

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2022**

**OBJET : APPROBATION DE LA REVISION DU PLU**  
**N° 2022 51**

L'an deux mille vingt-deux, vingt et un novembre à vingt et une heures, le Conseil municipal de la ville de Saint-Elix le Château, régulièrement convoqué le 15/11/2022, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Monsieur DEPRez François, Maire.

**PRESENTS** : DEPRez François – LUCBERNET LAVIGNE Sandrine - AKA Alain - GROS André – DUBREUIL Brigitte – ABADIE Laurent - TROUILLET Gwendoline – PIALAT Alain – PARIS René – BARAS Philippe - MARTINS Olivier - DOYEN CHAPPE Magali - COLAS MARTIN Gaëlle.

**EXCUSES** : AUTIGEON DURAND Emmanuelle – MARTINEZ Harold.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : DUBREUIL Brigitte.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L.153-21 et L. 153-22 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2017 ayant prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le débat en conseil municipal en date du 14 octobre 2019 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2021 ayant arrêté le projet de PLU ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées et autres Personnes Publiques Consultées (PPA-PPC), sur le projet de PLU arrêté, envoyée le 8 ou 10 juillet 2022, ayant abouti à :

- Un avis favorable avec remarques simples ou sans remarque particulière pour :
  - RTE le 7 septembre 2021 ;
  - Réseau 31, précisant que le zonage d'assainissement sera à actualiser ;
  - SDEHG, le 29 juillet 2021, sans remarque ;
  - SIECT, le 12 octobre 2021, avec une information sur la desserte ;
  - Le Centre national de la propriété forestière (CNPFF), le 27 juillet 2021 ;
  - Le conseil départemental, le 20 septembre 2021, avec observations sur les accès et aménagements de voirie des OAP et les noms des routes départementales sur le règlement graphique.
  
- Un avis favorable du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Sud Toulousain en charge du SCOT, en date du 5 octobre 2021, sans prescriptions mais avec quelques observations et remarques concernant principalement l'intégration des gravières ;
  
- Un avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 5 octobre 2021 :
  - Favorable sur l'économie générale du PLU, avec des réserves concernant l'analyse et justification de la consommation d'espace, la prise en compte des corridors écologiques et boisements, et la suppression de la zone AU0 « Le Communal », et la recommandation de réduire les possibilités de construire en secteur Np (château) ;
  - Favorable pour le secteur Na, dédié aux activités économiques isolées avec recommandation de réduire les possibilités de construction ;
  - Défavorable pour les secteurs Ner (photovoltaïque), Ng (gravières) et Nh (quartiers Borios et Terré), au motif que l'outil n'est pas adapté ;
  - Défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes aux habitations existantes en zones A et N.

- Un avis défavorable de la chambre d'agriculture en date du 23 septembre 2021 demandant la prise en compte de l'ensemble des observations formulées, notamment :
  - Compléments au diagnostic agricole, à l'analyse de la consommation d'espace par les gravières et sur le potentiel de densification ;
  - Réduction des objectifs de croissance et suppression de la zone AU0 du Communal ;
  - Reclassement en zone Agricole d'espaces qui ont été préservés en zone N pour motif écologique ou paysager ;
  - Reclassement des secteurs Nh en secteur spécifique de la zone U ;
  - Ajustement des secteurs Np et Ng.
- Un avis des services de l'Etat en date du 12 octobre 2021, précisant qu'un effort notable a été fait pour tendre vers une gestion économe de l'espace, favorable sous réserve que les modifications demandées soient prises en compte :
  - Reclassement en zone N d'une des deux zones AU0 ;
  - Reclassement en zone U spécifique des secteurs L'Auberge, Terré et Barrios ;
  - Identification des corridors écologiques et classement des espaces boisés ;
  - Ajustement du règlement, notamment zones A et N et risque inondation.
- Un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 12 octobre 2021, demandant des compléments à l'évaluation environnementale, notamment sur les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat, économique, des carrières et du parc photovoltaïque, et la préservation de la trame verte et bleue communale.
- Un avis réputé favorable pour les autres personnes publiques associées et consultées (Conseil régional Occitanie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Chambre de commerce et d'industrie, Communauté de communes Cœur de Garonne) n'ayant pas répondu à la consultation.

Vu l'arrêté du maire en date du 4 janvier 2022 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal, du 1<sup>er</sup> février au 4 mars 2022 ;

Vu les **observations du public** concernant la révision du PLU émises pendant l'enquête et notamment :

- Demande de classement en zone constructible des parcelles C53 et C55 ;
- Demande du maintien d'au moins une partie de la parcelle A 944 en constructible ;
- Demande de modifications des règles de la zone AUc : réduire l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques de 10 m à 6 m pour faciliter l'aménagement de la zone (du moins par rapport au chemin de Soulé).

