le grand Toulouse
communauté urbaine

Direction Aménagement
et Développement Urbain



Castelginest

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 25 avril 1986

4ème Modification

8 – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dossier approuvé par
Délibération du Conseil de Communauté
du 9 juillet 2009

Mairie de CASTELGINEST

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

ORIGINAL

N° E09000047/31

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PLAN D' OCCUPATION DES SOLS
4ème Modification

C A S T E L G I N E S T
31780

Objet: Enquête publique relative à la 4ème modification du Plan d'occupation des Sols .

(arrêté du Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse en date du 27 février 2009)

Références :

- **Code de l'Environnement**
- **Loi n° 83630 du 12/07/1983**
- **Décret n° 2005-935 du 2août 2005**
- **Arrêtés préfectoraux du 19/09/2008 et du 24/12/2008;**

R A P P O R T

Présentation :

La Commune de CASTELGINEST est dotée actuellement d'un Plan d'occupation des Sols approuvé depuis le 25 avril 1986.

Il a subit trois modifications successives en 1988,2005 et 2008.

La compétence en matière d'urbanisme ayant été déléguée à la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse depuis le 19 septembre 2008, celle-ci lance, à ce titre, la 4ème modification du P.O.S. objet du présent dossier.

L'actuel Plan d'occupation des Sols fait l'objet d'une révision en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (délibération du Conseil de Communauté en date du 12/12/2008).

➔La principale modification concerne un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration existante. Une étude a été menée par les services de la Communauté Urbaine compétents afin de réaliser une station d'épuration regroupant les effluents des communes limitrophes.

Le besoin en surface de terrain pour ce projet oblige à modifier l'emprise initialement prévue au P.O.S. pour cet emplacement réservé. Il sera porté de 1ha à 5ha 45a. Les acquisitions annexes concernant les accès sont nécessaires et incluses au dossier, ainsi que les modifications réglementaires de la zone Non Constructible du P.O.S.

Les autres modifications portent :

→ sur l'article UB 7 concernant l'implantation des constructions de cette zone par rapport aux limites séparatives : elle autorise la possibilité d extension de constructibilité des lots en limite de propriété .

→ sur la mise à jour des servitudes par l'intégration du Plan de Prévention des Risques Sécheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30/08/2005.

* * * * *

1 Objet du Projet :

Il s'agit de procéder, conformément à la Loi aux modifications suivantes :

▶ Modification d'un emplacement réservé au bord de l'HERS pour permettre l'extension de la station d'épuration communale
▶ Adaptations du règlement du Plan d'occupation des sols en zone N.C.
▶ Modifications du règlement de la zone U.B.
▶ Intégration du Plan de Prévention des Risques Sécheresse (P.P.R.S.) au titre des servitudes du P.O.S.

2 – Désignation du Commissaire enquêteur :

Conformément à la réglementation, Mme GROLLEAU Claudette, commissaire enquêteur, a été désignée par le Tribunal Administratif de Toulouse (décision n° E09000047/31 en date du 12 Février 2009).

3 – Objet de l'enquête :

→ vérifier la publicité légale du projet,
→ la conformité du dossier d'enquête
→ prendre en compte les réclamations et observations du public pendant la durée de l'enquête
→ Dresser et transmettre le rapport donnant un (des) avis motivé (s), à l'issue de l'enquête, à
*** Monsieur le Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse**
*** Monsieur CARNEIRO, Maire de CASTELGINEST**
*** Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse**

4 – publicité de l'enquête :

Après vérification la publicité a été effectuée conformément à la réglementation et attestée par le rapport de la police municipale de CASTELGINESTaux lieux suivants :

▶ Affichage de l'arrêté d'enquête :

➢ au panneau d'affichage public de la Mairie dans le délai légal.(9 mars 2009) ;

➢ chemin des Barrières, chemin de la Barthole,rue de Laarénal, rue Matéo, parking St Gilles, écoles maternelles et élémentaires Buffebiau et Centre.

▶ Insertion à la rubrique des annonces légales dans deux journaux locaux :

*** La dépêche du midi du 9 mars 2009(1ème parution)**
*** L'opinion indépendante du 6 mars 2009 (1ème parution)**
*** La Dépêche du midi du 3 avril 2009 (2ème parution)**

* L'opinion indépendante du 1er avril 2009 (2ème parution)

5 – Déroulement de l'enquête :

Registres :

Etablis selon les formes réglementaires, les deux registres d'enquête publique ont été ouverts et paraphés par le Commissaire-enquêteur;

Ils ont été tenus à disposition du public du 27 mars au 29 avril 2009inclus. :

➢A la Mairie de CASTELGINEST aux horaires habituels d'ouverture du secrétariat ;

➢Au siège de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse aux horaires d'ouverture et sur rendez-vous.

