, précise toutefois que les problèmes peuvent surgir à partir d'une surface inférieure à 1500 m² et qu'il serait prudent de préconiser une taille minimum des parcelles.

Par ailleurs la réglementation ne prévoit plus d'inscrire une taille minimale des parcelles, mais de soumettre à autorisation dans le cadre de la demande de permis de construire le type de filière d'assainissement autonome préconisé en fonction des caractéristiques du terrain. Il n'est pas dans ce cas interdit de penser que cette procédure pourrait à l'extrême aboutir, avec des parcelles de 800m², à un refus d'autorisation de construire alors que tous les dossiers auraient été préparés et qu'une pré-commercialisation aurait pu être lancée.

Le projet de PLU a retenu dans ce secteur une densité d'urbanisation maximum en application de normes théoriques, sans étude préalable de terrain (l'étude de la Société AQUALIS date d'Avril 2013), et sans tenir compte réellement des contraintes du secteur et de son environnement.

Une préconisation claire d'une surface minimale des parcelles d'environ 1500m² semble s'imposer.

Il existe toute fois une autre possibilité pour ce secteur: celle de l'assainissement en petit collectif. Cette solution nécessiterait 2 mini- stations, l'une pour le secteur BOIS-GRAND avec rejets dans le ruisseau de Bois-Grand, l'autre en bas du secteur des TAILLADETTES vers le ruisseau Notre-Dame. Pour être retenue, cette solution nécessiterait une étude de faisabilité et de coûts car elle entraînerait la mise en place d'un « réseau de « tout à l'égout » pour chacun des 2 secteurs.

En ce qui concerne les capacités résiduelles sur les zones bâties se situant en zonage d'assainissement autonome, il serait souhaitable que la même norme s'applique pour tous (environ 1500m²), ce sans préjuger du type de filière d'assainissement qui sera à déterminer au cas par cas.

L'urbanisation prévue du secteur des MARIDATS avec 2 zones AUHo fait partie de la seconde phase du PLU, à priori à partir de 2020. Elle devra faire l'objet d'une modification du PLU avec une OAP et soumise à enquête publique. Cette urbanisation serait à proximité des secteurs urbanisés de la Commune de VENERQUE. Il sera peut-être alors envisageable de créer un raccordement avec l'assainissement collectif de cette Commune.

E13000156/31

En conclusion, le dossier présenté à l'Enquête Publique démontre une certaine cohérence à partir du constat initial jusqu'aux choix retenus dans le respect des objectifs supra-communaux qui s'imposent à CLERMONT LE FORT. Le POS qui existait ne permettait plus un développement maîtrisé du territoire communal, d'où la nécessité de le réviser pour le transformer en PLU.

Mais dans l'application des objectifs retenus, ce sont des normes administratives maximales qui ont été appliquées sans tenir compte suffisamment des contraintes naturelles du secteur, de la situation du bâti dans l'environnement et des craintes émises avec bon sens par la population lors de la concertation.

22- Avis sur les observations du Public

La participation du Public à cette enquête a été extrêmement importante puisqu'environ 25% des foyers de la Commune se sont manifestés pour faire part de leur ressenti individuel, et 70% si l'on tient compte du nombre de signatures des résidents sur la pétition contre le projet.

Les personnes favorables au projet de PLU le sont quelquefois pour des raisons personnelles, mais une majorité fait ressortir que la Commune doit évoluer, qu'elle ne doit pas devenir « une réserve d'indiens » et qu'il faut savoir accueillir de nouveaux arrivants tout en maintenant la qualité de vie de ce village rural.

L'opposition au projet de PLU représente une nette majorité des observations recueillies. Elle se concentre principalement sur 2 points:

⇒ La densification du FORT liée au déplacement de la Salle des Fêtes et du tennis suscitent une crainte de la perte de ce qui fait l'identité du village. D'autre part la qualité de vie à CLERMONT LE FORT s'est construite autour de la Salle des Fêtes, de la place et du restaurant pour une grande partie de la population: **C'est l'Âme du village**. Or la salle des Fêtes est devenue insuffisante dans certains cas, elle n'a pas de scène, pas de cuisine et un chauffage ancien et bruyant. Dans le cadre du développement de la Commune une nouvelle salle deviendra une nécessité et le rapprochement d'une salle multi-usages avec l'école apparaît comme une solution pratique.

⇒ Concernant la zone AUHf de 0,8 Ha sous forme de rue de village en liaison avec le noyau actuel du FORT, la diminution de la zone après les avis des PPA est plus respectueuse des vues sur l'Eglise et le FORT à partir de la RD 68^e, et ses objectifs sont plus mesurés. La principale difficulté pour la réalisation de ce projet vient de la propriétaire du terrain: Mme MAURAU-SANDRAIL regrette de ne pas avoir été contactée par la Municipalité lors de l'élaboration du projet et déclare qu'elle ne veut pas vendre sa parcelle.

E13000156/31

⇒ Concernant le secteur BOIS-GRAND/TAILLADETTES, toutes les observations faites vont dans le même sens: Il y a une incompréhension totale des habitants du secteur entre ce qui a été imposé pour l'ANC dans le cadre du POS jusqu'à maintenant et ce qui est retenu dans le projet soumis à l'enquête publique avec des parcelles de l'ordre de 800m². La justification des choix retenus dans ce secteur, dont l'urbanisation sera immédiate, consiste en la capacité de respecter les objectifs d'urbanisation fixés à la Commune dans le court terme et de créer une véritable entrée de village sur la route d'ESPANES, le tout en renforçant l'urbanisation d'un secteur déjà bâti.

Mais les craintes exprimées par tous les résidents qui se sont manifestés sont réelles:

✍ La zone présente des sols à peu près imperméables et les rejets de l'ANC se feront dans le milieu superficiel

- ✍ Les 2 secteurs BOIS-GRAND/TAILLADETTES sont pentus et il y a une zone « non aedificandi ».
- ✍ Comment intégrer dans l'environnement du secteur une telle densité de Logements?
- ✍ L'étude de la Société d'AQUALIS faite en Avril 2013 n'a fait que renforcer les craintes: Si l'étude constate qu'en application des normes un assainissement autonome peut être installé sur des parcelles de 800 m², elle relève aussi que ce calcul ne prend pas en compte de marge de sécurité et que l'expérience du SATESE confirme que les problèmes apparaissent à partir d'une surface de 1.500 m².

Il apparaît donc nécessaire, compte tenu de ces éléments, de recommander une surface minimale.
Une nouvelle OAP doit donc être établie pour ce secteur et validée par les autorités administratives avant toute ouverture à l'urbanisation.

De plus, concernant ce secteur, le problème de la distribution de l'eau potable a été soulevé: S'il est confirmé que le débit est limité en période estivale, l'augmentation du nombre de Logements ne pourra qu'aggraver le problème.

Enfin, concernant LES TAILLADETTES, Monsieur THIL, propriétaire des parcelles 224 et 226, ne souhaite pas les vendre, ce qui limiterait les possibilités d'urbanisation du secteur.

⇒ Viennent ensuite les demandes individuelles:

- ✍ Mme D. DHERS VALDIGUIE a vu sa parcelle N°26 à En Sérié perdre sa constructibilité et passer en zone A alors qu'une partie est plantée et le reste prêté à un agriculteur pour l'entretien. Avis favorable à sa réinscription en zone UB.
- ✍ Pour les demandes de Mmes ESCAZAUX, CAZABAN et VISSOZAINÉ, de M J.L. ROUGE, de Mme GONZATO concernant des parcelles en zone A, la réglementation ne permet pas le mitage en zone Agricole.
- ✍ Mme PORTOLAN dispose d'une partie constructible sur sa parcelle 184 dans le zonage proposé au PLU.

E13000156/31

- ✍ Le problème de M & Mme DEL TEDESCO concernant la parcelle 147 paraît difficile à résoudre dans le cadre du projet de PLU, même s'il semble qu'il y ait eu une injustice dans l'année 1975/80.
- ✍ Le cas de M & Mme PRATURLON concernant une rectification du cadastre et une régularisation de l'emprise du chemin communal sur leur terrain doit trouver une solution amiable.
- ✍ Pour Mme FARAUT et M LAPORTE, avis favorable à la vente d'une partie de leur parcelle 145 à condition que la Commune inscrive dans le PLU une recommandation de taille de parcelle pour l'assainissement autonome valable pour toute la Commune.
- ✍ M & Mme BELBEZE, parcelle 283 et 284 au BONNETIER bénéficient d'une partie constructible en zone UC sur la parcelle 284. Un agrandissement de cette zone semble difficile à ce jour compte tenu des avis des PPA émis sur ce secteur.
- ✍ Les demandes de M LAGUENS agriculteur, devraient être prises en compte et faire l'objet des rectifications demandées. Son souhait, concernant la réglementation, de voir toutes les installations agricoles assimilés à la réglementations des zones AH dépasse le cadre de l'Enquête Publique.
- ✍ Pour la CEMEX, il apparaît indispensable de rendre possible le transfert dans

les meilleurs délais pour raisons de sécurité en demandant au SICOVAL de mettre en œuvre les études nécessaires le plus rapidement possible.