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** en date du 30 mars 2022 et complété en date du 15 avril 2022 donnant un avis favorable au projet de PLU, avec 3 réserves et 6 recommandations :

- Réserve 1 : Création d'une zone urbaine sur les hameaux de Terré, Borios, et éventuellement L'auberge, en adoptant un règlement permettant d'y limiter de façon stricte les nouvelles constructions pour répondre aux orientations définies dans le PADD ;
- Réserve 2 : Adapter le règlement graphique pour apporter les précisions supplémentaires concernant la dénomination des voies départementales, le nom de cours d'eau concernés par un recul des constructions de 10 m, en compléter la légende concernant la zone Np ;
- Réserve 3 : Adapter le zonage afin de respecter l'autorisation de construire accordée à la création d'une centrale photovoltaïque sur le lac du Vignoble ;
- Recommandation 1 : Etudier la pertinence d'une adaptation du zonage ou du règlement écrit afin de permettre l'accueil d'une structure destinée aux personnes à mobilité réduite ;
- Recommandation 2 : Compléter, dans les annexes, le plan relatif à la distribution d'eau potable ;

- Recommandation 3 : Adopter une OAP concernant la zone AU0 des Baylous avant de permettre son ouverture à l'urbanisation ;
- Recommandation 4 : Etudier les dispositions qui permettraient de raccorder la zone d'urbanisation future AUc au réseau de collecte des eaux usées ;
- Recommandation 5 : Apprécier la pertinence d'une adaptation du zonage concernant les demandes de constructibilité présentées sur des parcelles limitrophes des zones urbaines du PLU révisé ;
- Recommandation 6 : Mettre à jour le plan cadastral sur lequel est présenté le règlement graphique du PLU.

Monsieur le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du PLU** et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA-PPC, aux observations du public lors de l'enquête et aux réserves et recommandations du commissaire enquêteur, les réponses telles que présentées et expliquées dans les trois notes annexées à la présente délibération, qui détaillent également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Considérant qu'il est nécessaire de répondre favorablement à la réserve 3 du commissaire enquêteur, et de tenir compte de l'autorisation accordée par l'Etat à la création d'une centrale photovoltaïque sur le lac du Vignoble, même si le Conseil Municipal souhaitait privilégier un autre site pour l'implantation de photovoltaïque, comme il l'avait fait apparaître dans le PLU arrêté le 29 juin 2021 ;

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques et observations des PPA-PPC et des réserves et recommandations du commissaire enquêteur entraîne comme **principales modifications du dossier de PLU** :

- Sur le **rapport de présentation** :
  - Compléments au diagnostic agricole, à l'analyse de la consommation d'espace et du potentiel de densification, à l'évaluation environnementale, aux justifications du projet, précisions sur les projets sur les gravières et pour leur réhabilitation ;
  - Mise à jour en fonction des changements effectués
- Sur les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** :
  - Suppression de l'OAP secteur 3 Le Communal ;
  - Précisions sur l'aménagement et augmentation mesurée de la densité pour permettre 3 – 4 logements supplémentaires sur le secteur 1 - Bourg ancien ;
  - Ajout d'une OAP thématique Trame verte et bleue (TVB).
- Sur le **règlement graphique** :
  - Rectification des limites de la zone inondable et de la distinction d'aléa ;
  - Ajout de la dénomination des voies départementales, des noms de cours d'eau concernés par un recul des constructions de 10 m, et rectification de la légende ;
  - Reclassement en zone Agricole du secteur AU0 Le Communal ;
  - Reclassement des secteurs Borios, Terré et Auberge en zone Urbaine stricte Us (zone nouvellement créée) n'autorisant pas de nouvelles habitations, en raison notamment de la saturation du réseau d'eau potable et de la sensibilité environnementale ou paysagère ;
  - Réduction de la zone UC sur la parcelle n° 2324, chemin des Barrières, pour se limiter à l'autorisation d'urbanisme accordée ;
  - Classement en zone UC d'une partie des parcelles C55 et A 944 ;
  - Réduction de la zone Ng du Vignoble en fonction des autorisations d'exploiter existantes, au profit de la zone Agricole ;

- Ajustement de la zone Ner aux projets photovoltaïques : classement en zone Ner de l'emprise de l'autorisation délivrée et réadaptation de celle du Lac du Pichet au nouveau projet déposé, avec reclassement en zone N des parties non concernées ;
- Identification pour le changement de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) de deux bâtiments dans le secteur de l'Elysée.

- Sur le **règlement écrit** :

- Ajustement des dispositions générales et compléments au règlement des zones A et N concernant le risque inondation avec distinction des aléas faible à moyen et fort ;
- Précision sur la nécessaire compatibilité des projets avec l'OAP thématique TVB ;
- Création d'une zone urbaine stricte Us qui reprend l'essentiel des règles du secteur Nh supprimé, avec hauteur maximale des annexes de 4m à la sablière ou à l'acrotère (au lieu de hauteur totale) ;
- Réduction de l'emprise au sol maximale en secteur Na, qui passe à 5% au lieu de 15% ;
- Reprise du règlement du secteur Np (château) afin de n'y autoriser aucune construction mais uniquement des aménagements.
- Pour le secteur AUc, passage de 10 m à 6 m de recul minimum de la limite d'emprise du chemin de Soule, et augmentation de l'emprise au sol maximale à 20% au lieu de 15%.

