

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

ARRONDISSEMENT DE MURET

CANTON DE AUTERIVE

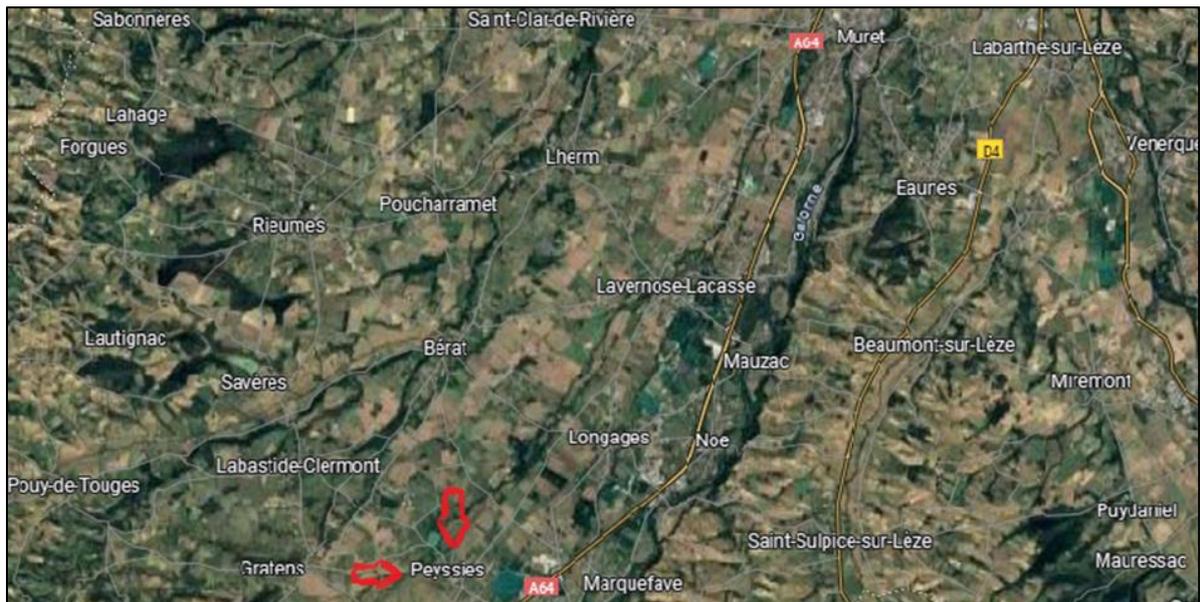
**COMMUNE de PEYSSIES**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LES PROJETS DE :**

- MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU),
- REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.

S'étant déroulée, du 15 octobre 2024 à 9h00 au 19 novembre 2024 à 18h00.



Le commissaire enquêteur

Philippe PELAEZ



# Table des matières

---

2

<b>FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'ENQUÊTE</b> .....	5
<b>PARTIE 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	6
1 Généralités.....	6
1.1 Modification du PLU de la commune de Peyssies .....	6
1.1.1 Contexte général du projet.....	6
1.1.2 Objet de l'enquête et cadre juridique .....	7
1.1.3 Présentation du dossier soumis à enquête et analyse.....	8
1.1.4 Analyse du projet .....	9
1.2 Révision du zonage de l'assainissement des eaux usées de la commune de Peyssies .....	11
1.2.1 Contexte général du projet.....	11
1.2.2 Objet de l'enquête et cadre juridique .....	12
1.2.3 Présentation du dossier soumis à enquête et analyse.....	13
1.2.4 Analyse du projet .....	13
2 Organisation et déroulement de l'enquête .....	15
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	15
2.2 Modalités de l'enquête .....	15
2.3 Publicité de l'enquête .....	16
2.4 Préparation et visites des lieux.....	17
2.5 Permanences et recueil des observations.....	17
2.6 Clôture de l'enquête .....	18
3 Avis des services et des collectivités .....	18
3.1 Modification du PLU de la commune de Peyssies .....	18
3.1.1 Avis des services.....	18
3.1.2 Avis des collectivités .....	19
3.2 Révision du zonage de l'assainissement des eaux usées de la commune de Peyssies .....	19
3.2.1 Avis des services.....	19
4 Observations recueillies et analyse du commissaire enquêteur .....	19
4.1 Les enjeux et contexte .....	19

4.2	Les avis des services et observation du public .....	20
4.2.1	Les avis des services .....	20
4.2.2	Observations du public.....	20
4.3	La réponse des porteurs de projet .....	22
4.4	Analyse du CE.....	27
4.4.1	Gestion et cohérence du zonage d’assainissement .....	27
4.4.2	Financement des réseaux d’assainissement.....	28
4.4.3	Urbanisation et contraintes liées au PLU .....	28
4.4.4	Cas particuliers et solutions proposées .....	29
4.4.5	Approche globale et transparence.....	29
4.4.6	Conclusion .....	29
5	Engagement pris par la Mairie de Peyssies en réponse Procès-verbal de synthèse 29	
6	Engagement pris par Réseau31 en réponse au Procès-verbal de synthèse .....	31

# FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'ENQUÊTE

Désignation du Commissaire Enquêteur	Le 25/07/2024 par le Tribunal Administratif de Toulouse
N° d'identification auprès du TA :	E24000106/31
Nom des commissaires enquêteurs	Philippe PELAEZ
Arrêté d'ouverture de l'enquête :	Arrêté N°17-2024 du 13/09/2024 de la commune de Peyssies
Objet des dossiers soumis à l'enquête publique :	- Modification du PLU de la commune de Peyssies - Révision du zonage d'assainissement des eaux usées
Autorité organisatrice	Commune de Peyssies Mairie 45 route des lacs 31390 Peyssies
Siège de l'enquête	Mairie de Peyssies 45 route des lacs 31390 Peyssies
Bénéficiaire	Commune de Peyssies
Dates de l'enquête :	Du 15/10/2024 à 09h00 au 19/11/2024 18h00 soit 36 jours
Publicité de l'enquête	La Dépêche du Midi 31 les 27/09/2024 La Dépêche.fr les 27/09/2024 Affichage en mairie de Peyssies et siège de Réseau31 Affiches A2 fond jaune en 4 points Site internet du registre numérique dédié à l'enquête Site internet de Réseau31
Registre Numérique (RN)	Publilégal
Dossiers papiers à disposition du public	Mairie de Peyssies
Dossier numérique	Sur registre numérique Sur poste informatique en mairie de Peyssies
Permanences physiques	Le 15/10/2024 à la mairie de Peyssies de 9h00 à 12h00 Le 26/10/2024 à la mairie de Peyssies de 9h00 à 12h00 Le 06/11/2024 à la mairie de Peyssies de 15h00 à 18h00 Le 19/11/2024 à la mairie de Peyssies de 15h00 à 18h00
Réunion publique	Non
Public reçu en entretien	7 entretiens
Observations reçues	Registre numérique : 1 Registre papier : 3 Mails : 0 Courriers : 0
Avis rendu	Favorable pour le PLU et le réseau assainissement
Remise du rapport final	Le 19/12/2024

# PARTIE 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## 1 Généralités

L'enquête publique unique menée par la commune de Peyssies présente la particularité de concerner deux projets distincts :

- La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- La révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

La modification du PLU a été initiée par un arrêté municipal signé le 16 janvier 2024 par le Maire de Peyssies. En ce qui concerne le projet d'assainissement, cette compétence ayant été déléguée au Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne, connu sous le nom de Réseau31, son Président a décidé, le 17 avril 2023 (décision n°20230417-174), de soumettre ce projet à une enquête publique. Par un courrier daté du 31 mai 2023, le Président de Réseau31 a informé le tribunal administratif de sa volonté de déléguer à la commune de Peyssies l'organisation de l'enquête publique sur ce projet.