- ✍ Les réserves de M. CHABBERT sur le niveau sonore de la D68^e semblent justifiées, mais pas celle concernant la zone inondable

La participation de la population à l'enquête publique a été très importante, ce qui démontre d'une part l'information a bien été faite et que la mise à disposition des documents s'est déroulée dans de bonnes conditions. La plupart des observations faites ont portées sur les choix de développement retenus par la Commune, c'est-à-dire sur le fond. Les normes maximales théoriques appliquées pour certaines zones ont heurté la compréhension des habitants, d'où l'opposition majoritaire au projet.

Cependant l'adoption d'un projet de PLU pour la Commune de CLERMONT LE FORT reste une nécessité pour lui permettre de respecter les objectifs fixés pour les documents supra communaux qui s'imposent à elle en raison de son appartenance à l'Intercommunalité du SICOVAL.

III- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu le projet de révision du POS en vue de sa transformation en PLU présenté par la Commune de CLERMONT LE FORT,

- ✍ Considérant que l'Enquête Publique s'est déroulée sans incidents et dans la forme réglementaire,
- ✍ Considérant que la population a été bien informée et s'est fortement mobilisée,

E13000156/31

- ✍ Considérant que le dossier soumis à l'E.P. était complet et incluait les avis des PPA ainsi que les réponses à ces avis apportées par la Commune,
- ✍ Considérant que les objectifs retenus correspondent aux orientations des documents supra communaux
- ✍ Considérant que les craintes exprimées par la population se justifient
- ✍ Considérant que l'application maximum des normes théoriques pour l'assainissement autonome est de nature à provoquer des problèmes pour l'environnement,
- ✍ Considérant que l'étude complémentaire des sols de la Société AQUALIS pour le secteur BOIS-GRAND/TAILLADETTES, sans imposer de solution, préconise une taille des parcelles aux alentours de 1500m²,
- ✍ Et considérant l'ensemble des contraintes que subit la Commune, ainsi que la nécessité pour elle de se doter d'un PLU pour maîtriser son développement,

J'émet un avis favorable avec réserves et recommandations au projet de P.L.U. de la Commune de CLERMONT LE FORT.

Les réserves sont les suivantes:

- ✍ *Inscription dans le PLU des modifications proposées à la Ddt et approuvées dans l'avis favorable du 22 Juillet 2013*
- ✍ *Révision de l'OAP BOIS-GRAND/TAILLADETTES pour tenir compte des risques que ferait courir une implantation de 40 à 45 logements en assainissement autonome alors que l'étude complémentaire d'aptitude des sols recommande des parcelles d'un minimum de 1500 m2*
- ✍ *Détermination pour l'ensemble des terrains constructibles en assainissement non collectif d'une fourchette de surface des parcelles entre 1500 et 2000 m2 afin de favoriser l'insertion dans le bâti existant.*

Les recommandations portent sur les points suivants:

- ✍ **Entamer des discussions avec les propriétaires des parcelles concernées par les zones AUH du FORT et des TAILLADETTES qui ne veulent pas vendre, en vue d'obtenir un accord amiable.**
- ✍ **Donner satisfaction aux demandes ayant reçu un avis favorable**
- ✍ **Régulariser sur le cadastre les inscriptions erronées ou manquantes**

A ODARS le 10 Novembre 2013
Le Commissaire Enquêteur
Pierre-Noel DUHAMEL

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CLERMONT LE FORT

31810

**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA REVISION
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE
DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ODARS LE 10 NOVEMBRE 2013

Pierre- Noël DUHAMEL
Commissaire Enquêteur

DESTINATAIRES :

- **Monsieur le Maire de CLERMONT LE FORT**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE**

E13000156/31

RAPPORT

**Du Commissaire Enquêteur désigné par ordonnance de
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE
(décision N° E13000156/31 du 12 Juin 2013)**

**A LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMPOSITION DU RAPPORT :

I - OBJET

II – ANALYSE DU DOSSIER

III- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

E13000156/31

I

OBJET

11- PRESENTATION

La Commune de CLERMONT LE FORT se situe en 3^{ème} couronne de l'Agglomération Toulousaine, à 20 km au sud de TOULOUSE dans le Canton de CASTANET TOLOSAN, principalement sur les coteaux dominant l'ARIEGE.

Elle se situe en bordure de la RN20 à l'Ouest, et est traversée par la RN 68^E qui va de la RN20 à AUREVILLE. De plus, elle est bordée au Nord Est par la D68 et au Nord par la D94.

La Commune s'étend sur une superficie de 1.004 Ha, à cheval sur la vallée de l'Ariège et sur les coteaux qui la dominent en bordure ouest du Lauragais. 20% de la surface est plane et se situe dans la vallée de l'Ariège à une altitude de 160 mètres environ, dans un secteur en grande partie inondable.

Le reste de la commune est constitué par un ensemble de coteaux vallonnés d'une altitude variant de 230 à 280 m environ.

CLERMONT LE FORT est membre du SICOVAL, la plus ancienne Intercommunalité de l'Agglomération Toulousaine comptant à ce jour 36 Communes. Ce dernier possède un grand nombre de domaines de compétence et des services aux communes concernant l'Aménagement du Territoire, la Voirie, l'Environnement, la Communication ainsi que les Services à la Personne. 31 Communes du SICOVAL ont un caractère rural.

Le fil conducteur de ces politiques est l'Agenda 21 Local.

De plus, CLERMONT LE FORT appartient au Syndicat Intercommunal des écoles maternelles des coteaux de l'ARIEGE (SIEMCA) qui gère les écoles de GOYRANS, AUREVILLE et CLERMONT, ainsi qu'au Syndicat Départemental d'Électricité (SDEHG).

Au dessus de cela, la Commune par l'intermédiaire du SICOVAL, est régie par le SCOT de l' Agglomération Toulousaine, par le PLH du SICOVAL et par le PDU.

Citons que le noyau du Village est un site remarquable classé, dont l'extension est soumise aux contraintes des Bâtiments de France. A noter, qu'il existe des secteurs présentant des risques d'éboulement et des zones présentant un intérêt Archéologique.

CLERMONT LE FORT fait partie de la Trame Verte du SICOVAL et les espaces naturels ou agricoles représentant 90% du territoire communal.

La Population est à ce jour de 530 habitants environ et a doublé depuis 1975.

E13000156/31

12- OBJET DU P.L.U.

La commune de CLERMONT LE FORT était régie jusqu'à ce jour par un POS approuvé en 2000 , alors que la Population s'élevait à plus de 450 habitants mais surtout était en forte augmentation en raison de la pression démographique de l'Agglomération Toulousaine.

C'est pourquoi elle a prescrit la révision de son POS en PLU le 20 Octobre 2006 pour le mettre en conformité avec la Loi SRU. La phase de concertation du Public s'est déroulé à partir de Mai 2007 jusqu'au 9 Janvier 2013 sous forme de réunions publiques.

De plus, de nombreuses réunions ont eu lieu avec les personnes publiques associées pour finaliser le PADD, ainsi que la compatibilité du projet avec les documents supra communaux (SCOT, PLH du SICOVAL, PDU).

deux enjeux principaux ont été retenus et décrits dans le PADD:

- * Promouvoir un développement urbain équilibré et garant du cadre de vie avec des orientation d'aménagement échelonnés dans le temps pour une évolution progressive de la population.
- * Préserver et valoriser l'environnement; le paysage, en veillant au maintien de l'activité agricole.

La mise au point du dossier a été rendue difficile par le nombre de contraintes élevé liées au caractère particulier de la commune de CLERMONT LE FORT, et la consultation

des Personnes Publiques associées à l'élaboration du projet de PLU.

De plus, au niveau de l'Agglomération Toulousaine, les principaux documents d'urbanisme tel que le SCOT et le PDU étaient en cours de révision.

Le projet présenté à l'Enquête Publique, approuvé le 17 Janvier 2013 par le Conseil Municipal, est le résultat de nombreux compromis entre les impositions du SCOT et du PDU traduites dans le PLH du SICOVAL et les aspirations de la Commune, il a aussi fait l'objet de plusieurs modifications suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Les principales orientations retenues sont les suivantes:

⇒ *Promouvoir un Développement Urbain et équilibré garant du cadre de vie:*

- * En développant un pôle d'équipements sociaux et culturels
- * En confortant et développant progressivement les pôles bâtis
- * En permettant un développement contrôlé de l'Habitat en zone agricole
- * En protégeant les populations des risques naturels

E13000156/31

⇒ *Préserver et valoriser l'environnement et le paysage*

Les orientations retenues dans le PLU et les objectifs définis dans le respect du SCOT et du PLH devraient faire évoluer la population de CLERMONT LE FORT de 524 Habitants en 2009 à 640 habitants en 2020 et 800 Habitants en 2030.