- Sur les **annexes** : ajout du plan du réseau d'eau potable et du nouveau schéma d'assainissement.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide (par 12 voix POUR et une ABSTENTION) :

- **D'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme**, tel qu'il est annexé à cette délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- et sa transmission à Monsieur le Sous-préfet de Muret.

Elle sera, en outre, publiée sur le site Internet de la commune.

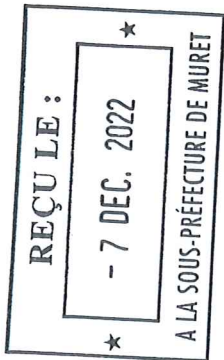
Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Conformément à l'article R.153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,  
Le Maire, François DEPRez







PLAN LOCAL D'URBANISME  
*Commune de Saint-Elix-le-Château*

**REPONSES AUX AVIS ET CONCLUSIONS DE COMMISSAIRE ENQUETEUR ET OBSERVATIONS DU PUBLIC**

AVIS CE	Contenu de la réserve ou recommandation	Positionnement commune pour approbation
Réserve 1	Création d'une zone urbaine sur les hameaux de Terré, Bortos, et éventuellement L'auberge, en adoptant un règlement permettant d'y limiter de façon stricte les nouvelles constructions pour répondre aux orientations définies dans le PADD	Les secteurs Bortos, Terré et Auberge seront basculés en zone Us (zone nouvellement créée) qui acte le caractère urbain de la zone sans pour autant autoriser de nouvelles constructions à destination d'habitation au regard des motifs précisés dans le rapport de présentation
Réserve 2	Adapter le règlement graphique pour apporter les précisions supplémentaires concernant la dénomination des voies départementales, le nom de cours d'eau concernés par un recul des constructions de 10 m, en compléter la légende concernant la zone Np	Le document a été modifié en ce sens
Réserve 3	Adapter le zonage afin de respecter l'autorisation de construire accordée à la création d'une centrale photovoltaïque sur le lac du Vignoble	Au regard du l'avis du commissaire enquêteur et du permis de construire accordé, la collectivité classera en zone Ner l'emprise de l'autorisation délivrée et a réadapté la zone Ner du Lac du Pichet au nouveau projet déposé
Recommandation 1	Etudier la pertinence d'une adaptation du zonage ou du règlement écrit afin de permettre l'accueil d'une structure destinée aux personnes à mobilité réduite dans le secteur de l'Ellysée	A été identifié le changement de destination des bâtiments 3 et 4
Recommandation 2	Compléter, dans les annexes, le plan relatif à la distribution d'eau potable en y indiquant les diamètres des canalisations et en y mentionnant les équipements principaux structurant le réseau ;	Le document a été modifié en ce sens
Recommandation 3	Adopter une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant la zone AU0 des Baylous avant de permettre son ouverture à l'urbanisation ;	Une OAP sera intégrée au moment de la procédure d'évolution du PLU qui permettra son ouverture
Recommandation 4	étudier les dispositions qui permettraient de raccorder la zone d'urbanisation future AUC au réseau de collecte des eaux usées, afin d'en renforcer la densité des constructions	Le scénario a été étudié au moment de la définition du zonage d'assainissement et n'a pas été retenu pour des motifs de rentabilité de l'extension
Recommandation 5	Apprécier la pertinence d'une adaptation du zonage concernant les demandes de constructibilité présentées sur des parcelles limitrophes des zones urbaines du PLU révisé, sans remettre en cause les principes d'aménagement	Cf. réponses apportées aux demandes des particuliers
Recommandation 6	Mettre à jour le plan cadastral sur lequel est présenté le règlement graphique du PLU	Le document a été modifié en ce sens