Permanences : Elles se sont tenues en Mairie les :

→ Vendredi 27 mars de 14h à 18h
→ Samedi 4 avril de 9h à 12h
→ Mercredi 29 avril de 14h à 18h

6 – Etude du dossier :

Le dossier a été reçu le 16 mars, en MAIRIE de CASTELGINEST, lors du rendez-vous fixé avec les Services d'urbanisme de la Ville et de la Communauté du Grand Toulouse, il comprenait :

Pièces administratives :

▶ L'arrêté portant la mise à l'enquête publique, émis par M. Le Président de la Communauté Urbaine de Toulouse en date du 27 février 2009;

▶ l'avis d'enquête publique

▶ Une notice explicative complète concernant chacune des modifications apportées au Plan d'Occupation des Sols :

> Notice de présentation;
> Règlement graphiques;
> Règlement écrit (avant et après modification);
> Liste des emplacements réservés ;
> Plan de prévention des Risques Sécheresse.

▶ Les publicités des journaux « la Dépêche du Midi » et « l'opinion indépendante » ainsi que l'avis d'information sur le site internet du Grand Toulouse et de Castelginest.

- Les registres des observations du public ;

- Les pièces annexes :

  - Le certificat d'affichage délivré par la Communauté urbaine du Grand Toulouse
  - La liste des personnes associées consultées :

6 – Difficultés au cours de l'enquête : Néant

7 – Clôture de l'enquête :

Le 29 avril 2009 à 18h , le registre déposé en MAIRIE a été clos . Il a été transmis à la Communauté Urbaine pour être visé par la Président.

Il contenait *DIX OBSERVATIONS.*

Le registre déposé à la Communauté Urbaine du Grand Toulouse a été clos le même jour.

Il contenait *UNE OBSERVATION.*

* * * * *

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'analyse des pièces du dossier complétée par la visite des lieux effectuée le 26 avril et l'étude du dossier de projet de la future station au siège du Grand Toulouse, ont permis les observations suivantes :

1 – PROJET D'EXTENSION DE LA STATION D'EPURATION :

Le projet a fait l'objet d'une étude par les Services techniques du Grand Toulouse sur 3 sites d'implantation.

Les critères de sélection de la commune de CASTELGINEST, retenue pour ce projet de traitement des eaux usées intercommunales ont été évalués. La Commune présente les meilleurs atouts :

➔ *Implantation : il existe déjà une station d'épuration à cet endroit en zone non constructible. Elle est située aux limites de la commune, entre l'Hers et le ruisseau de Fonbauzy (zone inondable d'aléas faibles indiquée dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation annexé au P.O.S.).*
Une zone d'activités située sur la commune riveraine de Bruguières est proche.
Un avis favorable du Maire a été donné au titre des personnes publiques consultées.

➔ *Economie : les locaux existants sont en partie réutilisable (financés par des fonds publics et non encore amortis)*

➔ *Coût d'investissement et de fonctionnement estimés les moins élevés*

Les critères environnementaux du site ont été pris en compte également :

- *mise en place préconisée d'éléments paysagers,*
- *proximité du voisinage suffisamment éloignée (odeurs)*
- *urbanisme : situation en zone inondable donc non urbanisable.*

Il est vrai qu'actuellement les nuisances sont mineures ; les épandages plus importants risquent d'apporter plus d'odeurs selon la dominance des vents. Des solutions devront être présentées dans le dossier technique qui sera présenté lors de l'enquête d'utilité publique du projet.

L'emprise des terrains nécessaires à la future station est liée au type d'équipement mis en place .Celui-ci est « gourmand » en surface pour la mise en œuvre de l'épandage et le séchage des boues. Ces terrains sont actuellement cultivés par un jeune exploitant apparenté au propriétaire dont le souhait serait d'obtenir en contre partie, la mise en zone constructible de certains terrains proches situés en zone NC.

A prendre en compte dans l'étude en cours du P.L.U.

La Chambre d'Agriculture, personne publique associée a donné un avis favorable au projet.

