



Secrétariat :
Tél. 05 63 33 59 90
sepra-81@orange.fr

Couffouleux, le 14 novembre 2018

Monsieur le commissaire enquêteur

Pour plus de clarté, nous vous faisons part de l'avis de notre association, en sept points, sur les dernières modifications projetées du PLU de Couffouleux, soumises à enquête publique :

1^{er} point : cette enquête publique ne s'est pas déroulée dans des conditions régulières

a) absence de « concertation ».

La loi SRU impose pour les PLU le principe de la « concertation »*, mais laisse à l'autorité responsable le soin d'en fixer les *modalités* (souvent choisies au *minimum*, par la tenue d'une/des réunions publiques, qui sont, en fait, la plupart du temps, de la simple information, pas à proprement parler de la concertation).

Ainsi Le « Règlement d'intervention communautaire [communauté d'agglomération Gaillac- Graulhet créée en application de la loi NOTRe] en matière d'urbanisme », stipule : « la commune proposera à l'agglomération les *modalités* de concertation qui seront mises en place dans le cadre réglementaire adapté ».

Sauf erreur de notre part, ceci n'a pas été effectué.

Nous avons déjà fait cette remarque lors de l'enquête publique précédente, en avril dernier, la concertation, demandée bien avant l'enquête, ayant été de plus expressément refusée.

Il nous a été indiqué que ceci ne s'appliquait pas en cas de modification d'un PLU. Il s'était agit en fait d'un avis, mais qui n'avait pas été justifié/ « motivé », comme cela était requis.

*Indépendamment de la loi, celle-ci s'impose, de façon générale, par *correction*, comme justement indiqué, début novembre, à la SNCF en l'occurrence, par les maires de Couffouleux et Rabastens, à propos de la réduction de l'accueil à la gare (voir leur lettre sur le site internet de la mairie de Couffouleux : « conception bien étrange de la concertation »).

En outre, il est nécessaire de rappeler que la SEPR, avec son secrétaire, est à l'origine de bien des points positifs qui ont été repris dans l'OAP de La bastide (voir 7^{ème} point) : il est ainsi anormal de ne pas faire bénéficier la commune d'une telle expertise, d'autant qu'il s'agit de contributions pour « l'intérêt général » (non considéré comme la somme d'intérêts particuliers), et portant sur long terme.

b) l'information n'a pas été correctement délivrée

Les documents de l'enquête publique ont été mis sur le site internet de la commune dès le 10 octobre, dans la rubrique « actualités ». Il y fut indiqué : « cet avis [de l'enquête publique] sera affiché notamment à la mairie de Couffouleux et à la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, dans l'ensemble des panneaux d'affichage dont dispose la commune de Couffouleux », dans chacun des lieux d'enquête publique , etc.

Or ce n'est pas le cas :

- il suffit de le constater sur le panneau d'affichage municipal sur le côté du parking de la mairie .
- alors que le panneau pour l'OAP de La bastide a bien été affiché à côté du terrain, ce n'est pas le cas pour celle des marres .
- la mention de l'enquête publique sur le site de la mairie dans les « actualités » n'a été effective qu'au début de l'enquête publique. Par la suite, elle n'apparaissait plus. Pour la connaître, il fallait « naviguer » à l'aveuglette et avoir à l'esprit d'aller la chercher dans les « actualités » passées.
- contrairement à ce qui était indiqué, l'enquête publique n'a pas été mentionnée sur le site de la communauté d'agglomération.

Evidemment la consultation sur les sites internet est essentielle, car il est difficile pour bien des personnes de se rendre à la mairie, à plus forte raison à la communauté d'agglomération, aux heures d'ouverture.

Le fait est que, le 7 novembre, il n'y avait sur le registre qu'une seule remarque (d'un conseiller municipal, nécessairement au courant) , ce qui montre bien le défaut d'information.

En outre, le dossier de l'enquête publique n'était pas complet à l'ouverture, un *erratum* d'une dizaine de pages, ayant été ajouté ce 7 novembre vers 17h (et de plus n'ayant pas été mis sur le site).

>> Pour ces raisons , que nous vous demandons de bien vouloir d'abord vérifier, il apparaît que vous êtes fondé à émettre un « **avis défavorable** » pour non régularité de l'enquête publique.

Cela permettra de reprendre la question sur des bases saines. Notre association a pour règle de rechercher toujours d'abord le dialogue (voir sur notre site internet <https://sepra81.jimdo.com> l'entrée « urbanisme » dans « nos actions »).

A supposer que vous ne reteniez pas ce premier point, nous vous faisons part des suivants :

2^{ème} point : Le respect des préconisations supérieures, notamment le SCoT

Celles-ci sont de plusieurs ordres :

a) l'impératif de la « végétalisation », laquelle est cruciale pour la « sauvegarde de l'Environnement » (cf. l'intitulé de notre association).