Numéro requête	Observation recueillie pendant l'enquête	Réponse Commune (PV)	Avis CE	Positionnement commune pour approbation
R01	<p>1- Je suis propriétaire des parcelles 102, 103, 104, 137, 362 Sur la parcelle 362 la dénomination NL précise « pratique de sport et loisir motorisé ». Peut-on préciser « la pratique de l'enseignement sur véhicule à moteur thermique ou électrique » ?</p> <p>2- Sur les zones 137 et 104, pourrait-on les passer en dénomination NI comme la parcelle 362. Cela permettrait d'agrandir les pistes d'apprentissage.</p>	<p>Pour le point n°1, la commune demandera au bureau d'étude de vérifier la possibilité de modifier la définition de la zone NL</p> <p>Pour le point n°2 : la commune n'est pas défavorable à cette demande.</p>	<p>Je prends note de la position de la commune qui me paraît susceptible de donner satisfaction au demandeur, que je trouve justifiée</p>	<p>La collectivité a maintenu la destination telle que définie qui ne remet pas en cause l'activité existante</p> <p>La délimitation de la zone NL se fonde sur la piste existante. La parcelle 362 présente encore des disponibilités pour des aménagements. L'extension de la zone NL induirait une consommation d'espace sur un secteur actuellement agricole</p>
R02	<p>1- Secteur Borios : Demande de zonage Nh sur la parcelle 33 à l'identique du zonage précédent</p> <p>2- Le classement de la parcelle 8 en zone agricole alors qu'elle a toujours été incluse dans l'ensemble construit semble bizarre</p> <p>3- Hauteur des annexes à 4 m, insuffisante pour faire un grenier au-dessus d'un garage</p>	<p>Point n°1 : conformément au PADD, aucune nouvelle construction dans les quartiers (pb d'assainissement et de desserte en eau potable).</p> <p>Point n°2 : Ne fait pas partie de l'unité du quartier construit en linéaire.</p> <p>Point n°3 : la commune va étudier la possibilité de modifier la hauteur des annexes.</p>	<p>Compte tenu des options retenues dans le PADD, visant à limiter de façon très nette les constructions dans les hameaux, fussent-ils relativement denses, il me paraît logique de ne pas donner satisfaction à un supplément d'urbanisation, dans ce secteur.</p> <p>Concernant la hauteur des annexes, l'évolution ne peut se faire qu'à la marge.</p>	<p>La collectivité maintient sa position</p> <p>La collectivité maintient sa position</p> <p>Le secteur a été basculé en zone Us (zone nouvellement créée) permettant la création d'annexes avec une hauteur maximale de 4m à la sablière ou à l'acrotère</p>
R03	<p>Demande classement en zone constructible des parcelles C53 et C55</p>	<p>La parcelle 53 n'était plus constructible dans le PLU de 2012. La commune va étudier la possibilité de construire sur la parcelle 55 comme sur le PLU de 2012 avec zone de construction alignée parcelle voisine</p>	<p>La parcelle 53 était effectivement inconstructible dans le précédent PLU. Quant à la parcelle 55, elle se situe dans le prolongement immédiat de la zone UC, à laquelle elle peut être rattachée sans grande difficulté</p>	<p>La parcelle C55 étant située dans le bourg face à des constructions existantes et à proximité des équipements, elle a été partiellement classée en zone UC avec la mise en place de la règle sur l'implantation du bâti</p>

R04	Secteur Castagnac : Demande classement en zone constructible de la parcelle 1918	La parcelle 1918 était classée en zone A au précédent PLU. Classement en A car habitat peu dense et pas de nouvelles constructions autorisées dans le PLU. Le traitement est différent des quartiers du Terré et Borios car il s'agit ici de constructions en linéaire et ainsi, la notion de quartier n'existe pas. Le nombre de constructions indiqué dans le résumé non technique correspond aux habitations positionnées du même côté de la RD49	Rien ne justifie une éventuelle constructibilité de la parcelle 1918. Le classement en zone A de l'ensemble du secteur de Castagnac est justifié.	La collectivité maintient sa position
R05	Demande du maintien d'au moins une partie de la parcelle A 944 p en constructible le long du chemin des Baylous délimitée par l'alignement avec la limite ouest de la parcelle 945	la commune étudiera le classement d'une partie de la parcelle 944 dans la zone UC en alignement de la zone UC existante conformément au PADD, aucune nouvelle construction dans les quartiers (pb d'assainissement et de desserte en eau potable).	Compte tenu de l'emplacement de cette parcelle, une légère extension de la zone UC similaire au classement selon l'ancien PLU reste possible	La parcelle A944 étant située dans le bourg face à des constructions existantes, elle a été partiellement classée en zone UC
R06	Secteur Borios : Demande de classement des parcelles 38 (410 m <sup>2</sup> ) et 40 (1 425 m <sup>2</sup> ) en zone constructible.	Des constructions en second rideau (ne bénéficiant d'aucun accès direct à la voirie) dans cette zone ne sont pas souhaitables (habitat diffus) et configuration identique à la zone UC => construction en bord de route.	Le propriétaire dispose d'une possibilité de construire sur la portion de sa parcelle classée en zone UB. La commune souhaitant exclure les constructions en deuxième rideau, il convient de s'en tenir à cette restriction.	La collectivité maintient sa position, le secteur a toutefois été basculé en zone Us (zone nouvellement créée)
R07	Secteur Soustrade : demande de classement en totalité de la parcelle AZ31			La collectivité maintient sa position
R08	Demande du maintien d'au moins une partie de la parcelle A 944 en constructible le long du chemin des Baylous	cf. R05	cf. R05	cf. réponse R05
R09	Avis favorable à la modification du PLU afin de permettre à la société Derjean Granulats d'obtenir de nouveaux gisements qui permettront de pérenniser l'entreprise sur le site de production de St Elix le Château.		Cette requête ne sollicite aucune modification et se borne à souhater le maintien du zonage de la zone Ng.	-
R10	Idem R09		cf. R09	-
R11	Demande classement en zone constructible de la parcelle B178	maintien du classement en zone A	Rien en justifierait de donner satisfaction à cette demande	Secteur isolé ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine, la collectivité maintient sa position