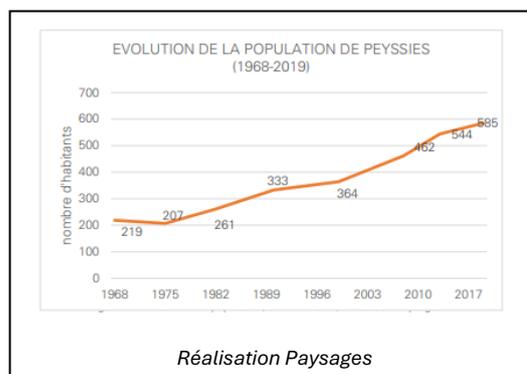
Disposant de toute légitimité pour mener les enquêtes publiques sur les deux projets, la commune a choisi de réaliser une enquête publique unique couvrant ces deux objets. Bien que ces projets soient liés, ils relèvent de compétences distinctes, ce qui a conduit à la préparation de deux dossiers d'enquête séparés, pour garantir une présentation claire et structurée.

### 1.1 Modification du PLU de la commune de Peyssies

#### 1.1.1 Contexte général du projet

La commune de Peyssies, située au cœur du département de la Haute-Garonne, s'inscrit dans un cadre rural tout en bénéficiant de l'influence notable de la métropole toulousaine. Cette proximité avec Toulouse, à seulement 40 km au sud, confère à Peyssies un attrait indéniable. Desservie par des infrastructures majeures telles que l'autoroute A64, la RD73, et la gare SNCF de Carbone, la commune jouit d'une accessibilité qui renforce son attractivité, en particulier pour les actifs travaillant dans l'aire urbaine toulousaine.

Peyssies, qui comptait 619 habitants en 2020, a connu une croissance démographique marquée depuis les années 1970. Ce développement s'explique à la fois par un solde



migratoire positif et un renouvellement naturel favorable, contribuant à transformer un petit village en une commune de plus en plus dynamique. En parallèle, les besoins en logements ont triplé depuis 1968, en réponse à l'évolution sociétale qui voit les ménages se recomposer et leur taille diminuer.

Sur le plan intercommunal, Peyssies fait partie de la Communauté de Communes du Volvestre, issue d'une fusion en 2017. Cette entité, regroupant 32 communes et près de 30 000 habitants, s'attache à des compétences clés telles que l'aménagement économique, la gestion des déchets et la promotion du tourisme.

Le territoire s'inscrit également dans le cadre du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Sud Toulousain, qui définit les grandes orientations de développement à horizon 2030. Ces priorités incluent l'organisation d'un développement équilibré, la préservation des ressources naturelles, et la promotion d'une urbanisation durable et accessible à tous.

Ainsi, la commune de Peyssies illustre un équilibre entre ruralité et modernité. Son développement, réfléchi et encadré par des outils de planification territoriale, témoigne de la volonté de répondre aux besoins actuels tout en anticipant les défis de demain, qu'ils soient environnementaux, économiques ou sociaux.

### 1.1.2 Objet de l'enquête et cadre juridique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Peyssies, en vigueur depuis le 25 septembre 2006, a été élaboré selon les principes de la loi SRU. Depuis son approbation, il a fait l'objet de plusieurs évolutions afin de s'adapter aux besoins du territoire et aux contraintes réglementaires :

- **Modification n°1** : 11 décembre 2008
- **Modification simplifiée n°1** : 18 avril 2011
- **Modification simplifiée n°2** : 2 mai 2012
- **Modification n°2** : 12 mars 2013
- **Modification n°3** : 22 novembre 2016
- **Modification simplifiée n°3** : 1er décembre 2018
- **Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU** : 1er décembre 2018

Dans un contexte de développement soutenu, la commune a engagé une quatrième modification de son PLU. Cette nouvelle modification vise à ajuster le règlement écrit sur les aspects suivants :

- **L'emprise au sol** : Révision selon les zones à urbaniser.
- **Encadrement architectural** : Régulation de l'aspect des constructions.
- **Mise à jour réglementaire** : Intégration des évolutions légales.

- **Schéma d'assainissement** : Prise en compte du nouveau zonage des eaux usées.

Cette modification, prescrite par arrêté municipal le 16 janvier 2024, répond au cadre réglementaire défini par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle ne nécessite pas une révision complète du PLU (article L153-34), car les ajustements envisagés :

- **Ne modifient pas les orientations** du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- **Ne réduisent pas** les Espaces Boisés Classés (EBC), les zones agricoles, ou les zones naturelles.
- **Ne portent pas atteinte** aux protections liées aux nuisances, à la qualité des sites, aux paysages ou aux milieux naturels.
- **N'ouvrent pas à l'urbanisation** des zones non encore activées ou significativement acquises dans les neuf ans suivant leur création.

Cette démarche vise à garantir un développement harmonieux et maîtrisé, en conformité avec les besoins du territoire et les dispositions légales.

### 1.1.3 Présentation du dossier soumis à enquête et analyse

#### 1.1.3.1 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- 0. Partie administrative
  - Délibérations
  - Avis PPA et MRAe
    - Direction départementale des territoires de la Haute Garonne (DDT)
    - SCoT Pays sud Toulousain
    - Chambre d'agriculture de Haute Garonne
    - Réseau31
    - Ville de Carbonne
    - Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement de la région Occitanie (DREAL)
    - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)
  - Note d'enquête
- 1. Notice explicative
- 2. Règlement écrit modifié
- 3. Document graphique mis à jour

#### 1.1.3.2 Analyse de la forme du dossier

Plusieurs imprécisions sont à noter entre la modification du règlement écrit et la notice explicative. Les modifications à apporter ont été listées dans le procès-verbal de synthèse, et ont donné lieu à une réponse détaillée du porteur de projet annexée au présent rapport. (annexe 4 – du document des annexes)

Liste des modifications à apporter sur le règlement écrit :

- Page 4 ARTICLE 3  
*La zone Ux avec le secteur les secteurs UXa (ajouter « et UXb »)*
- Même page même article  
*2 - Les ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par les lettres AU, et comprennent :*
  - *La zone AU avec les secteurs AUe et le secteur AU1 (supprimer AUe remplacer par AU0 et AU1)*
  - *La zone AU0*
  - *Ajouter la zone AU1*
  - *La zone AUX0 (supprimer cette ligne, cette zone n'existe plus)*
- Page 16 ARTICLE UB9
  - **La définition de l'emprise au sol, tel que défini dans la notice explicative n'a pas été reprise dans le règlement écrit. Il est donc important de l'ajouter dans le règlement écrit.**
  - *Dans le sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise est fixé à 0.35.*
  - *Dans le sous-secteur UBb, le coefficient d'emprise est fixé à 0.25.*
  - **Ajouter Dans le sous-secteur UBc le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0**
- Page 18 ARTICLE UB11 3. Clôture
  - **Ajouter : Les murs des clôtures doivent être enduits.**
- Page 25 CARACTERE DE LA ZONE AU

**Reprendre la note explicative en lieu et place du paragraphe existant dans le règlement du PLU.**

*La zone AU lieu-dit « Le Village » est une zone équipée ; elle est située le long de la RD 73. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat résidentiels et d'équipements publics. Une autre zone AU1, lieudit « l'Eglise », situé à proximité du village ancien est destiné à recevoir une urbanisation à vocation d'habitat. L'urbanisation de ces deux zones doit s'inscrire dans le schéma d'aménagement défini en annexe 3.1 du P.L.U.*

- Page 32 CARACTERE DE LA ZONE AU0

**Dans le règlement graphique il existe 3 zones AU0 alors que sur le règlement écrit il y en a que deux qui sont précisées.**

*La zone AU0 au lieu-dit « La Carrère » est située à l'Est du village.*

*La zone AU0 au lieu-dit « Courrège » sont situées est située au Sud du village.*

Une amélioration est également suggérée concernant la lisibilité des codes couleurs pour les zones UBA, UBB et UBC.

### 1.1.4 Analyse du projet

Compte tenu de son attractivité, la commune de Peyssies poursuit son accroissement démographique, avec pour effet la création de nouvelles constructions. Les secteurs urbanisés, constitués de parcelles de grandes tailles vont continuer à subir le morcellement pour accueillir des lotissements.

D'un petit village avec un habitat diffus, la commune de Peyssies évolue vers une densification de son centre.