Elle est inscrite clairement dans le PADD de la commune voisine de Rabastens, et, à notre demande (ce qui est vrai d'un côté du Tarn , l'est assurément sur l'autre ; cf. la question de la fusion des communes (voir « Le journal d'ici » du 18 octobre)), ceci a été introduit , dans celui de Couffouleux, mais de façon pas très explicite.

Néanmoins, comme indiqué page 14 de « l'additif au rapport de présentation » il y a bien l'indication qu'il convient de « protéger les espaces naturels soumis à une pression foncière » et de « valoriser les espaces naturels en zone urbaine en tant qu'éléments qualitatifs du cadre de vie ».

Il ne s'agit pas seulement du respect du PADD, mais aussi de celui des orientations supérieures ; celles du SCoT, de la loi SRU, et plus encore, récemment, de l'engagement formel de l'Etat à la COP 21.

b) la mixité de l'habitat

En application de la loi SRU justement, l'ancienne intercommunalité, CORA a établi un PLH, lequel est toujours en cours de validité (comme indiqué : jusque la fin du mois de novembre), dont le respect s'impose.

Il en découle que les indications d'au moins 20 % de logements sociaux sur des zones importantes à urbaniser, notamment des OAP, sont toujours valables, et doivent être conservées (un « logement à caractère social » n'est pas considéré, aux termes de la loi, comme un « logement social »). De toute façon, il y aura nécessairement une reprise du PLH au niveau de la communauté d'agglomération, et il convient de l'anticiper, d'autant plus que la population de la commune va bientôt atteindre les 3500 habitants (voir 7^{ème} point : c). Si on ne s'y attelle pas maintenant, cela deviendra beaucoup plus difficile plus tard (moins de surfaces disponibles) et avec le risque accru de la constitution de quartiers de type ghetto.

c) la maîtrise de la progression de la population de la commune.

Dans le PLU figure (voir pièce jointe) un document , tiré du SCoT, la quantifiant (~2800 habitants en 2020) et indiquant en outre la superficie moyenne des parcelles(~750 m²).

C'est à l'aune de ces obligations qu'il convient d'examiner les modifications proposées, en particulier les deux OAP projetées.

3^{ème} point modification du règlement du stationnement en zones U et AU

Avec la rédaction indiquée, s'il y a un ensemble de 19 places de stationnement, il n'y en aurait qu'une seule pour les personnes à mobilité réduite, soit 5,26% de l'ensemble. Ceci est en contradiction avec les 10 % affichés, eux-mêmes en relation avec la loi de 2005, pour les personnes en situation de handicap, reprise par la loi NOTRe de 2015.

>> Nous proposons : une place **par début** de tranche de 10 places.

En l'occurrence il y aurait ainsi deux places réservées pour les personnes à mobilité réduite, soit 10,52 %.

En outre, comme déjà indiqué lors de l'enquête publique d'avril, la prescription d'une seule place par logement est manifestement insuffisante. En effet, statistiquement, on compte ~2 voitures par foyer ; d'autant, -cela est bien connu-, que les garages (non comptés dans la SHON), sont souvent convertis en chambres ... C'est ce qui explique en grande partie le stationnement abusif, en pleine voie, et même sur les trottoirs. Dès lors, il est convenable de généraliser les parkings de quartier, évidemment ombragés (2^{ème} point :a) de préférence (cf. la loi récente sur la biodiversité) avec des arbres mellifères (par exemple tilleuls (plutôt argentés, car plus résistant à la sécheresse), Sophoras japonica, Evodia danielli , etc.)

>> Nous recommandons l'instauration de la règle de **deux emplacements de stationnement par logement**

4^{ème} point : implantation des constructions par rapport aux voies en zones U2 et U3

La modification proposée qui revient, en cas de « drapeau » (« constructions en second rideau »*) à ne pas tenir compte de la hampe (le mat du drapeau), fait que, si celle-ci est trop longue, la pente pour assurer l'écoulement des eaux usées sera insuffisante.

>> Nous proposons de reprendre la rédaction en faisant état de la **distance maximale par rapport au réseau d'égout permettant l'écoulement correct** des eaux usées.

5^{ème} point : la modification du règlement sur les clôtures.

Là aussi, à notre avis, la rédaction doit être reprise.

>> nous suggérons que les **clôtures** soient **végétales**, et que des murs et des grillages ne soient autorisés que lorsque la « végétalisation » requise (voir 2^{ème} point : a) s'avère impossible, et que dans ce cas les murs soient « végétalisés » (par exemple avec du lierre).

