

# **SAIN** **NAUPHARY**

**ENQUÊTE PUBLIQUE du 20 février 2023 au 07 mars 2023**

**relative au projet de la MODIFICATION n°4 du PLU  
de la commune de SAINT-NAUPHARY**



**La mairie de SAINT-NAUPHARY**

## **Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur**

# **DEUXIEME PARTIE**

## **AVERTISSEMENT.**

*Les documents rédigés par le commissaire enquêteur en exécution de l'arrêté municipal n°2023-01-05 en date du 13 Janvier 2023 sont composés de deux parties indissociables :*

- *Première partie : le rapport auquel sont rattachées toutes les annexes*
- *Deuxième partie : le présent document avec conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur*

## **Les acronymes**

CE Commissaire Enquêteur  
RD Route Départementale  
PLU Plan Local d'Urbanisme  
PLUI Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
GMCA Grand Montauban Communauté d'Agglomération  
SCOT Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale  
PLH Plan Local de l'Habitat  
LGV ligne à Grande Vitesse  
OAP Opération d'Aménagement Programmée  
PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
TA Tribunal Administratif  
MRAe Mission Régionale de l'Autorité Environnementale  
EPFL Etablissement Public Foncier Local  
ARS Agence Régionale de la Santé  
ER Emplacement Réservé  
DDT 82 Direction Départementale des Territoires  
CAUE 82 Conseil d'Architecture, Urbanisme, Environnement (CAUE 8)

## SOMMAIRE

1 - Rappel du contexte de l'enquête.....	4
1.1 - Rappel de la situation géographique de Saint-Nauphary.....	4
1.2 - Rappel de l'objet et du contexte de l'enquête.....	4
2 - Conclusions du commissaire enquêteur.....	5
2.1 - Sur la régularité de la procédure.....	5
2.2 - Sur le dossier présenté à l'enquête publique.....	6
2.3 - Sur les observations formulées pendant l'enquête.....	7
3 - Avis du Commissaire Enquêteur.....	8
3.1 - Motivation de l'Avis.....	8
3.1.1 - les modifications par opportunité.....	8
3.1.1.1 - Concernant la mise à jour des espaces réservés :.....	8
3.1.1.2 - Concernant la simplification et/ou la correction et/ou la mise à jour du règlement écrit dans les dispositions générales et sur toutes les zones :.....	8
3.1.1.3 - Concernant l'intégration graphique de la trame verte et bleue et zones humides.....	9
3.1.2 - L'objectif principal : les OAP.....	9
3.2 - AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	10
3.2.1 - Les aspects positifs.....	10
3.2.1.1 - Sur les OAP.....	10
3.2.1.2 - Sur les autres points de la modification.....	10
3.2.2 - Les aspects faibles.....	11
3.2.3 - En conclusion .....	11

# **1 - Rappel du contexte de l'enquête**

## **1.1 - Rappel de la situation géographique de Saint-Nauphary**

**SAINT-NAUPHARY est une commune rurale** d'une superficie de **2 443 Hectares** à vocation agricole. Son relief accidenté présente des paysages diversifiés de bois, de bosquets, de vallons et de cultures. La commune est divisée en deux par la rivière le Tescou qui se jette dans le Tarn à Montauban.

**A 5 minutes de Montauban et de autoroute A20, à 30 minutes de Toulouse** et traversée par la RD 999 (ancienne voie royale de Bordeaux à Aix-en-Provence) qui relie Montauban à Gaillac et Albi, **sa position géographique la rend très attractive en terme d'envie « d'habiter ».**

Au regard de son positionnement géographique, **et si l'on rajoute à celui-ci** que d'ici une dizaine d'année, **la construction de la gare de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Toulouse-Bordeaux**, sur la commune limitrophe de Bressols et l'implantation du nouvel hôpital de montauban ainsi que le développement de la zone industrielle de Bressols, **l'attractivité foncière de Saint-Nauphary, déjà prégnante, est amené à s'accroître.**