II

ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'Enquête Publique a été réalisé par le Bureau d'urbanisme de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL à LABEGE.

Il comprend plus de 400 pages avec de nombreux plans. Il est articulé en 6 parties:

- ★ Pièces administratives
- ★ Rapport de présentation
- ★ PADD
- ★ Orientation d'aménagement et de programmation
- ★ Règlements
- ★ Annexes
- ★ Avis des Personnes Publiques Associées

21- PIECES ADMINISTRATIVES

Ce sous-dossier comprend:

- la décision du Conseil Municipal du 16 Octobre 2006 de lancer la procédure de révision du PLU et la concertation du Public sur le projet
- La décision d'approbation du PADD du 30 Juillet 2012
- La décision d'approbation du projet de PLU du 17 Janvier 2013 à laquelle est annexé le bilan de la concertation.

Le bilan de la concertation énumère les différentes réunions publiques tenues en 2007, 2010 et 2012 au fur et à mesure de l'avancement du projet. De plus, il fait état de 3 réunions avec les Personnes Publiques Associées, de 4 réunions avec la Chambre d'Agriculture, d'1 réunion avec les propriétaires terriens et de 2 réunions avec les membres de l'association « Vivre à CLERMONT ».

Entre Juillet 2007 et Juillet 2012, les informations relatives au projet ont été publiées dans « Le bulletin de l'Autan ».

La conclusion tirée de cette concertation par le Conseil Municipal est qu'un échange poussé a eu lieu avec les différentes parties prenantes du projet et que les observations émises ont été prises en compte pour la plupart.

E13000156/31

22- RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document de 230 pages pose un diagnostic général de la Commune avec sa situation géographique et administrative, l'analyse de l'état initial de l'environnement, le bilan de la Population et de l'Habitat ainsi que l'organisation du territoire de la Commune.

A partir de ce diagnostic il présente le PLU et sa mise en œuvre avec les choix retenus dans la PADD et l'évolution entre le POS en vigueur à ce jour et le PLU.

Enfin dans une troisième partie il analyse les incidences du PADD sur l'environnement et les mesures de préservation retenues.

◆ 221 *Le Diagnostic*

CLERMONT LE FORT fait partie du secteur Sud Sud Est de l'aire urbaine de Toulousaine qui est particulièrement attractive mais, est marquée par la faiblesse du parc social public.

Cette Commune est implantée en troisième couronne de l'Agglomération Toulousaine, à 20km au sud de Toulouse et fait partie du Canton de CASTANET TOLOSAN.

Sa superficie est de 1.004 ha et elle constitue une des portes d'entrée de la communauté d'Agglomération du SICOVAL. Située en partie dans la plaine de l'ARIEGE et sur les coteaux qui la dominent, elle offre un relief contrasté. Sa Population a doublé depuis 1968 et s'élevait en 2009 à 524 habitants.

Son appartenance au SICOVAL et à l'aire urbaine toulousaine la soumette aux domaines de compétences délégués au SICOVAL ainsi qu'aux documents supra communaux tels que le SCOT du 16 Avril 2012 et le PDU de la Grande Agglomération Toulousaine.

Vu sa situation géographique, CLERMONT LE FORT est soumis au même climat que l'Agglomération toulousaine, avec en particulier un ensoleillement élevé et des vents fréquents (cers et vent d'autan).

Le relief de la Commune est contraignant et guide les possibilités d'extension de l'urbanisme. Son territoire est fortement impacté par l'ARIEGE avec sa zone inondable et par les risques d'éboulement des coteaux la dominant.

Pour les sols, ceux-ci sont principalement constitués par du « Terrefort », terre argileuse très peu perméable et difficile à travailler, comme dans tout le Lauragais.

Concernant le patrimoine naturel, la commune a un pourcentage de boisement de 22,8%, très élevé par rapport au SICOVAL qui s'établit à 7,9%. Ces boisements présentent une certaine continuité le long des ruisseaux qui traversent la Commune. L'inventaire national a relevé 88 espèces végétales naturelles dont 7 seulement semblent avoir été introduites. Aucune ne présente un caractère remarquable nécessitant un niveau de préservation.

La faune présente sur le territoire communal est riche, conséquence du fort taux de boisement et de la structure de la commune avec une partie de la plaine de l'ARIEGE.

L'inventaire national du patrimoine national a recensé 13 espèces présentes dont certaines protégées comme le chevreuil européen, le chat sauvage, la genette commune, la fouine, le blaireau, la belette, le putois et l'écureuil roux.

E13000156/31

Enfin, la commune est concernée par 4 ZNIEFF, celle de type II de l'ARIEGE et ses ripisylves sur 40 ha, celle de type I du cours de l'ARIEGE qui reprend en grande partie la précédente, celle de type I des coteaux et falaises des bords de l'ARIEGE et la zone de type I du ruisseau et vallon de Notre Dame.

L'Arrêté Préfectoral de protection des biotopes du 17 Octobre 1989 définissant la zone de protection spéciale (ZPS) de la vallée de la Garonne de Muret à MOISSAC et de la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pic et Neste » pour le saumon atlantique concerne aussi CLERMONT LE FORT. Ces zones font partie du réseau NATURA 2000.

Depuis l'an 2000, l'Association « NATURE MIDI PYRENEES » a initié une démarche de classement en réserve naturelle régionale de la confluence Garonne/Ariège touchant la Commune au niveau de la zone des Ramiers en bordure de l'Ariège.

Dernier point concernant l'Environnement: le schéma régional de cohérence écologique en cours d'élaboration intéresse la commune sous forme de trame bleue avec l'Ariège et le ruisseau Notre Dame principalement et de trame verte favorisée par son caractère très rural .

Le patrimoine culturel est aussi un élément clé de la Commune de CLERMONT LE FORT. Deux servitudes de protection des Monuments Historiques la concernent: Celle de la porte fortifiée classée depuis 1926 et le débord de protection du Moulin du VERNET.

Le patrimoine archéologique est aussi très présent sur le territoire communal: un gisement paléolithique a été découvert en 1851 dans le vallon de l'Infernet et de nombreux secteurs en zone agricole sont répertoriés comme sites archéologiques.

Enfin 26 éléments bâtis sont recensés comme présentant un caractère remarquable au niveau local.

Dans le domaine de l'habitat, après l'éparpillement des premières implantations, la Commune a vu des regroupements de l'habitat se constituer au FORT, aux FRAYSES, à EN SERIE, à LA RIVEROTTE et à SAINT MAURICE. A partir de 1950 se sont développés les secteurs des MARIDATS et de BOIS-GRAND. Après 1980 l'extension s'est principalement faite dans le secteur de BOIS-GRAND. Sur la Commune , l'habitat est principalement pavillonnaire.

Le territoire communal est ainsi composé de différentes entités bâties: La plus ancienne est « Le FORT » qui rassemble en plus la plupart des équipements publics. Ensuite il y a le hameau des FRAYSES au pied des coteaux, LA RIVEROTTE entre l'Ariège et la RN20, le secteur d'EN Série et de BOIS-GRAND sur la route des crêtes au Nord de la commune, le quartier DESCLAUX sur la ligne de crête vers GOYRANS et tout un habitat diffus, résultante du caractère rural de CLERMONT LE FORT.

Durant la période 1990/2007. Les zones urbanisées ont pour leur part augmenté de 27 Ha.

L'activité agricole a fortement évolué, passant de 15 exploitations en 1988 à 5 en 2008, mais avec un agrandissement des exploitations. Durant cette même période la SAU est passée de 493 Ha à 588 Ha, soit 58,5% de la surface communale. Pour ces dernières le maintien de la continuité parcellaire est une nécessité.

Au niveau des services, l'alimentation en eau potable de la Commune est assurée par le SMEA de Haute-Garonne, grâce à l'usine PSE de VIEILLE-TOULOUSE. Il n'y a pas de captage sur le territoire communal.

E13000156/31

La collecte des déchets est assurée par le SICOVAL, de même que la gestion de l'assainissement. Un schéma directeur de l'assainissement a été établi jusqu'en 2015 pour l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération.

L'état initial de l'assainissement est le suivant: 62 abonnés sont raccordés à l'assainissement collectif, soit 31% des foyers (station d'épuration du Siala à LABARTHE-sur-

LEZE). La convention établie avec le SICOVAL autorise les déversements de 400Eh d'ici 2018, soit environ 100 logements supplémentaires.