6^{ème} point : L' OAP du secteur des marres

Celui-ci est actuellement en zone AU et est donc constructible, avec une OAP qui n'empêche pas *a priori* la réalisation d'un habitat participatif.

*cette expression, comme bien d'autres, n'est pas explicite pour « le commun des mortels », ce qui est un obstacle à la participation de la population, (cf. le 1^{er} point).

Des quelques informations que nous avons pu recueillir*, la question qui a posé problème à propos de cette OAP a été la localisation d'un chemin piétonnier faisant la jonction entre le parking de la mairie et la rue du moulin à vent, traversant la zone retenue pour l'habitat participatif. (pourtant non indiquée sur le nouveau plan de la zone)

Celui-ci fait disparaître la desserte interne de l'ancienne OAP mais n'indique pas une nouvelle, pourtant forcément nécessaire pour desservir les habitations. Partant d'une seule entrée/sortie sur la rue Roger Bellegarde, celle-ci ne peut que supprimer en partie « les éléments végétaux à préserver » (une bonne prise en compte de la végétalisation : voir ci-dessus 2^{ème} point : a). En outre il faudrait réserver une aire de retournement pour notamment l'accès et la circulation des pompiers, voire pour le ramassage des ordures.

De plus la nouvelle OAP devrait se traduire par une augmentation du nombre de lots (il est indiqué un deuxième programme hors habitat participatif) et donc de la diminution de leur surface (de ~700 m² dans l'OAP actuelle à ~ 400 m² ?) , ce qui est clairement en opposition avec les recommandations du SCoT (voir 2^{ème} point : c).

>> Donc l' **OAP projetée est à revoir**, en inscrivant la/les voie(s) de desserte interne , le(s) passage piétonnier(s) distincts de celle(s)-ci, hors périmètre du projet d'habitat participatif ,si nécessaire, par exemple par un emplacement réservé, et en indiquant un nombre *maximum* de lots. Dans l'optique de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) la suppression des « éléments végétaux à préserver » pour faire passer la route de desserte interne, est à compenser par l'instauration d' une surface au moins égale, de préférence arborée (le long du chemin du moulin à vent ?) et avec des essences mellifères.

En suivant au plus près les indication de l'OAP actuelle, il n'y aurait pas l'application du PLH (2^{ème} point : b).

*il en aurait été autrement avec « concertation ». Dans cet esprit, la SEPRA a invité ses adhérent(e)s, et sympathisant(e)s (dont *a priori* les tenants de l'habitat participatif), à une réunion tenue le 7 novembre .

L'idée d'un passage pour piétons avait été représentée par notre secrétaire lors d'une réunion publique consacrée à « l'aménagement du centre-bourg ».Il avait à cette occasion soulevé , pour cela, la question de l'utilisation du droit de préemption partiel, à moindre coût, ce qui s'est révélé être légal/possible.

7^{ème} point : l'OAP de La bastide

Tout d'abord il est nécessaire de rappeler que la SEPR, avec son secrétaire, contestant le projet initial (en ~2003) de lotissement « Labastide 2 », est à l'origine de certains points positifs qui ont été repris dans l'OAP proposée : notamment l'absence de débouchés pour les voitures sur le chemin de La bastide (limite du « site inscrit » et de plus utilisé par le chemin de randonnée « La boucle du Tarn », menant à la « Petite Suisse »), la création d'un piétonnier/piste cyclable en liaison avec le lotissement « Labastide 1 », un giratoire au carrefour de l'avenue de la gare et le chemin du Port Haut*. Après l'abandon de « Labastide 2 », la SEPR avait poussé, avec d'autres, à des améliorations supplémentaires par la création d'un « écoquartier ». La commune avait ainsi retenu l'idée et avait présenté en 2015 un assez bon projet élaboré par le cabinet Raynal-Ruffat, pour l'amélioration duquel la SEPR avait été acceptée. On ne sait pourquoi, il a été abandonné, et c'est ainsi que la SEPR a cherché à le relancer *via* l'habitat participatif, avec d'abord Adith ESS devenu Coop Hab, puis Hab Fab.

Ceci rappelé, il convient d'examiner la cohérence avec les indications rappelées dans le 2^{ème} point :

a) végétalisation

L'instauration d'un CES est positive car pouvant *a priori* y concourir. Le calcul montre toutefois que la valeur indiquée (0,15) est trop faible : cela représente $\sim 21900 \times 0,15 = \sim 3285$ m² d'emprise au sol, soit pour une superficie moyenne de logement de ~ 120 m², ~ 27 logements. Avec une superficie recommandée de ~ 750 m² (2^{ème} point :c) cela représente ~ 20250 m². Il ne reste donc disponible pour le reste : voies, routières et piétonnes, parcs de stationnement*, « Agora » : $21900 - 20250 = \sim 1650$ m². L'Agora elle-même mesure ~ 2600 m² : le CES de 0,15 est donc d'ores et déjà matériellement impossible à respecter, à moins de réduire sensiblement le nombre de lots.

b) Logements sociaux *stricto sensu* : le projet d'OAP est muet sur ce point, alors que celui d'écoquartier avorté mentionnait 20%, et devrait logiquement être repris .