**Faisant parti du « Grand Montauban Communauté d'Agglomération » (GMCA)**, elle est intégré dans - son **SCOT** (approuvé le 14 mai 2013 et rendu exécutoire le 23 mai 2013),  
- du **Plan Local de l'Habitat (PLH) 2022-2028** du Grand Montauban. Dans ce PLH, **Saint-Nauphary est « Pôle charnière ».** Sur cette période, **100 logements seront à produire et 6 logements à sortir de la vacance.**

## **1.2 - Rappel de l'objet et du contexte de l'enquête.**

La rétention foncière dont m'a fait part Monsieur le Maire lors de notre entretien, a donc incité la commune à provoquer cette enquête publique pour modifier le zonage de l'OAP des Ayières et de celui de Capélanios afin de les ouvrir à l'urbanisation et pouvoir accueillir une population en demande.

Étant propriétaire du foncier sur les nouvelles zones AUa1 et UE de l'OAP n°2 de Capélanios, la commune pourra donc très rapidement débiter son projet.

A cet effet une enquête publique sur la modification n°4 du PLU a été prescrite par l'arrêté municipal n°2023-01-05 en date du 13 Janvier 2023 .

En vue de conduire cette enquête Monsieur Patrick GARDES, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse.

Le projet de modification du PLU est motivé par des évolutions nécessaires pour répondre au développement attendu par la commune en raison notamment de sa situation.

**L'objectif premier** de cette enquête est :

- d'ouvrir à l'urbanisation l'OAP n°2 de Capélanios,
- de modifier la zone UE des « Ayères » et en passer une partie en AUa et UB,

**Par opportunité**, la commune en profite pour :

- simplifier et/ou corriger et/ou mettre à jour du règlement écrit dans les dispositions générales et dans toutes les zones ;
- mettre à jour de la liste des emplacements réservés,
- modifier le règlement graphique pour intégrer les zones humides et les trames bleues et vertes.

**Face aux demandes actuelles et pleinement consciente des enjeux des dix ans à venir**, la commune de Saint-Nauphary souhaite donc, au travers de cette modification, prendre sa destinée en main en anticipant sur l'avenir.

La commune possède un PLU approuvé le 08 octobre 2010 sur la base d'un PADD très abouti et en phase avec son caractère rural.

C'est ce caractère rural que la commune souhaite conserver, des façons de vivre dans un cadre agréable tout en maîtrisant son développement.

**L'enquête publique s'est déroulée sans incident du 20 février 2023 à 9h00 au 07 mars à 17h30.**

## **2 - Conclusions du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur, désigné par le tribunal Administratif de Toulouse par **décision n°E.22000183/31** de la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 06 12 2022, a fondé son analyse du projet sur :

- sur la régularité de la procédure,
- l'analyse du projet,
- l'examen des différentes observations, les questions formulées et les réponses de la commune,
- les éléments du bilan.

### **2.1 - Sur la régularité de la procédure.**

La modification n°4 s'inscrit dans les articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'Urbanisme concernant les modifications de droit commun d'un PLU.

Les orientations du PADD de la commune ne sont pas touchées par les éléments contenus dans cette modification :

- Pas de réduction d'espaces boisés ni de zone agricole ou naturelle et forestière,
- Pas de protection édictées en raison de risques de nuisance de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

J'ai constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête sur les points suivants :

- la production du dossier d'enquête transmis dans les délais par la commune,

- la bonne mise en place des mesures de publicité : avis dans la presse, sur le site internet et le Facebook et le panneau lumineux de la mairie, et l'affichage sur les sites de l'avis d'ouverture de l'enquête.

- la mise à disposition du public du registre et du dossier d'enquête pendant toute la durée de celle-ci selon les dispositions de l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

- l'accueil du public lors de mes trois permanences tenues à la mairie conformément aux jours et heures indiqués dans l'article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

- lundi 20 février 2023 de 9h00 (ouverture de l'enquête) à 12h00,

- Samedi 25 février 2023 de 9h00 à 12h00,

- Mardi 7 mars de 14h00 à 17h30 (clôture de l'enquête).