Pour accompagner ces évolutions, il est nécessaire de modifier le règlement écrit et le règlement graphique sur les secteurs déjà définis comme urbanisés, afin de maîtriser le développement sur les aspects : de la densification, de l'harmonie des constructions, de la capacité des différents réseaux.

La commune de Peyssies, ancrée dans un environnement rural et influencée par la proximité de Toulouse, s'engage dans une démarche ambitieuse avec la quatrième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce projet, à la croisée des chemins entre tradition et modernité, vise à accompagner le développement démographique tout en préservant le patrimoine naturel et l'identité paysagère de la commune.

Cette modification du PLU s'articule autour de plusieurs objectifs stratégiques destinés à répondre aux besoins croissants tout en garantissant une gestion réfléchie et harmonieuse du territoire :

➤ **Encadrer la croissance démographique :**

Le projet introduit des coefficients d'emprise au sol (CES) différenciés selon les capacités d'assainissement. En limitant la densification non contrôlée, la commune s'assure de préserver l'équilibre entre espaces bâtis et milieux naturels, tout en évitant une urbanisation anarchique.

➤ **Renforcer le cadre architectural et paysager :**

Des règles plus strictes encadrent désormais l'aspect des constructions, notamment en imposant l'utilisation de matériaux locaux et en restreignant certaines teintes inadaptées au contexte régional. Cette démarche témoigne d'une volonté de préserver l'identité architecturale de Peyssies tout en valorisant son patrimoine.

➤ **Adapter le zonage aux évolutions du territoire :**

La création de sous-secteurs spécifiques (UBc pour des activités commerciales, UX pour un pôle multimodal regroupant santé, culture et logements) reflète une approche proactive visant à répondre aux attentes économiques et sociales des habitants. La suppression de certaines zones (comme AUe) simplifie par ailleurs la lecture des documents et renforce leur cohérence.

➤ **Améliorer la gestion des réseaux d'assainissement et des infrastructures :**

L'intégration du nouveau schéma d'assainissement garantit une prise en charge efficace des eaux usées et pluviales, tout en anticipant l'augmentation des raccordements liée à l'urbanisation future.

Ce projet de modification du PLU illustre une volonté affirmée de faire évoluer Peyssies tout en respectant son caractère et ses spécificités locales. Parmi les points forts, on peut souligner :

- **Une anticipation maîtrisée :** En prévoyant une gestion différenciée des espaces en fonction de leur raccordement aux réseaux d'assainissement, la commune garantit une croissance équilibrée et durable.

- **Une mise en valeur du territoire** : L'encadrement architectural et la valorisation des matériaux traditionnels permettent de préserver l'identité visuelle du village.
- **Un soutien au dynamisme économique** : La création de zones dédiées aux activités commerciales et de services favorise l'emploi local et renforce l'attractivité de la commune.
- **Une meilleure intégration environnementale** : La gestion des eaux pluviales et l'extension des réseaux d'assainissement témoignent d'une attention particulière portée à la protection des milieux naturels.

Cependant, ce projet s'accompagne également de quelques enjeux et limites, qui devront être attentivement pris en compte :

- **Complexité administrative et technique** : La gestion différenciée des zonages et des coefficients d'emprise au sol peut compliquer l'application des règles et nécessiter un suivi rigoureux.
- **Pressions financières** : Les extensions de réseaux et les adaptations prévues, bien que nécessaires, représentent un coût significatif pour la commune et les administrés.
- **Acceptation sociale** : Les nouvelles contraintes architecturales et paysagères, ainsi que les restrictions sur certaines zones, pourraient susciter des interrogations ou des résistances parmi les habitants.
- **Impacts sur le paysage** : Bien que maîtrisée, la densification urbaine pourrait altérer certaines continuités écologiques et modifier le cadre de vie local si elle n'est pas soigneusement encadrée.

La quatrième modification du PLU de Peyssies incarne une vision résolument tournée vers l'avenir. En conciliant développement urbain, préservation environnementale et valorisation architecturale, ce projet constitue une réponse réfléchie aux défis de la croissance démographique.

Toutefois, la réussite de cette initiative dépendra largement de la mise en œuvre opérationnelle et de la capacité à dialoguer avec les administrés pour garantir leur adhésion. À travers ce projet, Peyssies aspire à évoluer tout en restant fidèle à son identité, offrant ainsi à ses habitants un cadre de vie à la fois moderne et enraciné dans son histoire.

## 1.2 Révision du zonage de l'assainissement des eaux usées de la commune de Peyssies

### 1.2.1 Contexte général du projet

Face à l'évolution significative du nombre de logements sur la commune de Peyssies, une mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées s'est imposée. Ainsi, la commune a entrepris une révision de son zonage d'assainissement des eaux usées en parallèle de la modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision s'inscrit dans une démarche visant à aligner le zonage d'assainissement sur les orientations du nouveau PLU, en remplacement de la version modifiée en décembre 2018, tout en respectant les objectifs environnementaux. En collaboration avec Réseau31, la commune a analysé les zones urbanisées et urbanisables pour évaluer :

- **La capacité des sols** à accueillir des installations d'assainissement non collectif;
- **L'impact du raccordement** de ces zones sur les infrastructures actuelles d'eaux usées ;
- **Les besoins en équipements futurs**, en vue de garantir la protection des milieux naturels.

Plusieurs scénarios ont été étudiés sur 14 secteurs comprenant des zones urbanisées et urbanisables. Une comparaison multicritère (technique, environnementale et financière) a permis d'évaluer les solutions d'assainissement collectif et non collectif. Les secteurs déjà raccordés au réseau collectif ont été intégrés à l'étude pour anticiper les populations futures desservies. Actuellement, les effluents du bourg de Peyssies sont traités par une station équipée de filtres plantés de roseaux, d'une capacité de 500 équivalents habitants.

À l'issue de cette analyse, la commune a opté pour le scénario le plus inclusif, intégrant au zonage d'assainissement collectif les secteurs de Micouveau, Bonzom et Carbonne, ainsi que les futurs projets de lotissements. Cependant, la viabilité technico-économique de ce choix repose sur la réalisation des projets d'urbanisation prévus route de Carbonne.

Ce choix a été guidé par :

- **L'optimisation technico-économique des équipements existants** : Renforcer ou étendre les réseaux de collecte tout en respectant les exigences de protection environnementale ;
- **L'alternative de filières autonomes** : Maintenir ou réhabiliter des systèmes d'assainissement non collectif pour les secteurs situés hors du zonage collectif.

Cette approche permet d'assurer une gestion équilibrée et durable des eaux usées, tout en soutenant le développement urbain de Peyssies.

### 1.2.2 Objet de l'enquête et cadre juridique

Dans le cadre du transfert des compétences liées à la « Collecte des eaux usées » à Réseau31, cet organisme est désormais responsable des études relatives au zonage d'assainissement des eaux usées.

Le projet de zonage a reçu un avis favorable de la commune de Peyssies le 6 février 2023, ainsi que de Réseau31, par décision présidentielle n°20230417-174, en date du 17 avril 2023.

Conformément à l'article R.122-17 du Code de l'environnement, le projet a été soumis à une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité administrative compétente, le Préfet de département, afin de déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale. Par arrêté n°2023DKO12 du 14 mars 2023, l'Autorité environnementale a conclu que le projet était dispensé d'évaluation environnementale, conformément à l'article R.122-18 du Code de l'environnement.

Le 17 avril 2023, le Président de Réseau31 a décidé de soumettre le projet à enquête publique, toujours via la décision n°20230417-174. Par un courrier daté du 31 mai 2023, il a informé le tribunal administratif de sa volonté de déléguer l'organisation de cette enquête publique à la commune de Peyssies.

L'enquête publique constitue une étape clé, permettant d'informer et de consulter les citoyens, qui peuvent exprimer leurs avis, critiques et suggestions concernant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées. Ce n'est qu'à l'issue de cette phase de concertation que le projet pourra être approuvé et deviendra juridiquement opposable aux tiers.