L'acquisition indispensable du chemin d'accès à la Station augmente la surface de 83a.Ce qui porte l'emprise de l'emplacement réservé à 5ha 45a.

* * * * *

Le public a été peu nombreux (deux administrés) a émettre un avis contestant , entre autres, ce projet. Les remarques portent principalement sur :

▶ *Le manque d'information du public de CASTELGINEST :*

La publicité légale a été respectée et l'information diffusée sur 7 sites dont 4écoles. Le dossier était consultable sur le site Internet du Grand Toulouse.

▶ *Le regret qu'un débat public n'ait pas été réalisé :*

Il ne fait pas partie de la procédure

▶ *Le manque d'étude générale des réseaux d'assainissement jusqu'à la Garonne :*

Il est du ressort de la Communauté Urbaine

▶ *Les nuisances diverses liées à cet équipement :*

Elles seront évaluées dans le dossier technique qui sera présenté lors de l'enquête d'utilité publique

* * * *

2 – MODIFICATION du règlement écrit de la zone N.C. :

Pour le projet situé en zone NC, il est nécessaire d'adapter les articles :

- *NC 1 - occupations et utilisations du sol admises :*

-

« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone, sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques »

« Art.6 – les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »

- *NC 2 – Occupations et utilisations du sol interdites :*

-

« suppression à l'article 1 : équipement collectif »

- *NC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :*

-

« ajout :cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »

- *NC 9 - Emprise au sol :*

-

« ajout : cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »

3 – MODIFICATION du règlement écrit de la zone U.B. :

Cette modification a pour but de permettre les constructions en limite séparative dans une zone pavillonnaire qui s'étend autour du centre ville. Les constructions annexes étaient seules autorisées en limite séparative.

- *Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

1- **Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

2- **D'autres implantations sont possibles :**

a. – **Sur limite séparative, sous réserve d'une hauteur maximale sous sablière limitée à 5,20 mètres et 6,40 mètres au faîtage.**

b. **Sur limite séparative, lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur limite séparative. La construction pourra s'inscrire dans tout ou partie du plan vertical déterminé en limite séparative par la construction existante.**

3 **- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.**

Les précédents articles 3, 4 et 5 sont supprimés.

4 – Mise à jour des Servitudes :

Le Plan de Prévention des Risques Sécheresse, a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 août 2005. Opposable, il est intégré au Plan d'occupation des Sols à l'occasion de cette modification.

* * * * *

REPONSES AUX OBSERVATIONS des REGISTRES

A CASTELGINEST

Mr Jean-Louis Mauré, 12 chemin Belbosc :

La première demande porte uniquement sur la communication des documents de la modification du P.O.S..

La seconde , en qualité de propriétaire, pour solliciter des mesures compensatoires pour la perte du terrain qui sera acquis pour le projet de la station d'épuration, d'une part, et, d'autre part, pour compenser les pertes futures liées aux objectifs du P.L.U qui écorneront la propriété, notamment par le boulevard urbain nord.

L'acquisition des terrains ne sont pas un document inclus dans les pièces du dossier de modification du P.O.S.

Toutes les demandes concernent le dossier du P.L.U.en cours d'étude. Elles sont à transmettre à Mr le Maire et à Mr le Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse qui pourra les intégrer en cohérence avec les réglementations (Schéma de développement Urbain , SCOT...)

Mr Georges Laborie, impasse des Pradelles :

Conteste la logique du projet de station qui collectera les eaux usées des communes riveraines de Gratentour,St-Alban,Aucamville, Fonbeauzard, Launaguet et la Z.I.de St-Jory (capacité multipliée par 7) communes situées sur le bassin versant de l'Hers. Il préconise une étude sur l'ensemble du bassin inférieur de l'Hers afin de faciliter le transit gravitationnel.