Ma rencontre régulière avec monsieur le Maire, monsieur Mathieu ALBERT, son 1<sup>er</sup> Adjoint en charge de l'urbanisme et Philippe LORMIERE 3<sup>ème</sup> Adjoint en charge des travaux et les discussions que nous avons eu, m'ont permis de constater qu'ils maîtrisaient bien le projet et ses objectifs et ont ainsi participé à l'avis que je me suis progressivement forgé.

La clôture du registre a été réalisée par moi-même le 7 mars 2023 à 17h30.

Le PV de synthèse a été remis en main propre à Monsieur le Maire en présence de son 1<sup>er</sup> adjoint Monsieur Mathieu ALBERT le 16 mars 2023.

Monsieur le maire m'a transmis, en réponse au Procès-Verbal, son mémoire par e-mail en date du 17 mars 2023.

***En conclusion :*** le commissaire enquêteur, grâce au concours précieux de la mairie en ce qui concerne la préparation, l'organisation, l'information des citoyens et le respect des mesures prescrites, considère que l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

## 2.2 - Sur le dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier sur la modification n°4 du PLU, consultable durant toute l'enquête en mairie de Saint-Nauphary s'est révélé clair et suffisamment précis pour permettre au citoyen une bonne connaissance du projet, de ses objectifs et de ses justifications.

Il se composait :

- **du dossier de modification avec :**

- une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure afférente, les motifs et considérations qui justifient le projet les dispositions visant à modifier le PLU (pièces modifiées avant et après en ce qui concerne les OAP) ,

- les pièces du PLU adaptées annexées à la notice de présentation (règlements écrits et graphique).

- **des différents avis** des Personnes Publiques Associées (PPA) avec notamment la **dispense d'évaluation environnementale de MRAE** (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) et son dossier de demande d'examen au cas par cas.

- **des annexes :**

- **la note du CAUE 82** sur l'aménagement des OAP et ses pistes de réflexions **versée au dossier lors de la deuxième permanence.**

- le PADD non modifié,

- les documents graphiques format A0 modifiés sur les lesquels sont intégrés la trame de verte et bleue et les zones humides.

**Sur le fond**, le dossier contient les éléments nécessaires pour sa compréhension par le public.

**Sur la forme**, le dossier met en avant les grandes lignes du projet.

**Ce dossier et sa notice réalisé en interne est de bonne facture.  
Tout comme le CAUE 82 je regrette qu'il y ait pas eu une description du  
type des logements qui pourraient être construits sur les deux OAP.**

### **2.3 - Sur les observations formulées pendant l'enquête.**

Durant l'enquête, douze observations ont été écrites sur le registre et une reçue par e-mail.

Les observations recueillies ont fait l'objet du procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur et adressé par ses soins au maître d'ouvrage le 12 mars 2023.

Ce procès-verbal de synthèse comporte en plus des observations du public sept questions que le commissaire enquêteur pose au maître d'ouvrage.

Le 16 mars 2023 le maître d'ouvrage a produit les réponses dans son mémoire/réponse, en couleur verte, sur le procès-verbal.

Sur ce même procès-verbal et à la suite des réponses du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a apposé ses commentaires.

#### **Au bilan :**

**le commissaire enquêteur considère que la projet de  
modification n°4 du PLU de Saint-Nauphary est recevable sur  
sur le plan réglementaire.**

## 3 - Avis du Commissaire Enquêteur

### 3.1 - Motivation de l'Avis

Ce projet pour la modification n°4 du PLU de Saint-Nauphary est principalement dû aux besoins d'espace constructible pour accueillir de nouvelles populations face à la demande actuelle et en prévision au développement des infrastructures actuelles (zone d'activités et industrielles et future gare LGV de Bressols, construction du nouvel hôpital de Montauban).

Les avis du commissaire enquêteur seront formalisés :

- dans un premier temps sur les modifications apportées par opportunité,
- dans un deuxième temps sur les modifications de zonage des OAP et de leur principe d'aménagement.
- enfin l'avis global sur le projet.