R12	Demande de constructibilité des parcelles numéros 191, 190, 1191, 1123, 209, 206, 207, 208, 129, 130	Les parcelles 129 et 130 sont classées en zone UA, les parcelles 207 et 208 en UB. La commune peut étudier le classement d'une partie de la parcelle 1123 en zone UB pour effectuer la jonction entre les deux zones constructibles. Sur la parcelle 191, un emplacement réservé a été déterminé par la commune pour l'agrandissement du cimetière. Le reste des parcelles représente un ensemble agricole exploité actuellement.	La jonction des zones UA et UB, reste une éventualité. Il convient cependant que l'accès aux parcelles situées en retrait de la voie soit bien respecté afin d'éviter tout enclavement de l'espace agricole restant	La collectivité souhaite le maintien du zonage sur ce secteur tel que défini au moment de l'arrêt du PLU
R13	Possibilité de stocker les produits béton sur la parcelle B662 qui est empierrée	La parcelle B 764 fait une surface de plus de 2ha classée en grande majorité en UXg. Ce classement permet le stockage et paraît suffisant avec la destination de cette zone. Il ne paraît aucunement nécessaire de revoir le classement de la parcelle B662	Je pense effectivement que la parcelle 764, classée UXg est suffisamment grande pour entreposer les produits préfabriqués en béton qu'il serait nécessaire de stocker.	La collectivité maintient sa position
R14	Demande classement en zone constructible de la parcelle 203	La parcelle 203 est en partie classée en UC. Le règlement de cette zone n'autorise la construction qu'à max 30 m de la voirie, ainsi le fond de parcelle ne serait constructible que pour les annexes (comme en A). Pour les parcelles 232 et 233, voir réponse R07. La parcelle 401 précédemment classée en AU1a est classée en zone A en raison d'une insuffisance de réseau EP. La 540, 1501 317 318 et 325 sont restées en zone A.	Une construction est possible sur la parcelle 203 située en zone UC. Les parcelles 232 et 233 sont déjà construites, et la commune ne souhaite pas de constructions en deuxième rideau. Par ailleurs compte tenu des insuffisances observées sur le réseau d'eau potable, l'arrêt des constructions à la voie en bout de la zone UC est parfaitement justifié. Quant aux autres parcelles, qui étaient déjà classées en zone agricole, je propose le maintien de ce classement.	La collectivité maintient sa position
R15	Secteur Borios : Demande classement en zone constructible de la parcelle 1440	la parcelle A 1440 : conformément au PADD, aucune nouvelle construction dans les quartiers (pb d'assainissement et de desserte en eau potable).	La limitation de l'extension du hameau de Borios justifie le classement en zone A de la parcelle A 1440.	La collectivité maintient sa position
	Demande classement en zone constructible de la parcelle A1100	A 1100 : pas de changement de classement : A dans le PLU 2012.	Par ailleurs, rien ne justifie que les parcelles A 900 et A 1100, classées en	La collectivité maintient sa position



	<p>Demande classement en zone constructible de la parcelle A900</p>	<p>A 900 : en zone agricole.</p>	<p>zone agricole au précédent PLU deviennent constructibles dans ce PLU révisé. Elles doivent donc rester classées en A.</p>	<p>La collectivité maintient sa position</p>
	<p>Zone AU0 comprise entre la zone UB (le Communal) et le chemin des Baylous : volonté de réaliser un lotissement sur cette zone dans un délai de cinq ans, dans le cadre d'une évolution de la capacité de construction liée au SCOT</p>	<p>AU0 : Chemin des Baylous : nécessité d'extension de la capacité de la station d'épuration — pas prévu dans le plan d'investissement Réseau31 jusqu'en 2026 inclus.</p>	<p>L'urbanisation prochaine de la zone AU0 les Baylous ne peut être envisagée dans l'immédiat, en raison de l'insuffisance de la capacité de la station d'épuration, compte tenu des prévisions générales du PLU. Par ailleurs, elle ne pourra être envisagée qu'après l'établissement d'une OAP sur cette zone d'urbanisation future (article R151-20 du code de l'urbanisme).</p>	<p>La collectivité maintient sa position. La zone étant fermée à l'urbanisation une OAP n'est pas obligatoire. Cette dernière sera réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p>
<p>R16</p>	<p>Secteur Terré : demande de constructibilité des parcelles numéros : A 504, 505, 506, 2009, 2016, 2313, 2310, 1506, 1611, 1609</p>	<p>Le quartier du Terré fait partie d'un secteur identifié comme ne permettant pas de construction supplémentaire — la capacité du réseau d'eau potable ne permet pas de nouvelle construction sur une canalisation de diam 63 (courrier SIECT suite à réunion décembre 2020.)</p>	<p>La commune a souhaité limiter toute extension des constructions sur l'ensemble du secteur du Terré, comme dans les autres hameaux, notamment pour renforcer le développement sur la zone centrale du bourg. Par ailleurs, le SIECT a signalé une insuffisance de desserte AEP dans ce secteur. La réalisation d'un lotissement de 9 lots me paraît devoir être exclus.</p>	<p>La collectivité maintient sa position, le secteur a toutefois été basculé en zone Us (zone nouvellement créée)</p>
<p>R17</p>	<p>Demande de modifications des règles de la zone AUC pour bénéficier des mêmes règles que les zones AUA et Aub : - l'emprise au sol est limitée à 15 % sur la zone AUC contre 30 % pour les zones AUA et Aub. Cette règle ne permettra pas la réalisation d'une piscine ou de bâtiments annexes (garage, abris jardin...)</p>	<p>L'emprise au sol est la même que la zone UC (assainissement autonome). Ce terrain n'est pas inclus dans un secteur d'assainissement collectif dans le schéma d'assainissement. 30 % d'emprise au sol correspond au secteur d'assainissement collectif de la commune. Peut-être envisager un coefficient d'emprise au sol intermédiaire spécifique à cette zone AUC.</p>	<p>Ce secteur AUC dispose d'une OAP dans laquelle est prévue l'application des critères de la zone UC comportant un assainissement autonome. S'agissant d'une zone d'urbanisation future, j'imaginerais la prévision d'un assainissement collectif, et application d'une densité compatible avec celle de la zone UB. Cette hypothèse nécessite une adaptation du schéma d'assainissement et une modification des prescriptions de l'OAP.</p>	<p>Il convient de noter que les piscines non couvertes ne sont pas intégrées dans l'emprise au sol. L'emprise au sol sera portée à 20% en zone AUC en raison de l'aménagement de voirie envisagé tout en restant en cohérence avec la typologie urbaine de la zone UC.</p>