Le reste de la Commune est en assainissement individuel. Une carte d'aptitude des sols a été réalisée en 1996, mais des études à la parcelle devront désormais être réalisées à chaque demande de permis de construire.

Concernant les autres nuisances, CLF est peu exposé aux problèmes de la qualité de l'air, les variations étant principalement dues à l'influence de l'Agglomération Toulousaine et aux conditions climatiques, en particulier les vents.

En matière de bruit, seules la RD68^E et la RN20 sont soumises à l'arrêté préfectoral de classement des voies en fonction de leurs caractéristiques sonores.

Au regard des risques naturels, CLF est affecté par le PPR approuvé le 9 Février 2001, sur le plan des inondations de l'Ariège et pour les mouvements de terrain concernant les coteaux et les falaises bordant l'Ariège. A noter en plus, une absence de risques sismiques et le sol argileux présent sur la quasi-totalité de la Commune est soumis aux aléas dûs au gonflement et au retrait des sols, ce qui nécessite des prescriptions de construction pour les nouvelles installations.

Enfin, CLF n'est pas concerné par les risques technologiques.

Le dossier se poursuit par une analyse détaillée des paysages et divers sites de la commune.

Le diagnostic, par la suite, analyse la Population et l'Habitat.

Pour ce qui est des variations de population l'analyse fait état d'un flux migratoire l'important par rapport aux variations naturelles ce qui montre un vieillissement de la population et une forte attractivité du territoire communal. La taille moyenne des ménages est de 2,6 H, au dessus de la moyenne nationale qui est de 2,3H par ménage. La majorité des ménages est présente sur la Commune depuis plus de 10 ans.

L'Habitat est constitué de 209 Logements, dont 13 vacants, et 4 Logements sociaux. 182 Logements sont des résidences principales composées de plus de 5 pièces. A noter que plus de 35% des Logements datent d'avant 1949. CLF compte 384 actifs et 22% de retraités.

Au niveau économique 21 Entreprises existaient sur la Commune en 1999, en Juin 2011, il y en avait 58, (principalement des professions libérales), qui ont participé à la création de 40 emplois supplémentaires.

De plus, la Commune ne dispose d'aucun commerce en dehors d'un BAR-RESTAURANT.

Enfin, l'éloignement de la commune par rapport à l'Agglomération Toulousaine et la faiblesse des transports en commun dans le Secteur font que la voiture est le moyen privilégié sur le territoire Communal même pour les petits trajets.

Face à ce diagnostic la Commune doit répondre aux enjeux suivants:

- ° Maintenir la qualité du cadre de vie
- ° Protéger le cadre bâti actuel assez remarquable
- ° La croissance démographique en tassement depuis 10 ans.
- ° Une offre de Logements à diversifier
- ° Un niveau économique faible à développer
- ° Un manque de liaisons douces sur le territoire communal

E13000156/31

222 - Le PLU et sa mise en œuvre

A partir des choix retenus par le PADD (voir § 23) les options retenues pour le PLU ont été les suivantes:

Promouvoir un développement urbain équilibré garant du cadre de vie

Pour cela, il est prévu de conforter la Centralité du Village autour du Fort en déplaçant et en réorganisant les équipements publics tels la salle des Fêtes et le tennis vers la zone AUE créée près de l'école.

Le PLU fait aussi le choix de conforter les pôles bâtis. La Commune est soumise à de très nombreuses contraintes en matière de constructibilité. Le premier secteur de développement

retenu est celui de BOIS-GRAND/TAILLADETTES avec la création d'une zone AUH créant une entrée de village bien identifiée sur la route d'ESPANES. Ce secteur est affecté par un aléa « mouvement de terrains » et une servitude due à la présence de 2 canalisations de gaz TGIF. Une OAP définit les grandes lignes du projet prévoyant 40 à 45 logements, dont 20% de logements sociaux.

Dans une seconde phase, il est prévu le renforcement de la centralité du bourg par l'urbanisation d'une zone AUHf, réduite à 0,8 Ha après l'avis des PPA.

Dans un avenir plus lointain, 2 secteurs classés AUHo, fermés à l'urbanisation, ont été créés au lieu-dit « Les MARIDATS » et feront l'objet d'un aménagement global.

Enfin il existe 2 Ha de capacités résiduelles constructibles sur la Commune.

Dans le cadre du SCOT et du PLH du SICOVAL, documents supra-communaux, la Commune dispose de 2 pixels répartis pour ½ sur le Fort, ½ sur Bois-Grand/Tailladettes et 1 sur les Maridas (en proximité avec la Commune de VENERQUE). Dans son PLU, elle peut donc mobiliser 8 à 9 Ha d'ici 2020 et autant de 2020 à 2030. Les choix retenus demeurent en dessous de cette potentialité.

Le règlement écrit et le règlement graphique des différentes zones a été rédigé pour permettre un développement contrôlé des habitations situées en zones agricoles et naturelles afin de préserver le patrimoine bâti et le paysage. Vient ensuite une énumération des éléments du petit patrimoine à protéger, ainsi que des bâtiments remarquables. Puis sont détaillées toutes les modifications de zonage par rapport au POS avec les justifications.

Les zones soumises à des risques naturels ont été clairement identifiées.

Dans l'ensemble les règlements graphiques et écrits du PLU n'appellent pas de commentaires particuliers et ont été établis dans le respect des documents supra-communaux.

Les déplacements à l'intérieur de la Commune ont aussi fait l'objet d'une réflexion, en particulier sur le Secteur Bois-Grand avec une liaison douce allant de la zone AUH à la raquette à l'extrémité de l'impasse pour faciliter l'accès aux transports scolaires. Une autre liaison douce a été prévue de l'école au Fort.

Le dossier présente ensuite l'évolution du zonage par rapport au POS, ce qui démontre le caractère agricole puisque plus de 90% de la Commune est en zone agricole ou naturelle.

Des emplacements ont été réservés dans le cadre du PLU pour garantir les différents objectifs définis dans ce projet.

E13000156/31

223 - Les incidences du PADD sur l'environnement.

Les incidences du PPAD et du PLU sur l'environnement sont minimales d'autant plus que le développement de la Commune à l'horizon 2030 est exclusivement concentré autour de zones déjà bâties. D'autre part le PLU identifie les corridors écologiques et prévoit pour les nouvelles zones habitées des pourcentages d'espaces verts obligatoires en fonction de la zone concernée et indirectement de la taille de la parcelle.

Le patrimoine agricole a été préservé dans le PLU et plus de 62% de la commune est classée en zone A.

Pour l'assainissement, la capacité d'accueil de la Station SIALA est largement suffisante pour les projets de développement des zones en assainissement collectif. Pour l'assainissement non collectif, les parcelles, outre un système de traitement avec rejet vers le milieu superficiel, doivent être desservies par des fossés entretenus.

Le SICOVAL est responsable de la Collecte des déchets qui suivent les filières de traitement DECOSET. Les seules nuisances sonores sur la commune sont celles liées à la circulation, RN 820.

D'une manière générale le PLU peut engendrer par l'augmentation de la population une augmentation de certaines nuisances (bruit, déchets, eaux usées etc.) mais sans incidence réelle sur le paysage et l'environnement.

En annexe de ce document figure l'étude NATURA 2000 analysant les zones de protection concernant de près ou de loin CLF. Il apparaît que le projet de PLU n'a aucune incidence sur ces zones, exception pour la zone réservée pour le parking le long de la RD 820.

23- LE PADD

Après un rappel général de la législation et des objectifs généraux que doit poursuivre le PADD, le document analyse les grandes orientations.

Les enjeux du PLU, définis par les documents super communaux et la Commune sont les suivants:

- ★ Le souhait de la Commune est de préserver son image de qualité de vie, le caractère rural et naturel de la Commune et sa biodiversité.
- ★ Le SCOT du 16 Mars 2012 prévoit une maîtrise du développement urbain par un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation (Pixels), ainsi que la mise en œuvre des Trames Vertes et bleues pour assurer une continuité des espaces naturels.
- ★ Le PLH 2010/2015 du SICOVAL a traduit ses objectifs en données par commune. Les « Coteaux Sud » dont fait partie CLF doivent produire 70 Logements/an, soit 7 à 8 pour la Commune.

E13000156/31

- ★ Les orientations retenues dans le PADD sont en conséquence:
 - Promouvoir un développement urbain équilibré garant du cadre de vie
 - Préserver et valoriser l'environnement et le paysage . Les orientations sont complétées par quelques sans orientation

Dans ce cadre , les orientations d'aménagement précisent le développement démographique envisagé pour atteindre 640 habitants en 2020 et 800 en 2030.