#### 3.1.1 - les modifications par opportunité.

##### 3.1.1.1 - Concernant la mise à jour des espaces réservés :

**Le commissaire enquêteur prend acte :**

- 1 – de la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 situé à côté des écoles au motif de construire une micro-crèche,
- 2 – de la suppression de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour créer une voie piétonne) pour les raisons énoncées par le maître d'ouvrage. Sur le projet d'aménagement de l'OAP de Capélanios cette voie piétonne est conservée et permettra d'y faire passer les réseaux et notamment l'assainissement de la zone AUa3.

##### 3.1.1.2 - Concernant la simplification et/ou la correction et/ou la mise à jour du règlement écrit dans les dispositions générales et sur toutes les zones :

- Les modifications projetées ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.
- Il s'agit simplement d'adapter les règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur la commune.

**Remarque du CE :** un règlement écrit est joint au dossier sur lequel les éléments modifiés sont en **rouge barré** et les nouveaux éléments **en rouge**.

**Le commissaire enquêteur en prend acte.**



### **3.1.1.3 - Concernant l'intégration graphique de la trame verte et bleue et zones humides.**

La commune de Saint-Nauphary fait preuve de bon élève dans la mesure où il prend en compte cette notion de biodiversité alors qu'au niveau du SCOT du Grand Montauban aucune étude n'a été réalisée.

**Commentaire du CE :** à proprement parler, il ne s'agit pas d'une trame verte et bleue puisqu'il manque :

- le règlement écrit mis à jour,
- les réservoirs de biodiversité ne sont pas identifiés,
- les zones vertes ne sont pas connectées par des corridors de mobilités.

Saint Nauphary est une commune rurale et l'on peut constater que cette trame verte et bleue et zones humides se positionne en grande partie sur les zones A et N déjà protégées par le règlement du PLU.

L'ensemble des modifications se passent dans le centre-bourg sans impacter de zonages naturels ou agricole. Seule une partie boisée de Capélanios passe en AUa mais l'OAP n° 2 sur ce secteur demande la valorisation de cet espace boisé.

L'avantage de l'intégrer graphiquement permettra, me semble-t-il, d'enrichir les plans du PLU de Saint-Nauphary en y apportant cette touche d'environnement que sont les parties boisées, les haies, les zones humides...

Il est bien évident que cette trame verte et bleue sera à reprendre à l'occasion de la révision du SCOT ou l'adoption d'un PLUI.

### **3.1.2 - L'objectif principal : les OAP.**

Face à la rétention foncière, la mairie de Saint-Nauphary réfléchit et travaille depuis le 25-05-2021 date de la première délibération du conseil municipal portant acte de la nécessité de modifier « les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

**L'objectif de cette modification est donc d'ouvrir à l'urbanisation des terrains** pouvant accueillir de nouveaux arrivants en quête d'un désir d'habiter dans un cadre agréable et de donner à des entreprises ou des services des lieux où s'implanter.

**Au travers de ces deux OAP, il s'agit donc :**

- **de traduire un projet communal et « de portée territoriale » permettant :**
  - d'organiser le développement de l'habitat et de l'activité pour répondre aux besoins actuels et ceux d'un proche avenir.
  - de poursuivre et de densifier l'habitat et le commerce quasiment au centre du bourg.
- **tout en respectant :**
  - les orientations définies par le PADD à savoir :
    - Orientation 1 : structurer l'aménagement du bourg en valorisant les connexions entre les différents pôles attractifs,
    - Orientation 2 : maintenir l'identité rurale et préserver le cadre de vie,
    - Orientation 3 : Poursuivre le développement économique en confortant notamment sa position de pôle de santé à l'échelle de l'agglomération montalbanaise.
  - les espaces boisés classés, les zones agricoles et les zones naturelles ne sont pas touchés.
  - les protections, édictées en raison de risques de nuisance grave (et il n'en crée pas), de qualité de sites, de paysages ou de milieux naturels, ne sont réduites.