	<p>Demande de modifications des règles de la zone AUC pour bénéficier des mêmes règles que les zones AUa et AUB : réduire l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques de 10 m à 6 m pour faciliter l'aménagement de la zone (du moins par rapport au chemin de Soulé).</p>	<p>Concernant le recul, une bande d'environ 1 mètre (emplacement réservé) est mentionnée sur le PLU : elle est destinée à la création d'un chemin piétonnier avec busage du fossé bordant la RD48G. La commune propose de réétudier les règles de recul pour cette zone.</p>	<p>Concernant le recul par rapport aux voies, il me paraît envisageable de l'adapter en ce qui concerne le chemin de Soulé, qui est une voie communale, mais pas pour la RD 48G, pour laquelle il convient de respecter la règle générale qui s'applique aux voies départementales.</p>	<p>La collectivité ne maintient pas la règle de recul de 10m que pour la RD48G</p>
	<p>Demande de renseignements sur le classement du bâtiment au lieu-dit « Castagnac » en bâtiment remarquable afin de savoir si ce classement autorise la création d'ouverture sur la façade arrière condition indispensable pour réaliser une vente</p>	<p>Concernant le secteur de Castagnac, ce classement vise à protéger le caractère remarquable du bâti sans en interdire l'aménagement.</p>		
<p><b>R18</b></p>	<p>Projet de rachat du domaine de l'Elysée avec développement d'une activité de gîtes, location de domaine, résidence d'artistes avec objectif de rendre le domaine le plus accessible possible aux personnes en situation de handicap</p>	<p>Le classement actuel en zone A ne permettra pas la réalisation de ce projet. La commune va étudier la possibilité de reclassement de cette zone afin de permettre sa réalisation.</p>	<p>Il paraît effectivement judicieux de prévoir des dispositions pour permettre la réalisation de ce projet, qui permettrait l'accueil des personnes à mobilité réduite dans un cadre agréable, tout en maintenant le caractère patrimonial de ce domaine</p>	<p>identification de changements de destination des bâtiments 3 et 4</p>
<p><b>R19</b></p>	<p>Demande d'intégration du projet de parc photovoltaïque flottant et au sol de Solveo Energie qui a obtenu un permis de construire le 30 décembre 2021 au sein du nouveau document d'urbanisme.</p>	<p>La commune souhaite maintenir le zonage Ner tel qu'il est prévu pour des raisons d'intégration paysagère et patrimoniale</p>	<p>Compte tenu du permis de construire déjà accordé pour la réalisation de cette centrale photovoltaïque flottante et terrestre, il me paraît indispensable de mettre le zonage du PLU en conformité, et de classer cette zone en Ner. Sans doute serait-il pertinent de discuter avec le maître d'ouvrage afin que l'intégration paysagère et patrimoniale de ce projet soit aussi réussie que possible, notamment en prévoyant la mise en place de végétation</p>	<p>Au regard de l'avis du commissaire enquêteur et du permis de construire accordé, la collectivité a classé en zone Ner l'emprise de l'autorisation délivrée.</p>

R20	Secteur Castagnac : Demande classement en zone constructible de la parcelle 1819	Les constructions de Castagnac ne sont pas intégrées dans un quartier identifié par le SCOT. Conformément aux préconisations du SCOT et au PADD, la commune confirme sa volonté de ne pas développer l'urbanisation linéaire en bordure de voie.	Je préconise également l'arrêt de l'urbanisation linéaire qui a été réalisée dans ce secteur de Castagnac au cours des dernières années. La présence d'équipements en eau et électricité ne doit pas être un alibi pour continuer le mitage le long de cette voie départementale, dans un secteur encore largement agricole	La collectivité maintient sa position
R21	Secteur Castagnac : Demande classement en zone constructible des parcelles n°2351, 2352, 1820	Les constructions de Castagnac ne sont pas intégrées dans un quartier identifié par le SCOT. Conformément aux préconisations du SCOT et au PADD, la commune confirme sa volonté de ne pas développer l'urbanisation linéaire en bordure de voie.	Même avis que pour la remarque précédente  Le SCOT a ciblé cette grande zone comme secteur privilégié pour l'extraction des matériaux, malgré l'impact immédiat sur l'activité agricole. La demande de la société Denjean Granulats va dans ce sens. Il conviendra de privilégier une réhabilitation agricole après extraction dans le future autorisation d'extraction. Si la commune souhaite que l'extension se limite aux autorisations existantes dans le quartier du Vignoble, cette réduction du périmètre inscrit au PLU ne mettra pas en péril l'entreprise concernée, compte tenu de la surface limitée que représente cette réduction.	La collectivité maintient sa position
R22	Demande sur les zones Ng afin que ces zones soient maintenues telles que définies dans le projet actuel et ne fassent pas l'objet d'une réduction de surface	La commune est favorable à l'extension de la zone Ng au lieu-dit Durrieu, mais pour se conformer à l'avis des PPA, la commune envisage la réduction de la zone du Vignoble au périmètre des autorisations d'extraire existantes		La collectivité maintient sa position