- La mixité sociale souhaitée
- La limitation de la consommation foncière en cherchant à s'inscrire dans une densité proche de 10 Logements à l'Ha.
- Ces orientations sont ensuite précisées et détaillées en déterminant les phases de développement et les implantations concernées, ainsi que les mesures générales concernant l'ensemble du territoire communal, telles que la préservation et valorisation du patrimoine bâti, la limitation des constructions diffuses, la protection vis à vis des risques naturels etc...

24 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Ce document donne les orientations du projet BOIS-GRAND/TAILLADETTES dont l'objectif est d'accueillir un programme de mixité sociale avec 20% minimum de Logements sociaux et 20% dédiés à l'accession à prix abordable dans le respect du SCOT et du PLH, avec une densité d'environ 10 logements à l'hectare. Il faut préciser que le secteur est en assainissement non collectif. Enfin ce document prévoit les espaces verts et les aménagements paysagers dont le but est de minimiser les impacts du bâti sur l'environnement. Dernier point, le secteur, marqué par une zone non-aedificandi de risque « mouvements de terrain » sur une bande longeant la route, doit permettre de créer une véritable entrée de village sur la route d'ESPANES et d'améliorer la sécurité en ralentissant la circulation.

25- REGLEMENTS

Ce dossier comprend 2 parties, le Règlement écrit et le Règlement graphique.

Après un rappel de la réglementation générale en matière d'urbanisme dans le cadre du PLU et une énumération des différents types de zonage existant, le document précise la réglementation applicable à chaque zone avec les interdictions d'usage, les autorisations soumises à conditions particulières, les voiries, les dessertes par les réseaux, les modalités d'implantation, l'emprise au sol, l'aspect extérieur ainsi que les espaces verts.

Ce document n'appelle pas de remarques particulières. Le fait qu'il ne soit pas mentionné de surface minimum dans le cadre de l'assainissement non collectif est conforme aux dernières évolutions des règles de l'urbanisme. Toutefois, pour chaque parcelle, une demande de validation du système d'assainissement autonome devra être faite dans le cadre de la demande de permis de construire.

E13000156/31

Le document graphique projette sur le plan cadastral de la Commune le zonage retenu dans le projet de PLU, ainsi que les emplacements réservés par la Commune pour l'implantation future d'équipements publics.

26-LES ANNEXES

Ce dossier comprend les annexes sanitaires, les servitudes et les autres pièces annexes.

Les annexes sanitaires comprennent la notice « eau potable », la notice sur l'assainissement et la notice sur les déchets.

Au niveau de l'eau potable, il est précisé que le réseau permettra d'alimenter la totalité des zones urbanisables à court terme. Par ailleurs le schéma directeur d'eau potable du SICOVAL est en cours de finalisation. Figure aussi le plan du réseau d'alimentation en eau potable de la commune, ainsi que la localisation des bornes à incendie.

La notice d'assainissement définit la part de l'assainissement collectif sur la Commune, soit 31%, localisés sur le FORT, les FRAYSSSES et RIVEROTTE. Il n'existe pas de projet d'extension de la collecte.

Le reste de la Commune est en assainissement non collectif avec rejet vers le réseau hydraulique superficiel. Les parcelles constructibles doivent être desservies par des fossés. Le plan du réseau d'assainissement joint détaille le circuit de l'assainissement collectif. La carte d'aptitude des sols de 1999 est jointe à titre informatif: Elle ne traite que les principaux secteurs urbanisés à cette date. L'étude faite par la Société AQUALIS ne concerne que la nouvelle zone AUH BOIS-GRAND/ TAILLADETTES. Des études complémentaires devront être faites.

Enfin figure la notice « déchets » du SICOVAL qui est valable pour toutes les communes de l'Intercommunalité.

Les servitudes recensées sur la Commune sont définies sur le plan des servitudes figurant au dossier:

- A4 : servitude de libre passage des engins mécaniques vers la RN20
- AC1 : Périmètre de protection des monuments Historiques, principalement autour du FORT
- AC2 : Périmètre de protection du site de la motte castrale
- EL3 : Servitude de halage et de marchepied le long des rives de l'ARIEGE
- I3 : Canalisations de gaz souterraines de GOYRANS à BELBEZE de LAURAGAIS
- PM1 : Plan des risques naturels prévisibles, concernant la quasi-totalité de la Commune.

A noter qu'il existerait une liaison souterraine de télécommunications (fibre optique) entre CARBONNE et SAINT SULPICE datant de 1997/1998 et passant par l'Infernet et les MARIDATS et qui n'est pas mentionnée sur le plan des servitudes.

Les autres pièces annexes sont:

- L'arrêté Préfectoral du 26 Juillet 2000 de classement sonore des infrastructures concernant la RN20 et la D68^E pour CLERMONT le FORT
- Le PPR Inondations et Mouvements de terrain avec le règlement écrit pour la Commune
- L'annexe du Service Départemental Incendie et Secours.

E13000156/31

27- LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

➤ Avis favorable du SMEAT le 19/04/2013 sous réserve de modifier le règlement des zones agricoles et naturelles, d'appliquer pour le secteur AUHo du Fort la densité recommandée et de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones UC non couvertes par un pixel.

➤ Avis favorable de la Chambre d'Agriculture du 18/04/2013 sous réserve de prendre en compte les demandes faites, en particulier une réduction des zones UC d'habitat diffus et en partie des zones AUH et AUHo

➤ Avis favorable de TISSEO

➤ Avis du Conseil Général du 26/03/2013 précisant qu'une seule connexion sera sécurisée sera autorisée sur la RD 68 pour les deux secteurs AUH BOIS GRAND/TAILLADETTES

➤ Accusé de réception du SDEHG du 29/01/2013

➤ Avis du SICOVAL du 14/03/2013 faisant uniquement des recommandations

➤ Avis du Service des Eaux du SICOVAL du 18/03/2013 demandant de préciser dans le règlement que « la parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif »

➤ Avis de la DDT du 24/04/2013:

En s'appuyant sur l'avis défavorable du STAP pour l'imprécision touchant la zone AUHf du fort, sur l'urbanisation des nouvelles zones UC des secteurs de BOUGNOL et de l'ESPAURIT, ainsi que sur un doute concernant la capacité de la station intercommunale, la DDT a donné un avis défavorable au PLU en précisant un certain nombre de modifications nécessaires.

Par courrier du 03 Juin 2013, CLF a adressé un document de 12 pages énumérant les prises en compte des observations et les modifications à porter au dossier du PLU. Deux réunions ont été organisées les 3 et 13 Mai 2013 avec le SDAP et la DTT pour le finaliser. Trois annexes sont jointes à ce document:

*L'étude complémentaire d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif pour le secteur BOIS-GRAND/TAILLADETTES réalisée par la société AQUALIS. Cette étude constate le manque de perméabilité de la zone et les pentes fortes et moyennes qui présentent une contrainte supplémentaire. Elle préconise des systèmes d'assainissement « filtre à sable vertical drainé » ou filière agréée. Si l'étude technique permet de déterminer dans les meilleures conditions une emprise minimum de 800m² par parcelle, elle note que compte-tenu des équipements tels que garages, piscines, accès..., les difficultés de fonctionnement peuvent apparaître à partir de 1500 m² et en dessous. Elle conclut qu'il « reste prudent de proposer un minimum parcellaire qui tienne compte de ces difficultés ».

* La seconde annexe traite du projet de parking en bordure de la RD68^E sur le site des Ramiers. Les bords de l'Ariège sont très fréquentés en particulier l'été, avec un stationnement anarchique des véhicules, ce qui est nuisible pour l'environnement. C'est la raison du projet de parking qui concourt à la préservation du site naturel.

E13000156/31

* La troisième annexe concerne la définition du projet d'extension du fort suite à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Tenant compte des observations énoncées, le secteur a été réduit à 0,8ha pour

mieux sauvegarder les vues sur le village et le projet prendra la forme d'une rue de village en cohérence avec l'ambiance du fort existant.

Suite à cette prise en compte des avis complémentaires, et à l'envoi des modifications apportées par le courrier de la Mairie le 3 Juin 2013, la DDT dans un courrier du 22 Juillet 2013 a donné avis favorable au projet de PLU modifié sous réserve de l'intégration de ces modifications dans le future document d'urbanisme.

En conclusion, le dossier présenté à l'Enquête Publique apparaît assez complexe compte-tenu d'une part des nombreuses contraintes inhérentes à la situation de la Commune, compte-tenu de l'adéquation nécessaire du PLU avec les documents supra communaux, et compte-tenu enfin des nombreuses modifications apportées au projet initial suite aux avis des personnes publiques associées.

III

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

31- MODALITES DE L'ENQUETE

311 - Préparation de l'Enquête

L'Enquête a été préparée le Samedi 22 Juin 2013 lors d'un rendez-vous à la Mairie de CLERMONT LE FORT. Le dossier d'enquête a alors été remis au Commissaire Enquêteur et la Commune présentée avec ses particularités et ses contraintes.