➢ *Ces observations , sûrement judicieuses, dépassent le cadre de l'enquête et ce sont des préconisations techniques qui ne peuvent trouver de réponses qu'auprès de professionnels et non pas du Commissaire-enquêteur mandaté sur un dossier de modification du P.O.S.*

Castelginest serait retenu pour le projet en raison de sa réserve foncière agricole importante :

➢ *Ce critère ne figure pas au dossier d'étude réalisé par le Grand Toulouse. La Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable.*

Castelginest serait le réceptacle des rejets du Nord Toulousain ,

➢ *L'étude prouve que c'est le meilleur site, les structures techniques qui seront mises en place par la Communauté Urbaine ne peuvent qu'être adaptées au mieux .*

Les nuisances olfactives dues au séchage des boues :

➢ *Elles ne peuvent être négligées. Actuellement les riverains ont plutôt tendance à regretter les nuisances provoquées par l'épandage des engrais agricoles dans le mode de culture passé du maraîchage à la culture intensive. Aucune remarque n'a été faite au cours de l'enquête et ma visite sur les lieux n'a rien décelé. Toutefois, compte tenu des vents dominants et à certaines périodes du cycle de traitement, ces nuisances ne sont pas impossible.*

La zone ND au nord-ouest pourrait avoir une vocation d'activité économique créatrice d'emploi :

➢ *Cette suggestion entre dans le cadre de l'étude du futur P.L.U. .Je ne doute pas que les élus en tiennent compte pour en référer aux autorités compétentes, surtout s'il s'agit d'espaces créateurs d'emplois.*

Modification de la zone UB en vue de densification ou de régularisation de situations existantes :

➢*Les orientation du P.A.D.D.(Plan d'Aménagement et de Développement Durable.) et du Programme Local de l'Habitat préconisent la densification de l'habitat afin, entre autres, de rentabiliser les équipement collectifs mis en place. Cette modification, mineure, ne modifie pas le Coefficient. d'Occupation des. Sols. et les hauteurs de construction sont limitées (5,20m sous sablière et 6,40m au faîtage).Je n'y vois aucune objection majeure.*

Demande de débat public :

➢ *La loi ne le prévoit pas dans le cadre de ce type d'enquête ; mais il sera ouvert pour le Plan Local d'Urbanisme .dont vous souhaitez l'élaboration dans les meilleurs délais en raison du retard pris(DCM du 28/03/2003)*

Plan de Prévention des risques Inondations :

➢ *Il ne fait pas partie du dossier. Seul le Plan de prévention des risques sécheresse y figure pour intégration dans les servitudes.*

Mme GORNI Sylvie,M.DESSEAUX Jean-Pierre,M.ARLIN Henri,M.LE BRIS Alain, disent leur satisfaction de voir la mise en place de la nouvelle station de traitement des eaux usées, tant pour la qualité de l'eau de l'hers que pour la mise en place d'un équipement plus moderne et des possibilités de développement de l'habitat.

➢ *Sans commentaire.*

M.ARTO André, M.PIGOURY Jean-Baptiste, Mme GORNI Sylvie,M. VILLARS Hervé approuvent la modification du règlement de la zone UB qui permettra de construire en limite de propriété.

➢ *Sans commentaire.*

A TOULOUSE :

M.DROUIN Jean-Yves, 24 rue des accacias à Casteginest :

Observations sur le manque de débat sur le projet d'agrandissement de la station d'épuration , manque d'informations et de communication:

Le débat n'est pas légalement prévu
La publicité a été faite au-delà des préconisations minimum légales
Le maire en a fait état lors d'un Conseil Municipal (sic)
Le projet dépend de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

➢ *On peut toujours faire plus, le dossier figurait sur le site Internet du Grand Toulouse.*

Observations sur le bien-fondé de la station : traitement des eaux usées en secteur demandant un relevage :

➢ *L'étude multicritères réalisée par les Services techniques du Grand Toulouse conclue que le site de Castelginest présente les meilleurs conditions notamment financières. Je ne suis pas habilitée à le contester.*

Epandage des boues et urbanisation du secteur :

➢ *Le dossier concerne le P.O.S. actuel et non pas le devenir du secteur dans le cadre du P.L.U..Je pense que ce problème pourra être évoqué lors de l'étude par la Communauté Urbaine responsable de la mise en place du PLU.*

* * * * *

C O N C L U S I O N S

CONSIDERANT :

- **La conformité des pièces du dossier,**
- **Le respect de l'intérêt général**
- **Le respect des objectifs de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse**

J'émets un avis favorable :

- ***Au dossier concernant la 4ème modification du Plan d'occupation des Sols de la Commune de CASTELGINEST.***

** Recommande :*

→ La prise en compte des observations émises au cours de l'enquête pour intégration dans le Plan Local d'Urbanisme en cours d'étude.

Fait à Pompertuzat le 9 Mai 2009,

La Commissaire Enquêtrice
C.GROLLEAU