## 3.2 - AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Après s'être imprégné du projet, avoir rencontré et compris la volonté des élus, interroger les services de l'État, pris connaissance de l'étude du CAUE 82 et suite à l'enquête publique le commissaire enquêteur s'est forgé son avis.

### 3.2.1 - Les aspects positifs.

#### 3.2.1.1 - Sur les OAP

Les caractéristiques du projet de cette modification n°4 du PLU de Saint Nauphary sont en cohérence avec les orientations définies dans le PADD.

De plus :

- Aucune Personne Publique Associée n'a émis un avis défavorable mais des recommandations qui vont dans le bon sens.
- Aucun ou aucune citoyen(ne) n'a été hostile au projet proposé dans cette quatrième modification du PLU.

Ce projet traduit la volonté de la commune de **contrôler son développement urbain**, au regard des évolutions attendues dans un délai d'une dizaine d'années dans le bassin de vie de la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de **regrouper le développement urbain (habitat et commerces) à proximité du centre du bourg**, là où les réseaux sont déjà pour beaucoup en place et susceptibles de répondre à la demande ou dans une amélioration à moindre coût pour la collectivité.

L'OAP de Capélanios prévoit et permettra éventuellement à la suite de l'aménagement du secteur AUa2 la desserte des arrières des parcelles situées entre la RD 999 et le chemin de Capélanios et permettre la densification afin de réduire au maximum l'étalement urbain.

Quelque soit le réalisateur du projet (public ou privé), la diversité de l'offre même si elle n'est pas indiquée à savoir logements dans maison mitoyenne, pavillonnaire ou collectif, accession à la propriété, avec les 20 % de logements sociaux, cette mixité sociale est intéressante et fait parti de la volonté des élus dans le bien vivre à la « campagne » (dixit) .

Concernant le nombre de logements susceptibles d'être produit le projet indique un nombre minimum. On peut facilement imaginer que ce nombre sera supérieur. En tout état de cause il se rapproche des objectifs fixés dans le Plan Local de l'Habitat à savoir 100 logements et 6 sorties de vacance sur la période 2022 – 2028.

#### 3.2.1.2 - Sur les autres points de la modification

Le commissaire enquêteur prend acte des modifications minimales proposées en terme d'adaptation du PLU.

Concernant la trame verte et bleue et les zones humides mon avis a été posé ci-avant.

### **3.2.2 - Les aspects faibles**

qui ne sont en fait que des remarques que le commissaire enquêteur fait siennes au travers de ses commentaires :

#### **Sur le OAP :**

- sur la connexion des sorties des voiries avec la RD 999,
- sur la valorisation paysagère des entrées du bourg par la RD 999,
- sur le traitement des eaux de pluies. La réponse de monsieur le Maire me satisfait mais à la vue de la problématique des orages et de l'imperméabilisation des sols qui va se produire, il devra exercer sa vigilance sur l'option du traitement à mettre en œuvre.

#### **Sur les autres points :**

Le commissaire enquêteur en prend acte si ce n'est que la trame verte et bleue et les zones humides auraient pu faire l'objet d'un court règlement écrit.

**En conclusion des raisons synthétisées ci-dessus et détaillées dans mon rapport et considérant que :**

- 1 - la procédure de modification n° 4 du PLU a suivi le cadre réglementaire,**
- 2 - les aspects positifs du projet l'emportent largement sur les aspects faibles qui, je n'en doute pas, seront pris en considération dans le futur cahier des charges de l'opération et dans les permis de construire :**

**je donne en toute indépendance**

## **UN AVIS FAVORABLE**

**au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Saint-Nauphary sur tous les items. Cet avis est assorti d'une recommandation :**

**Le CE recommande** de porter une attention toute particulière au futur cahier des charges et notamment sur les points faibles qu'il a soulignés.

Castelnau-Montratier le 29 mars 2023

**Patrick GARDES**  
Commissaire Enquêteur  
près le Tribunal Administratif de Toulouse