Les dates de l'Enquête ainsi que les dates des permanences ont été arrêtées lors de cette réunion.

312 – Organisation de l'Enquête

L'organisation de l'Enquête Publique a fait l'objet d'un Arrêté Municipal en date du 22 Juillet 2013. Cet Arrêté, établi en accord avec le Commissaire Enquêteur, a fixé les dates de l'Enquête Publique du Lundi 19 Août au Vendredi 20 Septembre 2013, ainsi que les dates de permanence du Commissaire Enquêteur et les modalités de recueil des observations.

E13000156/31

313 – Durée de l'Enquête

L'Enquête Publique a duré 33 jours du Lundi 19 Août au Vendredi 20 Septembre 2013..

314 – Mesures de Publicité.

Dès sa parution, l'arrêté municipal du 22 Juillet 2013 a été affiché en Mairie. Par ailleurs un « Avis d'Enquête Publique » précisant les conditions de l'Enquête et de la consultation du Public a été affiché sur les différentes zones habitées de la Commune et publié sur son site internet. Enfin les publications réglementaires dans la Presse régionale ont été faites dans « LA DEPÊCHE DU MIDI » les 31 Juillet et 23 Août 2013, ainsi que dans « LA VOIX DU MIDI » des 1^{er} et 22 Août

315 – Registre d’Enquête

Le Registre d’Enquête Publique a été ouvert le Lundi 19 Août 2013 sur un registre comportant 16 feuillets cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur. Ce Registre est resté à la disposition du Public pendant toute la durée de l’Enquête. Il a été clos par le Commissaire Enquêteur le Vendredi 20 Septembre 2013 à l’issue de la dernière permanence.

316 – Réception des Observations du Public

Le dossier du PLU avec toutes ses annexes a été mis à la disposition du Public à la Mairie de CLERMONT LE FORT durant toute la durée de l’Enquête Publique, aux jours et heures d’ouverture de la MAIRIE.

Les permanences fixées au :

- Vendredi 23 Août 2013 de 8h30 à 11h30
- Mercredi 4 Septembre 2013 de 16h00 à 19h00
- Samedi 14 Septembre 2013 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 20 Septembre 2013 de 8h30 à 11h30

Se sont déroulées dans la salle du Conseil de la Mairie mise à la disposition du Commissaire Enquêteur.

Compte tenu du nombre de personnes qui se sont présentées, 3 des 4 permanences ont été prolongées d’½ Heure.

32 – RECUEIL DES OBSERVATIONS

321 – Registre d’Enquête & Permanences

Durant les quatre permanences, le Commissaire Enquêteur a reçu 31 personnes ou groupes de personnes; 19 personnes ont porté une mention sur le registre d’Enquête en dehors des permanences. 21 documents ou dossiers ont été remis au Commissaire Enquêteur et figurent en annexe du registre d’enquête, ainsi que 8 courriers.

Parmi les documents, figure une pétition ayant recueillie 370 signatures dont 205 résidents du village représentant 154 foyers.

E13000156/31

322 – Analyse des Observations Recueillies

Les observations recueillies tout au long de l’enquête sont variées à la fois dans la forme (simple mention ou commentaire détaillé, document déposé, courrier ou pétition) et sur le fond.

Pour une meilleure compréhension elles ont été regroupées en quatre thèmes: les Avis favorables au PLU, les avis contre le PLU avec plus ou moins de nuance, les demandes particulières et les questions diverses. Sur un total de 56 avis, 2 sont émis par des Associations: « Les Amis de CLERMONT LE FORT » et « Vivre à CLERMONT ». Tous les autres Avis ont été faits en Nom personnel.

a) Les Avis Favorables

11 Mentions sont favorables au PLU avec quelques nuances: 7 le sont sans aucune restriction: il s’agit de MM. Pierre & Michel VADIGUIE, de Mme Christiane BRUSTEL, de Mme DOMBROWSKY Présidente du Comité des Fêtes, de Mmes. Nicole ATTALI, Paulette BORDIGNON, POULET et GOZAL-SURIN.

Madame Carole DESMARAIS et Monsieur Daniel DURAND sont favorables au PLU mais opposés au déplacement de la Salle des Fêtes.

Monsieur B. COUSTAIRE propriétaire de la parcelle 95 au FRAYSSES est satisfait du PLU, s’agissant de son terrain.

Monsieur SEIGNEURIC Propriétaire en indivis de la parcelle 407 aux TAILLADETTES est satisfait de constater que sa parcelle est constructive.

Monsieur Pierre FARRE est favorable au PLU. Propriétaire de la parcelle 332 au BOIS-GRAND, il demande quelle est la taille minimale pour construire.

b) *Les Avis Contre le PLU*

Ils sont au nombre de 24 et concernent principalement le secteur le Fort avec le déplacement de la Salle des Fêtes et aussi le projet de 45 Logements dans le Secteur BOIS-GRAND/TAILLADETTES.

→ **11 Avis** sont contre le projet de densification du Fort et le Déplacement des équipements publics. Parmi ces avis il y a une pétition et les avis des deux Associations.

7 avis provenant de Mmes: Béatrice DURAND, Sandra DELGADO, BASTIDE, E. BRUNERIE, de M. & Mme SURIN et MM. CARDALIAGUET et VIE, sont contre la densification du Fort et contre le déplacement de la Salle des Fêtes vers le secteur AUE proche de l'école. Ils craignent de façon générale la perte d'identité de la Commune, et les coûts très importants engendrés par ces projets.

Madame Anne MAURAU-SANDRAIL est propriétaire du terrain concerné par l'extension du Fort. Elle signale qu'aucun contact n'a eu lieu avec la Municipalité avant l'Enquête Publique concernant son terrain. Elle craint que ce projet dénature l'aspect du Village. Elle précise en outre qu'actuellement elle n'est pas vendeuse du terrain (parcelle 59).

Madame Geneviève DURAND-SANDRAIL, Présidente de l'Association «Les Amis de CLERMONT LE FORT» souhaite le maintien de la situation actuelle pour le fort qui regroupe la majorité des équipements publics. Elle souhaite de maintien de l'actuelle Salle des Fêtes en complémentarité avec le Restaurant. Tout changement nuirait selon elle à l'image de CLERMONT LE FORT.

E13000156/31

Monsieur Xavier BELLAMY au nom de l'Association « Vivre à CLERMONT », a remis un document de réflexions sur le PLU dont les conclusions sont les suivantes:

- ☞ Abandon du projet sur le Fort trop vague.
- ☞ Un nouveau projet BOIS GRAND/ TAILLADETTES avec une densité comparable à l'existant en construction libre
- ☞ L'accès des véhicules de chantier par la route d'Espanes à l'exclusion de tout autre itinéraire
- ☞ Favoriser l'urbanisation des Dents Creuses

Enfin M Bernard CAPY a remis une Pétition contre le projet du Fort et le déplacement de la Salle des Fêtes qui a recueilli 370 signatures, dont 205 de résidents du Village représentant environ 70% des familles ou foyers de la commune

Concernant le FORT il ressort que la crainte générale exprimée est que le projet ne dénature le caractère typique du Village.

→ **14 Avis** concernent le projet BOIS-GRAND/TAILLADETTES. La totalité de ces avis a été émise par des personnes habitant le hameau de BOIS-GRAND directement concerné par le projet d'aménagement de la zone AUH. Certaines personnes ont mentionné plusieurs avis, mais avec des arguments qui se recoupent.

Ces mentions ont été portées par Mme E. BARRAL (2), M. J.C.BARRAL (2), M.J.J.GIACHETTO, Mme E. GIACHETTO, Mme C. FARGUES et M. G.MESNAGER, M. et Mme J.L. BECQUET, M. THIL, M. X.BELLAMY pour l'association « Vivre à Clermont », M. P. DELPY, M. G. BOUDON, Mme PITCHFORD et M. J.P. BÈUF, M. C. HUGUES, Mme C. NOGAREDE-HUGUES et M. G LAGACHERIE.

Les questions soulevées par ces avis sont les suivantes:

- ☞ La taille des parcelles pour l'assainissement individuel: il fallait jusqu'à présent 2500 m² ou plus et moins de 1000 m² seraient maintenant suffisants
- ☞ Pourquoi choisir un terrain pentu avec une zone de risque « mouvement de terrain » alors qu'il existe des terrains plus plats et mieux adaptés?