<p><b>R23</b></p>	<p>Demande sur le fait que les périmètres Borios, Terré, Auberge soient identifiés en zones urbaines, que les zones boisées de la commune soient classées pour être protégées et que les corridors écologiques fassent l'objet d'une protection renforcée avec notamment la limitation des clôtures qui entravent la circulation de la faune sauvage.</p>	<p>La commune va étudier un autre classement pour ces quartiers. La commune considère que le classement actuel pour les espaces boisés semble suffisant. La commune vérifiera la réglementation applicable en zone Ace.</p>	<p>Est favorable à la création d'une zone urbaine dans ces hameaux, ne disposant cependant pas de droit à nouvelles constructions, mais uniquement des possibilités d'extension ou création d'annexes pour respecter les préconisations du SCOT traduites dans le PADDD. Prend note par ailleurs du souhait de ne pas rigidifier de façon excessive la protection apportée aux espaces boisés. La zone Ace concerne un espace relativement ouvert, où la réalisation de clôtures doit sans doute être découragée. Néanmoins cette restriction ne peut concerner les parcelles construites situées en limite de cette zone Ace.</p>	<p>Les secteurs cités ont été basculés en zone Us (zone nouvellement créée) La commune maintient sa position sur la protection des boisements au titre de l'article L151-23 du CU. Le secteur Ace est rattaché aux règles de la zone A composée des haies mélangées d'essences locales ou des grillages doublés d'une haie mélangée d'essences locales.</p>
<p><b>R24</b></p>	<p>Demande d'extension de la zone à urbaniser "Le Communal" sur les parcelles 1018 et 1017</p>	<p>La commune envisage de supprimer la zone AU0 du Communal pour répondre aux remarques des PPA (Chambre d'Agriculture CDPENAF notamment) et de la reclasser en zone A ; ainsi, le classement demandé ne pourra être accordé</p>	<p>Prend note de cette décision communale de reverser la zone AU0 du Communal en zone agricole pour conforter la zone agricole voisine. Dans cette hypothèse, il n'y a pas lieu de donner suite à la demande.</p>	<p>La collectivité maintient sa position</p>
<p><b>R26</b></p>	<p>L'espèce floristique fritillaire pintade, fritillaria meleagris, n'est pas suffisamment prise en compte.</p>	<p>L'inventaire des zones humides a été réalisé par le Département de la Haute-Garonne et la zone humide identifiée fait l'objet de dispositions spécifiques. Par ailleurs, la commune a défini une zone Nce qui recouvre la prairie humide des abords de la Louge ; ce classement constitue une zone naturelle de préservation des continuités écologiques.</p>	<p>La zone humide identifiée dans l'inventaire effectué par le département bénéficie d'un classement qui en garantit la protection. Si d'autres zones humides sont définies à l'initiative du département dans le cadre d'une complémentation d'inventaire, il conviendra d'en tenir compte lors d'une prochaine modification du PLU.</p>	<p>La collectivité n'a pas connaissance de la présence de secteurs potentiellement humides en dehors du secteur classé en zone Nce. La collectivité maintient donc sa position</p>