## 1.2.3 Présentation du dossier soumis à enquête et analyse

### 1.2.3.1 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- Note de présentation non technique
- Rapport technique
- Plan de zonage d'assainissement
- Dossier d'annexes administrative

### 1.2.3.2 Analyse de la forme du dossier

Il est regrettable que l'étude technique du schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Peyssies est plus d'un an. En effet, le plan utilisé dans le dossier d'enquête pour identifier les zones d'assainissement collectif est bien plus ancien que le règlement graphique inclus dans le dossier de modification n°4 du PLU.

Pour améliorer la compréhension des administrés, il serait souhaitable que le plan du schéma d'assainissement collectif distingue clairement les réseaux existants des réseaux à créer. Ces observations ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse et ont fait l'objet d'une réponse détaillée de la part du porteur de projet, disponible à l'annexe 3 du document des annexes.

## 1.2.4 Analyse du projet

La révision du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux usées de Peyssies s'inscrit dans une dynamique de modernisation des infrastructures pour répondre aux défis d'une urbanisation croissante. Ce projet vise à aligner les politiques

d'assainissement sur les objectifs environnementaux et à anticiper les besoins futurs de la commune, notamment en matière de gestion des eaux usées.

Les principaux objectifs de cette révision incluent :

- **Actualisation des équipements et planification des travaux** : Identifier les améliorations nécessaires au réseau existant et prévoir les extensions en cohérence avec les projets d'urbanisation.
- **Délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif** : Fournir un cadre clair pour le raccordement au réseau ou l'usage d'installations autonomes.
- **Optimisation technico-économique et respect de l'environnement** : Minimiser l'impact écologique tout en maintenant un équilibre financier.
- **Infrastructure existante** :
  - Un réseau gravitaire de 2 900 mètres linéaires en fonte.
  - Une station d'épuration de type filtre planté de roseaux avec une capacité de 500 équivalents habitants (EH), actuellement sous-utilisée (26% en hydraulique, 27% en charge organique).
- **Secteurs étudiés** :
  - 14 zones urbanisées et urbanisables ont été analysées en fonction de critères techniques, environnementaux et financiers.
  - Trois scénarios ont été élaborés pour envisager différentes approches d'extension du réseau.
- **Scénarios étudiés**
  - **Scénario 1** : Maintien des infrastructures actuelles sans extension. Cette option ne permet pas de répondre aux exigences d'urbanisation future ni de raccorder les installations non conformes proches du réseau existant.
  - **Scénario 2** : Extensions des secteurs Micouleau et Bonzom. Ce scénario permet une réponse partielle aux besoins, avec des coûts modérés.
  - **Scénario 3** : Extension complète incluant les secteurs de Micouleau, Bonzom et Carbonne. Bien que plus coûteuse, cette option offre une réponse complète aux exigences d'urbanisation et de préservation de l'environnement.

Le **scénario 3** a été sélectionné. Il prévoit :

- **Extension de la station d'épuration** à une capacité de 1 000 EH (augmentation de 500 EH).

- **Extensions du réseau** pour intégrer les secteurs de Micouleau, Bonzom et Carbonne.
- **Optimisation technico-économique** pour limiter les coûts tout en garantissant un haut niveau de performance environnementale.

Le projet répond à des exigences strictes en matière de préservation des ressources naturelles, notamment :

- Réduction des eaux claires parasites collectées par le réseau.
- Extension du réseau pour couvrir les zones densément urbanisées à l'avenir.
- Conservation d'une technologie écologique (filtres plantés de roseaux) pour le traitement des eaux usées.
- La viabilité économique du projet dépend de la réalisation effective des projets d'urbanisation, notamment route de Carbonne.
- Les coûts d'extension du réseau, bien que justifiés, nécessitent une attention particulière pour minimiser leur impact sur les usagers.

Le projet de révision du zonage d'assainissement et du schéma directeur à Peyssies reflète une volonté claire d'adapter les infrastructures aux besoins croissants de la commune, tout en respectant les contraintes environnementales. Le scénario retenu offre une solution durable et complète, bien qu'il implique des investissements importants. À terme, ce projet permettra une gestion efficace et pérenne des eaux usées, en harmonie avec les ambitions de développement de la commune.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

---

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E24000106/31 du 25 juillet 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, a désigné Monsieur Philippe PELAEZ en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objets :

- La modification du PLU
- La révision du zonage de l'assainissement des eaux usées

### 2.2 Modalités de l'enquête

Par arrêté municipal en date du 13 septembre 2024, une enquête publique a été prescrite portant sur :

- La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- La révision du zonage de l'assainissement des eaux usées.

Le maire a défini les modalités de cette enquête publique, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les principaux éléments sont les suivants :

- **Durée** : 36 jours, du mardi 15 octobre 2024 à 9h00 au mardi 19 novembre 2024 à 18h00.
- **Siège de l'enquête** : Mairie de Peyssies.
- **Lieu de consultation** : Les dossiers réglementaires et le registre d'enquête publique seront accessibles à la mairie de Peyssies, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- **Permanences du commissaire enquêteur** : Ce dernier recevra le public à la mairie aux dates et horaires suivants :
  - Lundi 15 octobre 2024, de 9h00 à 12h00,
  - Samedi 26 octobre 2024, de 9h00 à 12h00,
  - Mercredi 6 novembre 2024, de 15h00 à 18h00,
  - Mardi 19 novembre 2024, de 15h00 à 18h00.
- **Registre dématérialisé** : Un registre numérique sera également mis à disposition pour consulter le dossier en ligne et déposer des contributions.
  - Adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plu-peyssies>.

## 2.3 Publicité de l'enquête

Les modalités d'information du public prévues par l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ont été les suivantes :

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage administratif en mairie de Peyssies, au siège de Réseaux 31, en divers lieux du territoire communal et mis en ligne sur internet,
  - Sur le site du registre numérique,
  - Sur le site de Réseaux 31,
- Le commissaire enquêteur a pu constater, lors des 4 permanences, la présence de ces affichages,
- L'avis d'enquête a été publié dans les supports suivants :
  - **La Dépêche du Midi** (version papier),
  - **La Dépêche du Midi .fr – 31** (version en ligne),
- En date du :
  - 27 septembre 2024
  - Bien que la publication prévue le 23 octobre n'ait pas été réalisée, les autres moyens de communication, tels que l'affichage régulier et la diffusion préalable, associés au déroulement serein de l'enquête, permettent d'affirmer que cela n'a pas impacté la participation du public à cette démarche.

## 2.4 Préparation et visites des lieux

Suite à la décision du tribunal administratif désignant Monsieur Philippe Pelaez en tant que commissaire enquêteur, plusieurs réunions préparatoires ont eu lieu avec les porteurs de projets, le maire de Peyssies, et la représentante de Réseau31, respectivement les 2 septembre et 4 octobre 2024.

Lors de ces rencontres, les dossiers d'enquête ont été présentés et remis au commissaire enquêteur, le planning de l'enquête publique a été établi, et les obligations réglementaires nécessaires au bon déroulement de la procédure ont été examinées.

Le commissaire enquêteur a également visité les différents lieux d'affichage suite à la pose, ainsi qu'à l'occasion de chaque permanence.

Aucun manquement concernant l'affichage n'a été constaté tout au long de la durée de l'enquête publique.

## 2.5 Permanences et recueil des observations

Conformément à l'arrêté d'ouverture, les permanences se sont déroulées à la mairie de Peyssies aux dates et horaires prévus :

- **Lundi 15 octobre 2024** : de 9h00 à 12h00.
- **Samedi 26 octobre 2024** : de 9h00 à 12h00.
- **Mercredi 6 novembre 2024** : de 15h00 à 18h00.
- **Mardi 19 novembre 2024** : de 15h00 à 18h00.

Un registre numérique a été mis à disposition dès l'ouverture de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-peyssies>.

Par ailleurs, le public avait la possibilité d'envoyer ses observations par courrier électronique à **plu-peyssies@mail.registre-numerique.fr**.

Un registre papier, dûment paraphé par le commissaire enquêteur, était également accessible à la mairie, siège de l'enquête, pendant les heures d'ouverture.