- ☞ Pourquoi ne pas privilégier les dents creuses?
- ☞ Il est prévu 20% de logements sociaux à 3 Km des équipements publics alors que le SCOT recommande leur établissement dans des lieux bien desservis. Est-ce une obligation?
- ☞ Qui assurerait l'entretien des espaces verts et quel en serait le coût?
- ☞ Pourquoi avoir retenu une densité de 10 logements à l'hectare sur un terrain difficile, alors qu'il s'agit d'une densité maximum recommandée? De plus, l'étude d'aptitude des sols faite par la société AQUALIS préconise la prudence en ne descendant pas en dessous de 1500m² par parcelle.
- ☞ Qu'est-il prévu pour les transports?
- ☞ Les riverains demandent que l'impasse de Bois-Grand ne soit pas utilisée par des camions de chantier.
- ☞ Plusieurs questions sont posées sur l'intégration visuelle de la zone AUH avec le reste du secteur.
- ☞ Pour finir, sur les Logements sociaux des questions sont posées concernant l'entretien: Qui en assumera la responsabilité? les occupants ou la Commune?

E13000156/31

De nombreux avis liés au secteur BOIS-GRAND mentionnent aussi le secteur du Fort en s'y opposant.

1 avis ne rentre pas dans ces groupes, c'est celui de M. COSTEDOAT qui rejette la totalité du PLU, car pour lui la tranquillité du Village et son calme en serait affecté.

c) Demandes Individuelles

- 11 observations faites dans le cadre de l'Enquête Publique sur le projet de PLU consistent en des demandes individuelles.

- ✍ Mme B. DHERS-VALDIGUIE est propriétaire de la parcelle n°26 au lieu dit EN SERIE, parcelle constructible depuis de nombreuses années dans le POS avec un CU, plantée en partie d'Arbres et prêtée à un agriculteur pour en assurer l'entretien. Cette parcelle ne fait pas partie du domaine agricole. Aussi Elle demande son classement en zone UB conformément au Code de l'Urbanisme (Article L123-1).
- ✍ Mmes ESCAZEAX, CAZABAN et VISSOZAINÉ propriétaires en indivis de la parcelle C73 au lieu dit MICOLA, demandent son classement en zone constructible pour permettre un partage équitable.
- ✍ M J-L ROUGE propriétaire des parcelles E66 et E91 au lieu dit TULLE, demande si ces parcelles peuvent devenir constructibles.
- ✍ Mme Marie GONZATO demande si sa parcelle au lieu dit TERRAILLOU peut devenir constructible.
- ✍ Mme PORTOLAN souhaite qu'une partie de la parcelle 184 devienne constructible, ce qui lui permettrait d'aménager sa maison car elle est seule et handicapée.
- ✍ M & Mme DEL TEDESCO demandent une solution à leur problème concernant la parcelle E147 au lieu dit DOUMERC. Ce terrain a été acheté constructible avec CU en 1973, une demande de permis de construire un préfabriqué sur dalle a été déposé en 1975, accepté puis refusée, et depuis réponse négative à toutes leur demande. Ils réitèrent leur demande de classement en zone constructible de cette parcelle.
- ✍ M & Mme PRATURLON demandent une rectification du cadastre pour leurs parcelles E22 et E21 au lieu dit BOUGNOL. En effet, la maison construite en 1970 et achetée par eux en 1991 est située à cheval sur les deux parcelles et non comme indiquée sur le plan. De plus leur terrain a été amputé de 300m² environ par le tracé du chemin communal qui la borde et ceci sans procédure. Ils proposent une

cession amiable à la Commune avec en compensation un agrandissement de la zone constructible sur la parcelle E22.

✍ Mme FARAUT et M LAPORTE demandent la possibilité de vendre une partie de la parcelle 145 pour 1.500m2 (raccordement possible à leur assainissement et servitude de passage prévue).

✍ M & Mme BELBEZE propriétaires des parcelles D283 et D284 au lieu dit LE BONNETIER, demandent l'agrandissement de la zone constructible pour leurs deux enfants.

E13000156/31

✍ M J-P LAGUENS, agriculteur, demande:

⇒ Le classement en zone A de 4 parcelles qu'il exploite dans la zone de l'INFRINET classée Nco

⇒ Le classement de la servitude « Fibre Optique » qui traverse toute la Commune.

⇒ L'inscription sur le cadastre du bâtiment agricole existant sur la parcelle 293.

⇒ Enfin, il souhaite que toutes les installations en zone agricole relèvent de la réglementation des zones AH (facilité en cas de cessation d'activité)

✍ M René BARTHE demande le classement en zone UC de sa parcelle n°94 au lieu dit LAS COMBES actuellement classée en zone A et située en bordure du chemin communal.

c) Observations Diverses

◆ M.J.P. CHABBERT s'étonne que les parcelles 101 et 160 deviennent constructibles alors qu'à son avis elles risquent d'être inondées en raison de la présence des talus de la nouvelle route aux abords du pont sur l'ARIEGE. De plus les nuisances sonores du secteur sont importantes et ne sont pas prises en compte, à preuve les différents courriers adressés aux autorités Municipale et Départementale sans effet à ce jour.

◆ M & Mme Jean FARRE s'interrogent sur la nécessité de déplacer la Salle des Fêtes et le tennis ce qui va engendrer des coûts importants et l'augmentation des impôts. Concernant BOIS-GRAND/TAILLADETTES, ils posent le problème de la taille des parcelles, de l'écoulement des eaux usées et pluviales vers AUREVILLE et le ruisseau de BOIS GRAND. De la coexistence avec des parcelles actuelles avec des lots de 800m2 et de la charge de l'entretien des espaces verts créés.

◆ M JJ GIACHETTO s'interroge sur la capacité du château d'eau à desservir 40 = 45 Habitations supplémentaires surtout en été où le débit est déjà limité. Il lui semble qu'une étude complémentaire serait indispensable.

◆ Mme Elisabeth BARRAL reprend aussi le même questionnement.

◆ M & Mme Philippe SURIN constatent avec satisfaction que leurs parcelles sont zone UC au lieu BOUGNOL ESPAURIT. Toutefois, ils relèvent que dans les avis des PPA ce secteur UC serait incompatible avec le SCOT. Qu'en sera-t-il finalement? Pour eux, peut-être aurait-il été préférable dans le PLU de remplir les Dents Creuses en priorité et de favoriser la division des grandes parcelles là où il n'y a qu'une seule maison.

◆ La CEMEX envisage de repositionner sa plateforme de vente de granulats sur la zone AU Ao parcelle 287 au lieu dit LES CLAUX en bordure de la RN20 et de la D68^E. Ce déplacement, outre la plus grande facilité d'accès, réglerait un problème de sécurité sur les chemins communaux des RAMIERS en particulier l'été où de nombreux véhicules viennent se garer pour accéder à l'ARIEGE. Elle souhaite donc un classement en Uao pour pouvoir exécuter ce déplacement au plus vite.

E13000156/31

◆ M. FELTRIN s'interroge sur le projet des TAILLADETTES avec la taille des parcelles, les problèmes d'assainissement, l'augmentation de la population avec les conséquences sur les équipements communaux, l'éloignement du projet par rapport au Centre du Village, le devenir du chemin communal des TAILLADETTES et d'une manière générale les coûts engendrés.

33 - RECHERCHES COMPLEMENTAIRES

Après la clôture de l'Enquête Publique et l'analyse de toutes les observations recueillies soit sur le registre d'Enquête, soit dans les documents remis sur place ou adressés par courrier, il s'est avéré que des solutions retenues posaient de nombreux problèmes sans réponses précises.

Aussi, dans les 15 jours qui ont suivis l'Enquête, le commissaire enquêteur a fait des recherches sur l'ANC, et a pris des contacts avec le SDAGE, avec le SICOVAL et avec la DDT. Les premières réponses apportées n'étant pas suffisamment précises, le Commissaire Enquêteur a demandé au Maire de la Commune une prolongation du délai de remise du rapport jusqu'aux alentours du 10 Novembre, lui permettant ainsi d'assister à la journée de formation des Commissaires Enquêteurs sur l'Assainissement le 16 Octobre 2013.

De plus une réunion s'est tenue le 18 Octobre 2013 à la Mairie de CLERMONT LR FORT avec la présence des responsables de l'urbanisme du SICOVAL, de la Mairie et le Commissaire Enquêteur. Des précisions importantes ont été apportées pour expliquer certains choix: La DDT a conditionné son accord au projet de PLU à une urbanisation du cœur du village; d'autre part, les Communes faisant partie d'une intercommunalité sont soumises aux règles de la loi SRU en particulier en matière de logement social.

Concernant l'ANC, compte-tenu de la nature des terrains, en particulier de leur imperméabilité et de leur pente, personne ne peut affirmer pour le Secteur BOIS-GRAND/TAILLADETTES que l'orientation de programmation retenue avec un objectif de 40 à 45 logements en ANC n'apportera pas de nuisances à l'environnement. La prudence du rapport de la Société AQUALIS illustre bien cette situation.

En conclusion, le projet de PLU soumis à l'enquête publique a très fortement mobilisé la population qui s'est exprimée en montrant tout l'attachement qu'elle portait à sa Commune si caractéristique. Les avis émis l'ont quelquefois été avec une certaine véhémence.