*non indiqué sur les deux plans de l'OAP, mais faisant l'objet d'un emplacement réservé (n° 9).

L'existence de deux plans est problématique : lequel choisir ? Le second paraît plus valable quant à la répartition des parkings par rapport aux zones d'habitation. A ce propos, nous apprécions la reprise de l'idée, (formulée dans le projet avorté d'écoquartier) de parcs distincts des habitations (pas de stationnement sur chaque parcelle), d'autant plus qu'ils doivent être arborés. A noter qu'il faudra compter plus de places de stationnement en cas de logements supplémentaires dans des maisons à étage.

c) maîtrise de la progression de la population

Pour justifier l'ouverture de nouvelles zones urbaniser (l'objet de l'enquête publique d'avril dernier) il était écrit : « de ce fait, au tournant 2016-2017, la commune de Couffouleux ne dispose plus que de faibles disponibilités foncières (dents creuses en zone U essentiellement) pour poursuivre son développement urbain ».

En réalité :

le nombre de PC accordés au cours des quatre dernières années est très important : 2014 :29 ; 2015 :50 ; 2016 :40 ; 2017 :35, et se poursuit :au 18 avril 2018, le panneau d'affichage montre la délivrance de 5 PC, et le classeur urbanisme indique le dépôt de 10 demandes de PC. On peut donc extrapoler à ~ 60 PC accordés pour l'année, (d'autant que chacun sait qu'actuellement le secteur de la construction est en pleine expansion, en particulier dans les zones périurbaines, comme ici, grande banlieue de Toulouse qui, dans son secteur, voit l'arrivée chaque année de ~20 000 personnes supplémentaires).

Ceci est à comparer avec « +22log/an dont 18constr[uctions]neuves[s] », indiqué sur Le document joint ressortant du SCoT.

ainsi la progression de la population de la commune est en avance de trois ans par rapport à ce qu'elle devrait être : fin 2017, le recensement de l'INSEE a enregistré une population de 2841 habitants, chiffre qui aurait du être atteint en 2020 (voir pièce jointe) : il convient au contraire de ralentir la progression de la population.

L'augmentation des superficies constructibles, mises en avance , pour la modification d'avril dernier, ne se justifiait déjà pas : à plus forte raison pour celle de la zone de La bastide , très importante (~2,6 ha).

Cela est évidemment dommage pour les personnes désirant un habitat participatif. C'est pour éviter cela que lors de la précédente modification d'avril , nous avons suggéré de ne pas retenir l'urbanisation des zones dites Labastide 1 et Labastide 2 (et la Brunaude) et à la place mettre celle de La bastide (distinguer Labastide de La bastide ! ...) faisant l'objet de l'OAP projetée. L'habitat participatif reste toujours possible sur la zone des marres, qui ne crée pas de nouvelle superficie urbanisable.

>> Donc, Nous recommandons l'**abandon de cette OAP**.

Cela ne veut pas dire qu'il ne faut pas anticiper le futur aménagement de la zone. Pour notre part, recherchant toujours le dialogue, nous sommes prêts à la « concertation ».D'ores et déjà nous pouvons indiquer que la réflexion devrait être plus globale (peut-être dans le cadre d'un PLUi sectoriel du Rabastinois, comme indiqué dans notre avis pour l'enquête publique d'avril dernier), notamment :

- chemin piétonnier reliant le lotissement au chemin de La bastide donnant accès à la future passerelle (voir le dépliant joint) et au poumon vert de la « petite Suisse ».
- intégration dans le projet d'une maison de retraite (peu de voitures).
- anticipation de l'afflux considérable de voitures au carrefour du café restaurant le week-end (examen de nos propositions).

- discussion préalable , comme cela avait été effectué pour le lotissement Labastide 2, avec l'ABF (cf. l'extension du « site inscrit », recommandée en son temps par la DIREN)
- *idem* avec le service de la police de l'eau de la préfecture
- *idem* avec les pompiers
- *etc. ,etc.*

Monsieur le commissaire enquêteur, si vous le jugez nécessaire, nous vous apporterons, par courriel, tout document nécessaire.

Veillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos sincères salutations,

Au nom du CA de la SEPRA, le secrétaire