Au cours des différentes permanences, le commissaire enquêteur a accueilli 7 personnes. Ces administrés ont principalement sollicité des éclaircissements sur le dossier d'enquête, en particulier concernant les éventuels impacts sur leurs parcelles.

Parmi ces visiteurs :

- **3 personnes** ont déposé des contributions sur le registre papier.
- **1 contribution** a été enregistrée sur le registre numérique.

Aucune observation n'a été transmise par mail ou courrier postal.

## 2.6 Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été officiellement clôturée le lundi 19 novembre 2024 à 18h00. La dernière permanence s'est déroulée jusqu'à cette heure, après quoi le registre d'enquête papier a été clos, tout comme le registre numérique.

Le même jour, le 19 novembre 2024, les dossiers d'enquête et le registre papier ont été remis au commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a transmis, par courriel, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique à Monsieur le Maire et à la représentante de Réseau31, le 27 novembre 2024.

Lors de la réunion du 5 décembre 2024, tenue à la mairie de Peyssies, les deux porteurs de projet ont finalisé leurs mémoires en réponse, lesquelles ont été intégrées au présent rapport. Annexe 3 et 4 du document des annexes.

## 3 Avis des services et des collectivités

---

### 3.1 Modification du PLU de la commune de Peyssies

#### 3.1.1 Avis des services

##### 3.1.1.1 La MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale considère que la modification du PLU de Peyssies ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

##### 3.1.1.2 La Chambre d'agriculture de Haute Garonne

La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable, estimant que le projet de modification du PLU n'a aucun impact sur les espaces et activités agricoles.

##### 3.1.1.3 Conseil départemental de Haute Garonne

Le Conseil Départemental émet un avis favorable sans observation particulière concernant la modification du PLU.

##### 3.1.1.4 Direction départementale des territoires

La DDT émet un avis favorable accompagné de remarques et d'une recommandation :

- **Remarques** : Elles concernent principalement la lisibilité du dossier d'enquête. Ces observations ont été intégrées dans le mémoire en réponse de la mairie.
- **Recommandation** : La DDT souligne la nécessité d'un échelonnement de l'ouverture des zones à urbaniser pour maîtriser l'expansion urbaine et favoriser une gestion raisonnée des nouvelles zones d'habitation.

### 3.1.1.5 Réseau31

Réseau31 formule plusieurs remarques, notamment sur l'intégration des exigences du nouveau schéma d'assainissement dans le règlement écrit du PLU. Les points clés incluent :

- Une précision concernant la zone AU1, notamment son obligation de raccordement à l'assainissement collectif.
- Des ajustements supplémentaires à apporter au règlement écrit pour garantir sa cohérence avec le schéma d'assainissement.

Ces remarques, consignées dans un courrier du 28 mai 2024, ont été intégrées au mémoire en réponse de Réseau31 et de la mairie de Peyssies, annexe 3 et 4 du document des annexes.

### 3.1.2 Avis des collectivités

#### 3.1.2.1 SCoT PAYS SUD TOULOUSAIN

Le SCoT a émis plusieurs observations sur la modification du PLU, en particulier :

- La nécessité d'élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales lors de la prochaine révision du PLU.
- Une recommandation pour encourager la revitalisation des centres-bourgs.

#### 3.1.2.2 Ville de Carbonne

La commune de Carbonne émet un avis favorable sans remarque particulière.

## 3.2 Révision du zonage de l'assainissement des eaux usées de la commune de Peyssies

### 3.2.1 Avis des services

La MRAe estime que la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Peyssies ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

## 4 Observations recueillies et analyse du commissaire enquêteur

---

### 4.1 Les enjeux et contexte

L'enquête publique menée par la commune de Peyssies, clôturée le 19 novembre 2024, portait sur deux projets étroitement liés, visant à maîtriser la croissance urbaine de la commune. Tandis que Réseau31, à qui la mairie a délégué sa compétence en matière d'assainissement collectif, s'est chargé de l'élaboration du dossier pour le nouveau schéma d'assainissement collectif, la mairie, en collaboration avec son bureau

d'études, a préparé le dossier relatif à la modification du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ces deux initiatives poursuivent un objectif commun : assurer une cohérence et un contrôle rigoureux du développement urbain de Peyssies, face à une demande migratoire soutenue. Depuis plusieurs années, la commune observe une augmentation significative de sa population, accompagnée d'une évolution du profil des habitants, avec une proportion croissante d'actifs. Chaque année, de nouvelles familles choisissent de s'installer à Peyssies, attirées par sa situation géographique avantageuse, sa proximité avec les grands axes de communication, et son accès facile aux bassins d'emploi.

Pour soutenir ce développement continu, il était devenu impératif de répondre à deux enjeux majeurs : densifier la construction sur les parcelles urbanisables et développer le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Ce dernier vise à réduire la dépendance aux installations d'assainissement individuel, qui nécessitent des parcelles plus vastes.

Ces deux projets s'inscrivent pleinement dans une stratégie visant à optimiser l'utilisation des sols tout en limitant les impacts environnementaux liés à l'urbanisation. Ils reflètent une volonté de conjuguer développement urbain et préservation du cadre de vie, en assurant un équilibre durable entre croissance démographique et respect de l'environnement.

## 4.2 Les avis des services et observation du public

### 4.2.1 Les avis des services

Les avis rendus concernant les projets soumis à l'enquête publique ont été globalement favorables, bien que certains aient été accompagnés de réserves. En ce qui concerne le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en cours de révision, une recommandation a été adressée aux collectivités locales. Il leur est suggéré d'élaborer un schéma directeur des eaux pluviales parallèlement à la révision de leurs documents d'urbanisme, afin d'anticiper et de gérer plus efficacement les défis liés à l'aménagement du territoire.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) de Haute-Garonne, pour sa part, met en avant la nécessité d'une planification prudente de l'urbanisation future. Elle recommande notamment un échelonnement progressif de l'ouverture des zones à urbaniser. Cette approche vise à assurer un développement équilibré et maîtrisé, en alignement avec les objectifs de durabilité et de préservation des ressources naturelles locales.

### 4.2.2 Observations du public

Quatre observations du public ont été recueillies, dont trois consignées sur le registre papier et une via le registre numérique. Par ailleurs, parmi les personnes reçues lors des

permanences, certaines n'ont pas souhaité formaliser une contribution, leurs demandes orales ont été intégrées au rapport.

### **Contributions sur registre**

#### Contribution numérique de M. Roger Mandrou

M. Mandrou pose plusieurs questions ayant pour thématique l'assainissement et la sécurité routière.

Pour l'assainissement, il regrette avoir dû contribuer au premier réseau d'assainissement collectif alors qu'il n'en a pas bénéficié. Il souhaiterait, que le nouveau schéma d'assainissement puisse desservir sa parcelle.

Concernant la sécurité routière, ses questions certainement justifiées ne font pas partie du champ de l'enquête publique qui vient de se dérouler.

#### Contribution manuscrite de M. Philippe Couderc

Monsieur Couderc demande plusieurs modifications du règlement écrit du PLU, qui sont le fruit de son retour d'expérience, à la suite de la construction d'un lotissement en bordure de sa propriété. Les sujets abordés sont :

- La nécessité de planter un arbre tous les 150 m<sup>2</sup> sur une parcelle construite
- Le stockage des poubelles dans les copropriétés
- Les nuisances sonores liés au revêtement desservant les lotissements
- Questions sur le financement du réseau d'assainissement et aide pour l'assainissement individuel
- Limiter les constructions en hauteur

#### Contribution manuscrite de M. Sylvain Fouillade

M. Fouillade exprime les difficultés qu'il rencontre face au nouveau schéma d'assainissement. Ses parcelles, référencées n°1200 et n°1305, sont actuellement équipées d'un assainissement individuel. Le secteur dans lequel elles se situent est désormais intégré au nouveau schéma d'assainissement, impliquant une obligation de raccordement au réseau collectif. Cependant, ces parcelles sont accessibles par un chemin dont il n'est ni propriétaire ni bénéficiaire d'une servitude, ce qui complique leur raccordement au réseau collectif qui sera déployé à l'extrémité de ce chemin.