Ce PLU met en exergue la multiplicité des contraintes subies par le territoire communal: Monuments classés, sites remarquables, zones archéologiques, PPR inondations et mouvements de terrain, zones agricoles et naturelles... A cela il faut ajouter les contraintes des documents supra communaux.

Le document qui en est ressorti est donc complexe et ne peut donner satisfaction à tout le monde. Cependant, malgré quelques imperfections, il représente un travail de qualité avec une projection de la Commune dans l'avenir, tout en lui maintenant ses spécificités et son caractère rural et naturel.

CLERMONT LE FORT

Prise en compte des observations du public lors de l'enquête publique

Le projet de PLU arrêté a été soumis à enquête publique par arrêté du maire daté du 22 juillet 2013.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 19 août 2013 au vendredi 20 septembre 2013 inclus.

Durant l'enquête publique, toute personne ou association ont pu consigner leurs observations sur un registre mis à leur disposition et rencontrer le commissaire enquêteur durant ses permanences en mairie.

Après analyse de chaque observation formulée par écrit ou oralement, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU.

Cet avis favorable est assorti de trois réserves et de trois recommandations.

1. Première réserve :

Inscription dans le PLU des modifications proposées à la DDT et approuvées dans l'avis favorable du 22 juillet 2013.

Réponse de la commune : les modifications proposées la DDT seront en effet intégrées au PLU approuvé.

2. Deuxième réserve :

Révision de l'OAP Bois Grand / Tailladettes pour tenir compte des risques que ferait courir une implantation de 40 à 45 logements en assainissement autonome alors que l'étude complémentaire d'aptitude des sols recommande des parcelles d'un minimum de 1500 m².

Réponse de la commune :

La densité recommandée par le SCoT (10 logements/ha) est une densité maximale. Sur le secteur de Bois Grand / Tailladettes, cette densité maximale recommandée aboutit au résultat suivant :

La superficie totale des deux zones AUh est de 4.8 ha. Sur ces 4.8 ha, 0.66 ha sont inconstructibles (zone *non aedificandi* inscrite au PLU, liée à une zone rouge du PPR). La superficie potentiellement constructible est donc de 4.14 ha. **Le nombre de logements maximums recommandés par le SCoT est donc de 41 logements.**

Par ailleurs, après l'arrêt du PLU, les résultats de l'étude des sols complémentaire Aqualis, ciblée sur le secteur concerné par l'OAP, ont été connus. Si elle ne permet pas de donner clairement une taille minimale de parcelle, elle souligne les difficultés du terrain quant à ses aptitudes à supporter un assainissement non collectif sur une petite surface. Une étude de sol plus poussée devra être réalisée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, afin de déterminer le système le plus adapté. Cette obligation de réaliser une étude plus poussée est d'ailleurs reprise dans l'article 3 des zones concernées. Compte-tenu du contexte pédologique, les conclusions de cette étude pourraient conduire à une taille minimale de 1500 m².

Il est ainsi proposé de compléter l'OAP afin de tenir compte de cette éventualité. **Le calcul du nombre de logement avec une hypothèse de densité à 6.5 logements/ha conduit au résultat suivant : 28 logements réalisables, au minimum.**

On arrive donc à une fourchette de 28 à 41 logements.

En réponse à la réserve du commissaire enquêteur, la commune propose donc de modifier l'OAP Bois Grand / Tailladettes :

« [...] la densité ~~mise en place maximum recommandée par le SCoT est d'environ de 10 logements par hectare, conformément aux recommandations du SCoT. Il est envisagé la réalisation d'environ 40 à 45 logements sur la totalité du secteur.~~ En outre, l'étude de sol qui devra être faite pourrait préconiser des tailles moyennes de parcelles à 1500 m² (cf. étude de sol Aqualis, pièce 6-2 du PLU). C'est ainsi qu'il est envisagé la réalisation d'environ 28 à 41 logements sur la totalité du secteur. [...] »

3. Troisième réserve :

Détermination pour l'ensemble des terrains constructibles en assainissement non collectif d'une fourchette de surface des parcelles entre 1500 m² et 2000 m² afin de favoriser l'insertion dans le bâti existant.

Réponse de la commune :

Les services de l'Etat ont fait évoluer la doctrine départementale en matière d'assainissement non collectif pour que cette dernière soit, entre autre, conforme aux dispositions du code l'urbanisme notamment au 5° alinéa de l'article R123-9.

Dorénavant, un règlement de PLU ne peut imposer de taille minimum de parcelles, pour leur constructibilité, qu'au regard de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Il apparaît aujourd'hui difficile d'imposer cette règle au regard de contraintes techniques relatives à un dispositif d'assainissement non collectif car les systèmes actuels permettent de mettre en place des assainissements autonomes sur des petites parcelles. Seule, la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone apparaît plausible mais difficilement justifiable pour la totalité des zones en assainissement non collectif à l'échelle de la commune.

La réserve du commissaire enquêteur, telle que formulée, apparaît comme illégale et, si elle est suivie par la commune, est susceptible d'entacher le PLU d'illégalité. Celui-ci pourrait être, en conséquence, sanctionné par le contrôle de légalité de la Préfecture.

Toutefois, le règlement écrit du PLU impose dans son article 4 qu'en l'absence de réseau collectif, la parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement autonome, et que le dispositif d'assainissement retenu devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validés par le SPANC.

4. Première recommandation :

Entamer des discussions avec les propriétaires des parcelles concernées par les zones AUH du Fort et des Tailladettes qui ne veulent pas vendre, en vue d'obtenir un accord amiable.

Réponse de la commune :

Cette question de négociations foncières dépasse le sujet du PLU et ne peut trouver de réponse technique dans le cadre de la procédure PLU. Cependant, en parallèle, des discussions vont en effet être engagées auprès des propriétaires concernés.

5. Deuxième recommandation :

Donner satisfaction aux demandes ayant reçu un avis favorable.

- Demande Dhers-Valdiguié, mettre en zone UB la parcelle n°26 à En Sérié

Réponse de la commune : Effectivement, une partie de la parcelle concernée n'est pas le support d'une activité agricole. Une surface de 2000 m², prise sur cette partie non agricole de la parcelle sera rebasculée à la zone UB attenante. Ainsi, cette modification n'entame pas l'économie générale du projet.

- Demande Faraut-Laporte

Réponse de la commune : Le document de PLU n'est pas un document qui règlemente les ventes.

En ce qui concerne la taille minimale de parcelle, il n'est pas possible de les insérer dans le PLU, cf. réserve n°3.

- Demande Laguens

Réponse de la commune :

Concernant la demande de reclasser quatre parcelles de la zone Nco en zone agricole au motif qu'elles sont exploitées par un agriculteur, il est important de rappeler que le classement en zone Nco n'empêche pas le maintien d'une activité agricole sur le secteur concerné. De plus, les parcelles concernées n'ont pas été référencées par le demandeur, la commune ne peut donc donner une issue favorable à cette demande.

Il est également demandé de faire figurer dans le PLU une servitude liée à la fibre optique. Il est à noter que le plan des servitudes ne reprend que les servitudes d'utilité publiques, que les services de l'Etat listent dans le Porter à Connaissance fourni à la commune au début de la procédure de PLU. Or, la servitude mentionnée par le demandeur n'apparaît pas dans ce document. Il s'agit donc certainement d'une servitude privée.

Il est également demandé de faire figurer un bâtiment agricole sur le cadastre. Le cadastre qui sert de support au règlement graphique du PLU est une donnée officielle fournie annuellement par la Direction Générale des Impôts. La dernière mise à jour ayant été transmise courant septembre 2013, elle n'avait pu être intégrée dans le règlement graphique soumis à enquête publique. Cependant, le règlement graphique approuvé intégrera effectivement cette dernière mise à jour.

Enfin, conformément au code de l'Urbanisme et comme le précise le commissaire enquêteur, la demande de classer les bâtiments agricoles en zone Ah ne peut être accordée.

- Demande Cemex

Réponse de la commune : Conformément à l'engagement qu'elle a pris, la commune lancera la procédure de modification dans les meilleurs délais. La contrainte qui a empêché son intégration directe dans la procédure de révision générale de PLU est une contrainte de temps, puisque la modification devra s'accompagner de la réalisation de deux études lourdes : étude amendement Dupont et évaluation environnementale Natura 2000.

6. Troisième recommandation :

Régulariser sur le cadastre les inscriptions erronées ou manquantes.

Réponse de la commune : Cette remarque appelle la même réponse que la remarque de M. Laguens concernant le cadastre. Une mise à jour du cadastre sera intégrée dans le règlement graphique approuvé. Cette dernière version fait apparaître les inscriptions manquantes.