De plus, son système d'assainissement individuel étant non conforme et nécessitant des travaux importants, M. Fouillade sollicite l'octroi d'une servitude sur un terrain mitoyen appartenant à la mairie. Cette solution lui permettrait de se raccorder aux réseaux d'assainissement collectif et des eaux pluviales.

## Contribution manuscrite de Mme Marlène Garcia par procuration faite à M. Joseph Garcia

Madame Garcia est propriétaire de la parcelle n°838, actuellement exclue du schéma d'assainissement. Cependant, la parcelle n°817, qui assure l'accès à la parcelle n°838, est raccordable au réseau d'assainissement collectif. Elle demande que la parcelle n°838 soit intégrée dans le nouveau schéma d'assainissement, ces deux parcelles formant une unité foncière unique, puisqu'elles appartiennent au même propriétaire.

### **Contributions orales**

M. Cyril et Mme Anaïs, propriétaires d'une parcelle située en zone UA et actuellement réservée par la mairie, souhaitent savoir s'il est possible de lever cette réservation. Ils s'interrogent également sur la zone AU0 et la possibilité d'obtenir une date précise de constructibilité. Par ailleurs, ils ont relevé dans le règlement écrit du PLU la suppression de la mention stipulant que "l'ouverture de l'urbanisation de ces zones nécessite une modification du PLU", ce qui suscite leur questionnement.

De son côté, M. Jérémy, agriculteur, s'inquiète de la proximité des zones urbanisables avec son exploitation, notamment les parcelles 977, 979 et 979, qu'il continuera à exploiter jusqu'en 2025.

### **4.3 La réponse des porteurs de projet**

Les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que les contributions recueillies sur les registres papier et numérique ont été synthétisées dans un procès-verbal rédigé par le commissaire enquêteur. Ce document a été transmis aux deux porteurs de projet, à savoir la mairie de Peyssies et Réseau31.

À partir de cette analyse, le commissaire enquêteur a formulé un ensemble de questions à l'intention des porteurs de projet.

Étant donné l'interdépendance des deux projets, les réponses apportées seront détaillées dans les sections suivantes.

#### **Prise en compte des rectifications à faire sur le règlement écrit :**

- Réponse de la commune : L'ensemble des modifications objet chapitre 2.1.2 du Procès-Verbal de Synthèse des observations recueillies pendant l'enquête sera intégré dans le règlement écrit car ce sont, en grande partie, des erreurs.

#### **Historique des zones s AU0**

- Réponse de la Commune : Sur le règlement graphique, il y a 3 zones classées AU0. Ces zones existent depuis la création du PLU (25 septembre 2006) car le PLU n'a jamais fait l'objet d'une révision.

## Remarque de la DDT

- Réponse de la Commune : L'avis de la DDT daté du 24 mai 2024, ne remet pas en cause les raisons de la présente modification.
  - La DDT suggère, sur le document graphique, une meilleure lisibilité des zones urbaines ainsi que de la légende ; cela sera pris en compte.
  - Il semble peu envisageable d'intégrer un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU dans la mesure où sur les 2 zones AU ouvertes dans le PLU en vigueur il ne reste qu'une seule zone de disponible, l'autre ayant déjà été urbanisée. Lorsque le SCOT du Sud Toulousain aura abouti la commune mettra son PLU en compatibilité avec le document et intégrera de fait les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

## Observations faites par Réseau31 sur les AU et UB

- Réponse de Réseau31 :
  - Pour la zone AU1 : Afin de rendre compatible le règlement écrit du PLU avec le zonage d'assainissement il est conseillé de préciser dans le règlement écrit, à l'article AU4 – 2. Assainissement (page 28) qu'en cas d'absence d'un réseau collectif, les constructions nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs. Son raccordement au système d'assainissement sera étudié lors du projet d'ouverture de la zone à l'urbanisation.
  - Pour la zone AU0 du chemin de Bonzom : seule une partie de la zone est actuellement prévue en assainissement collectif : en effet, ces parcelles font partie d'un projet de densification connu (page 82 du dossier du zonage d'assainissement) et sont déjà desservies par le réseau d'assainissement. Les autres parcelles de la zone AU0 n'étant pas actuellement desservies, elles sont exclues du zonage d'assainissement. Leur raccordement au système d'assainissement sera étudié lors du projet d'ouverture de la zone à l'urbanisation.
  - Pour les parcelles hors zonage d'assainissement, classées en UBa : ces parcelles ne seront pas desservies par le réseau d'assainissement, mais sont identifiées en zone UBa dans le règlement du PLU : ainsi, il est préconisé de les placer en zones UBb dans le PLU. Il s'agit des parcelles suivantes : B 244, B 1382 et B 1383, situées route des Lacs, B1193, B1192, B1340, B1339 et B635, situées Chemin de Baudéan.

## Echancier des travaux et financements

- Réponse de Réseau31 : Les travaux retenus dans le cadre d'un schéma directeur sont intégrés dans le plan pluri annuel (PPI) d'investissement de Réseau31 dès

lors que le zonage d'assainissement ait été approuvé après enquête publique. La hiérarchisation pour la réalisation de l'ensemble de ces travaux est débattue puis validée, localement, par les élus de chaque commission territoriale. Pour le cas de Peyssies, l'intégration au PPI des travaux préconisés dans le cadre de cette étude sera bientôt débattu.

- Précision de la commune : Ces travaux étant engagés hors Plan Pluriannuel d'investissement (PPI), une convention sera signée entre Réseau31 et la Commune pour mener à bien les travaux et définir la répartition du financement.

### **Libération de la réservation sur la parcelle B1027**

- Réponse de la Commune : La parcelle BI 027 est classée en zone UA et est fléchée « Emplacement réservée » au profit de la commune. Cette décision a été prise en 2006 au regard du projet de développement de la commune et également pour « isoler » la salle des fêtes des nuisances et contraintes sonores qu'elle peut générer. A ce jour, seule la prise en compte des nuisances sonores peut justifier ce fléchage. Depuis 2006, le propriétaire n'a jamais manifesté le souhait de disposer de cette parcelle. Conformément au code de l'urbanisme, le propriétaire peut exercer son droit de délaissement (articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme), c'est-à-dire qu'il peut demander à la commune de procéder à l'acquisition de l'emprise foncière. La commune aura alors une année pour se prononcer sur l'acquisition du foncier. Si la collectivité n'a plus de raison de maintenir son emplacement réservé, elle sera donc tenue, selon des délais qu'elle reste libre de définir, d'effectuer une modification simplifiée de son PLU.

### **Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la AU0 dans le règlement écrit**

- Réponse de la Commune : L'ouverture à l'urbanisation par modification du PLU d'une zone AU0 ne peut se faire que dans les 6 ans qui suivent la création ou une révision du PLU. Auparavant, le délai dans lequel il était possible d'ouvrir une zone à l'urbanisation par une procédure de modification était de 9 ans suivant la création de cette zone. Ce délai a été ramené à 6 ans par la loi Climat et Résilience du 22 août 2022 (article L 153-31 du code de l'urbanisme). Une révision générale du PLU serait nécessaire pour ouvrir les zones AU0 du PLU en vigueur. Cependant la mise en œuvre des objectifs de la loi Climat et Résilience rend peu probable l'ouverture de l'ensemble des zones AU0.

### **Parcelle constructible en proximité d'une exploitation agricole**

- Réponse de la Commune : Les parcelles B977, B979, B925 et B806 sont classées en zone UB du PLU. Elles seront prochainement desservies par l'assainissement collectif à l'issue de la révision du schéma d'assainissement. Ces parcelles sont

privées et seul le propriétaire peut en disposer. De par son implantation, le propriétaire a connaissance de la présence d'une ferme à proximité.

### **Financement de l'assainissement collectif**

- Réponse de Réseau31 : Au sein de Réseau31, seuls les usagers bénéficiant de l'assainissement collectif participent au financement de l'assainissement collectif, les autres administrés relevant de la compétence liée à l'assainissement NON collectif ne sont pas sollicités. Toutes les dépenses relatives à la compétence d'assainissement collectif sont supportées par les usagers bénéficiant de l'assainissement collectif à travers le paiement de leur facture d'assainissement : par conséquent, chaque dépense doit être étudiée afin de limiter au maximum son impact sur le prix de l'assainissement. Pour le financement des extensions du réseau d'assainissement, la dépense sera considérée comme acceptable si elle est :
  - Justifiée : traitement d'une problématique de salubrité publique liée aux ANC non conformes ou protection du milieu naturel par exemple,
  - Supportable financièrement : ce point sera étudié au regard du montant des travaux, des subventions éventuelles, des recettes futures (notamment la PFAC). Une fois une extension programmée, Réseau31 recherchera tous les financements possibles : subventions de l'Agence de l'Eau et du Conseil Départemental, participation communale, ....Une fois l'extension créée, Réseau31 facturera la taxe de PFAC pour chaque habitation raccordée (au moment de la mise en service pour les habitations existantes ou au moment du raccordement pour les habitations futures). Pour les dépenses d'exploitation des réseaux en place, les dépenses sont également supportées par les usagers de l'assainissement collectif, à travers le paiement de leur facture d'assainissement.

### **Questionnements liés à la densification et nuisances apportées**

- Réponse de la Commune :
  - Dans toutes des zones AU, UA et UB, accord pour imposer 1 arbre / 150 m<sup>2</sup> afin de créer des îlots de fraîcheur, attention aux contraintes liées au phénomène de retrait et gonflement des argiles lorsqu'il y a trop d'arbres sur des petites parcelles.
  - Dans toutes des zones AU, UA et UB, accord pour imposer lorsqu'il y a un Permis d'Aménager un dispositif pour stocker et cacher de la vue les conteneurs poubelles.
  - A propos de l'obligation d'artificialiser les voies d'accès privées : Il n'est pas possible d'imposer la composition des voies dans le règlement du PLU

seul le gabarit (largeur) peut être réglementé, au mieux cela peut renvoyer à un règlement de voirie annexé au règlement s'il existe.

- A propos du financement de l'assainissement collectif, l'effort n'est plus supporté par la commune depuis l'adhésion à Réseau31 en 2010.
  - Pour la mise aux normes d'un assainissement individuel vétuste, il y a la possibilité d'une aide financière par l'Agence Adour Garonne sous certaines conditions.
  - En cas de vente d'une habitation ne disposant pas d'un assainissement individuel conforme, il y a négociation entre le vendeur et l'acquéreur sur le financement de sa réhabilitation.
  - La réglementation d'une hauteur n'autorisant que les maisons de plain-pied va à l'encontre des objectifs de limitation de consommation d'espace, cette modification n'est pas envisageable.
- Réponse de Réseau31 :
- Sur la question de l'effort collectif de financement du réseau l'assainissement, comme précisé lors de la réponse précédente, seuls les usagers bénéficiant de l'assainissement collectif participent au financement de l'assainissement collectif, les autres administrés relevant de la compétence liée à l'assainissement NON collectif ne sont pas sollicités.
  - Sur la question du financement du réseau privatif :
    - Il n'existe pas aujourd'hui de subventions pour aider financièrement les usagers,
    - Un prêt à taux zéro peut éventuellement être accordé, sous conditions de ressources.
    - Enfin, l'annexe II de l'Arrêté du 27 avril 2012, relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif, impose aux particuliers la réalisation de travaux de réhabilitation pour toutes les installations existantes non conformes dans un délai de 1 an en cas de vente. Cette règle étant nationale, il n'est pas possible d'y déroger.

### **Assainissement sur une parcelle enclavée B1699**

- Réponse de Réseau31 : L'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique instaure une obligation de raccordement, en accordant néanmoins à la collectivité la faculté d'accorder des dérogations. Cet arrêté prévoit qu'une exonération peut être délivrée aux « immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation d'assainissement autonome [...] conforme. » D'autre part, le caractère difficilement raccordable d'un immeuble est évident lorsqu'il s'agit d'une impossibilité matérielle. Par conséquent, en cas d'impossibilité pour le propriétaire de la parcelle, d'obtenir une servitude de passage et d'écoulement

pour ces futurs réseaux d'assainissement privé, il pourrait éventuellement bénéficier de cette dérogation pour impossibilité matérielle de se raccorder. Néanmoins, cette hypothèse ne sera possible que s'il met en œuvre la réhabilitation de son installation d'assainissement autonome.

- Réponse de la commune : Outre la proposition de Réseau31 de rester en assainissement individuel, il y a la possibilité de créer une conduite le long de la parcelle B 1699, propriété de la mairie.

### **Assainissement sur une parcelle enclavée 838**

- Réponse de Réseau31 : La parcelle 838 est effectivement actuellement exclue du zonage d'assainissement car elle ne sera pas directement desservie par le réseau d'assainissement envisagé route de Carbonne. Néanmoins, au regard de l'unité foncière, la parcelle 838 peut être intégrée au zonage d'assainissement. Dans un souci d'uniformité, il est proposé d'appliquer cette même règle à la parcelle voisine n°604, faisant partie de la même unité foncière que la parcelle n°420, intégrée au zonage d'assainissement.

## **4.4 Analyse du CE**

Les réponses apportées par Réseau31 et la mairie de Peyssies à la suite des questions formulées par le commissaire enquêteur, portent sur des aspects techniques, réglementaires, financiers et organisationnels liés à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées, ainsi qu'à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les réponses données révèlent une volonté de clarifier les choix effectués et de répondre aux préoccupations des parties prenantes, tout en respectant les cadres légaux et techniques.

### **4.4.1 Gestion et cohérence du zonage d'assainissement**

#### **Nature du zonage et évolutions**

Le zonage d'assainissement est présenté comme un outil stratégique indiquant les parcelles desservies ou à desservir par l'assainissement collectif. Réseau31 souligne que ce zonage ne peut inclure des détails trop spécifiques, au risque de devenir obsolète une fois les travaux réalisés. Deux cartes explicatives sont proposées pour :

- Comparer les zonages de 2006 et 2024 ;
- Identifier les zones déjà desservies et celles à desservir.

Cette approche garantit une lisibilité améliorée pour les administrés tout en assurant la pertinence du document.

### **Intégration dans le Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI)**

Les travaux d'assainissement seront intégrés dans le PPI de Réseau31 une fois le zonage approuvé. Leur priorisation sera décidée par la commission territoriale locale, en collaboration avec les élus. Cette planification permettra de synchroniser les travaux avec le développement urbain de la commune.

## 4.4.2 Financement des réseaux d'assainissement

### Conditions de financement

Réseau31 explique que seules les dépenses relatives à l'assainissement collectif sont supportées par les usagers raccordés via leurs factures d'assainissement. Les extensions de réseau sont financées selon deux critères :

- **Justification** : Résolution de problèmes sanitaires ou environnementaux.
- **Engagement financier** : Analyse des coûts, des subventions potentielles, et des recettes futures (notamment via la PFAC).

La recherche active de subventions par Réseau31, en partenariat avec l'Agence de l'Eau et le Conseil Départemental, vise à minimiser l'impact financier sur les usagers.

### Cas des installations non collectives

Les administrés en assainissement non collectif ne participent pas au financement du réseau collectif. Toutefois, ils doivent respecter les obligations réglementaires de mise en conformité de leurs installations, notamment lors de ventes immobilières.

## 4.4.3 Urbanisation et contraintes liées au PLU

### Cohérence entre le PLU et le zonage d'assainissement

Certaines incohérences entre le règlement écrit du PLU et le zonage d'assainissement, notamment pour des parcelles spécifiques, seront corrigées. Cela inclut l'intégration de parcelles dans le zonage en raison de leur unité foncière avec des terrains déjà desservis.

### Gestion des emplacements réservés

Pour des parcelles comme la BI027, fléchée « emplacement réservé » depuis 2006, la commune rappelle les droits des propriétaires à demander une acquisition par la collectivité. Ces emplacements, initialement prévus pour des objectifs spécifiques comme l'isolation phonique de la salle des fêtes, sont réévalués en fonction de leur pertinence actuelle.

### Limitation de la densification

Certaines suggestions pour encadrer la densification urbaine, comme l'imposition de hauteurs maximales ou des aménagements spécifiques pour les conteneurs poubelles, sont prises en compte de manière partielle. Les contraintes techniques, environnementales et légales, comme celles liées au retrait-gonflement des sols argileux, influencent ces décisions.

#### 4.4.4 Cas particuliers et solutions proposées

##### **Parcelles enclavées**

Des cas spécifiques, comme celui de la parcelle B1699, soulignent les difficultés de raccordement pour des terrains enclavés. Réseau31 propose des solutions alternatives, telles que la création de conduites spécifiques ou le maintien en assainissement non collectif avec des exonérations si une conformité environnementale est assurée.

##### **Réponses aux administrés**

Les contributions des administrés, notamment celles portant sur les incohérences entre le règlement écrit du PLU et le zonage, ont été analysées. Des modifications pour aligner ces documents sont envisagées, en tenant compte des réalités techniques et des impacts financiers.

#### 4.4.5 Approche globale et transparence

##### **Cartes explicatives et communication**

L'ajout de cartes comparatives entre les zonages de 2006 et 2024, ainsi que des cartes indiquant les zones desservies, répond à une demande de clarté. Cette initiative renforce la transparence et facilite la compréhension pour le public.

##### **Articulation avec la loi Climat et Résilience**

La commune intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience dans sa planification, notamment pour la gestion des zones AU et leur ouverture à l'urbanisation.

#### 4.4.6 Conclusion

L'analyse de ses reposes met en lumière une gestion rigoureuse des enjeux liés à la révision du zonage d'assainissement et à la modification du PLU. Les réponses apportées par Réseau31 et la commune de Peyssies démontrent une volonté de concilier développement urbain, contraintes environnementales et exigences réglementaires. Toutefois, la réussite de ces projets dépendra de la mise en œuvre effective des solutions proposées, de la priorisation des investissements et de la concertation continue avec les parties prenantes.

## 5 Engagement pris par la Mairie de Peyssies en réponse Procès-verbal de synthèse

---

La mairie de Peyssies a transmis sa réponse par mail au procès-verbal de synthèse envoyé par le commissaire enquêteur le 26 novembre 2024. Cette réponse, incluse en Annexe-4 du document des annexes, réitère plusieurs engagements pris par la commune. Ces engagements, qui incluent des modifications du règlement écrit à soumettre à approbation, sont détaillés ci-dessous :

- Intégrer les corrections nécessaires pour résoudre les erreurs identifiées dans le procès-verbal de synthèse.
- Garantir la mise en conformité entre le règlement graphique et le règlement écrit, notamment pour les zones AU0.
- Prise en compte des observations de la DDT
  - Améliorer la lisibilité des documents graphiques, en particulier la distinction des zones urbaines et leur légende.
  - Adapter le PLU lors de sa mise en compatibilité avec le SCOT du Sud Toulousain, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience.
- Respecter les droits des propriétaires à demander une acquisition par la collectivité via le droit de délaissement.
- Imposer des aménagements spécifiques dans les zones AU, UA et UB, tels que :
  - La plantation d'un arbre tous les 150 m<sup>2</sup> pour créer des îlots de fraîcheur.
  - L'installation de dispositifs pour dissimuler les conteneurs poubelles dans les projets nécessitant un permis d'aménager.
- Explorer la possibilité de créer une conduite le long de la parcelle B1699, propriété de la mairie, pour résoudre les problèmes de raccordement.
- Mettre en cohérence le règlement écrit du PLU et le schéma d'assainissement pour éviter les incohérences.
- Signer une convention avec Réseau31 pour encadrer la mise en œuvre des travaux hors Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) et définir la répartition du financement.
- Pour la zone AU1 : Afin de rendre compatible le règlement écrit du PLU avec le zonage d'assainissement préciser dans le règlement écrit, à l'article AU4 – 2. Assainissement (page 28) qu'en cas d'absence d'un réseau collectif, les constructions nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs. Son raccordement au système d'assainissement sera étudié lors du projet d'ouverture de la zone à l'urbanisation.
- Pour les parcelles hors zonage d'assainissement, classées en UBa : ces parcelles ne seront pas desservies par le réseau d'assainissement, mais sont identifiées en zone UBa dans le règlement du PLU : ainsi, il est préconisé de les placer en zones UBb dans le PLU. Il s'agit des parcelles suivantes : B 244, B 1382 et B 1383, situées route des Lacs, B1193, B1192, B1340, B1339 et B635, situées Chemin de Baudéan.

La mairie de Peyssies, par sa réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, a démontré une volonté claire de répondre aux attentes formulées lors de l'enquête publique. Les engagements pris reflètent une approche proactive visant à assurer une planification cohérente et durable du développement de la commune.

En intégrant les corrections identifiées, en harmonisant les documents réglementaires, et en prenant en compte les observations de la DDT, la mairie s'engage à améliorer la lisibilité et la compatibilité des documents d'urbanisme avec les normes en vigueur, notamment le SCOT et la loi Climat et Résilience. De plus, les mesures spécifiques, comme l'obligation de plantation d'arbres et l'aménagement de dispositifs pour les conteneurs, témoignent d'une attention particulière portée à la qualité de vie et au respect de l'environnement.

Les initiatives pour résoudre les problèmes de raccordement, notamment via la création de nouvelles conduites, et la signature d'une convention avec Réseau31 pour la gestion des travaux, soulignent une approche concertée et pragmatique. Ces efforts visent à garantir une gestion optimale des infrastructures tout en respectant les droits des propriétaires.

Ainsi, ces engagements traduisent la volonté de la mairie de Peyssies d'assurer un développement harmonieux de son territoire, en conciliant les impératifs urbains, environnementaux et sociaux.

## 6 Engagement pris par Réseau31 en réponse au Procès-verbal de synthèse

---

Le 10 décembre 2024, Réseau31 a adressé sa réponse par mail au procès-verbal de synthèse transmis par le commissaire enquêteur le 26 novembre 2024. Cette réponse, incluse en Annexe-3 du document des annexes, réaffirme plusieurs engagements pris par Réseau31, lesquels sont rappelés ci-dessous :

- Ajouter des cartes explicatives pour :
  - Comparer les zonages de 2006 et 2024.
  - Identifier les zones déjà desservies et celles à desservir à l'avenir.
- Intégrer les travaux prévus dans le cadre du zonage d'assainissement au Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) après l'approbation du zonage.
- Hiérarchiser la réalisation des travaux en collaboration avec les élus locaux lors des commissions territoriales.
- Financer les travaux d'extension du réseau collectif en recherchant activement des subventions auprès de l'Agence de l'Eau, du Conseil Départemental, et autres sources.
- Appliquer une taxe de PFAC pour les habitations raccordées (au moment de la mise en service pour les existantes et lors du raccordement pour les nouvelles).

- Maintenir les usagers non desservis hors du financement du réseau collectif.
- Proposer des exonérations de raccordement en cas d'impossibilité matérielle, sous condition de conformité des installations autonomes.
- Intégrer certaines parcelles exclues, comme la parcelle 838, au zonage d'assainissement pour garantir une cohérence avec les unités foncières.
- S'assurer que les précisions apportées, comme les obligations de raccordement pour les zones AU1, soient intégrées au règlement écrit.

Réseau31 s'efforce de répondre aux attentes des administrés tout en respectant les contraintes techniques et réglementaires. L'approche proposée se veut équilibrée : garantir la cohérence entre le zonage d'assainissement et le PLU, tout en préparant le territoire aux défis futurs liés à l'urbanisation et à la gestion des eaux usées. Les travaux seront priorisés dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement, tenant compte des besoins, des ressources disponibles, et des contributions des habitants.

Le mémoire en réponse reflète une volonté de concertation et d'adaptation, dans l'intérêt d'un développement harmonieux et respectueux des spécificités locales.