<p>Les données d'observations des oiseaux migrateurs et hivernants ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de la valeur écologique des plans d'eau issus des gravières</p>	<p>Les observations annuelles Wetland semblent réalisées sur l'ensemble des plans d'eau du secteur et ne ciblent pas un site en particulier. De plus, le PLU arrêté était cohérent avec le projet AKUD dont le PC était en cours d'instruction, et conforme à la volonté de la commune sur la localisation du projet photovoltaïque en raison d'une meilleure intégration paysagère et patrimoniale.</p>	<p>Le classement en zone Ner du lac du Vignoble paraît une nécessité pour que le PLU soit compatible avec les autorisations de construire délivrées. Par ailleurs, compte tenu de la nécessité de recourir aux énergies renouvelables, il semble cohérent de conserver la possibilité d'implanter une deuxième installation sur le lac du Pichet.</p>	<p>La commune maintient sa position avec un redimensionnement en fonction du projet</p>
<p>Les dispositions prises pour le réaménagement des gravières en fin d'exploitation ne sont pas intégrées.</p>	<p>Le mode de réaménagement après extraction est défini dans les autorisations préfectorales d'exploitation et correspond aux objectifs définis dans le SCOT. Toutefois, pour répondre à la demande du PÉTR, la commune intégrera dans son règlement le type de réaménagement des sites souhaité. Le PLU arrêté ne peut déterminer que les parcelles destinées à l'extraction de granulats et ne peut anticiper le devenir des parcelles voisines.</p>	<p>Les dispositions de réaménagement des gravières après exploitation sont déterminées par les arrêtés d'autorisation et non par le PLU, même si la commune peut y exposer des souhaits. Il conviendra, lors des procédures administratives des demandes d'extraction, que l'aspect de la reconversion soit clairement affirmé selon les préconisations locales.</p>	<p>Le règlement des zones A et N ne s'oppose pas à la réhabilitation des anciennes gravières. La commune rappelle que le mode de réaménagement après extraction est défini dans les autorisations préfectorales d'exploitation</p>
<p>Concernant la biodiversité, les choix affichés dans le PADD manquent d'ambition et ne sont pas repris dans les OAP</p>	<p>La commune répond aux objectifs du SCOT sur cette problématique. Par ailleurs, dans le cadre du ZAN, les zones de carrières sont définies comme des zones d'artificialisation réversible (rendu à l'agriculture ou en zone naturelle). Notre règlement graphique identifie une zone (secteur sud de la zone d'extraction) classée en zone naturelle (cf définition de la zone N : page 115 du règlement)</p>		<p>Pour rappel, la collectivité ne maintient de zone à urbaniser que dans des espaces interstitiels ne présentant pas d'enjeu écologique fort. En outre, les OAP émettent des dispositions visant à maintenir les linéaires boisés existants et le règlement impose l'implantation d'essences locales. Il est envisagé la mise en place d'une OAP TVB.</p>
<p>Le territoire de la commune est inadapté à un traitement correct de la fonctionnalité environnementale du territoire</p>	<p>Le PLU se limite au territoire communal. Cette problématique doit être réglée à l'échelle du SCOT</p>		

	<p>Les associations Nature Comminges et Nature en Occitanie donnent un avis défavorable à cette demande de révision du PLU.</p>	<p>l'Association Nature en Occitanie n'étant pas une PPA, elle n'a pas d'avis à donner sur le PLU.</p>	<p>Les commentaires émis par les associations sont des pistes qu'il convient d'approfondir pour améliorer l'aspect environnemental même si certains sujets sont à traiter à une échelle supra-communale au niveau soit du département (zones humides), soit du PETR du Pays Sud-Toulousain (carrières). Cependant la commune peut y participer dans l'élaboration de son document d'urbanisme (corridor écologique, zones de protection particulières...).</p>	
<p><b>R27</b></p>	<p>Demande sur le fait que les périmètres Borios, Terré, Castagnac et Auberge soient identifiés en zones urbaines et ceci afin de combler les dents creuses de ces quartiers</p>	<p>Pour les quartiers identifiés au SCOT (Borios Auberge et Terré), un classement autre sera étudié. Concernant le courrier, un Cub pour la réalisation de 6 lots sur cette parcelle : ce Cub a reçu un avis défavorable du SIECT au motif que ce terrain n'est pas desservi en eau potable. De plus, conformément au PADD, aucune nouvelle construction dans les quartiers.</p>	<p>La question du reclassement des hameaux de Terré, Borios et l'Auberge a déjà été posée. Concernant la demande de constructibilité de la parcelle 1986, même réponse que celle apportée à la question R 16.</p>	<p>Les secteurs Borios, Terré, et Auberge ont été basculés en zone Us (zone nouvellement créée)</p>
<p><b>R28</b></p>	<p>Demande de maintien de la zone Ner au lieu dit "Le Pichet"</p>	<p>La commune souhaite maintenir le zonage Ner tel qu'il est prévu pour des raisons d'intégration paysagère et patrimoniale. La société AKUO a complété ses inventaires et compte redéposer son permis de construire prochainement.</p>	<p>Compte tenu du contexte général de l'énergie, il me paraît souhaitable que certains plans d'eau résultant de l'exploitation des gravières soient reconvertis en production photovoltaïque, dans la mesure où des mesures sont prises pour garantir la pérennité de la présence d'une avifaune autochtone ou migratrice. Le projet présenté par AKUO semble répondre à cette problématique, et je suis favorable à la conservation de cette zone Ner.</p>	<p>La commune maintient sa position avec un redimensionnement en fonction du projet</p>
<p><b>R29</b></p>	<p>Demande de maintien de la zone Ner au lieu dit "Le Pichet"</p>	<p>le parc photovoltaïque permettrait l'entretien de ce site aujourd'hui à l'abandon</p>	<p>Même réponse que la précédente observation</p>	<p>La commune maintient sa position avec un redimensionnement en fonction du projet</p>

<p><b>R30</b></p>	<p>Interrogation sur la possibilité de positionner des panneaux solaires en toiture ainsi qu'au sol sur la zone verte n°17 et zone blanche 289 ainsi que la zone verte n°293</p>	<p>La pose de panneaux photovoltaïques est soumise à DP et à accord du SDAP. Toutefois, la commune est favorable aux projets d'énergie renouvelable. La D 289, classée en zone A, est exploitée et donc ne pourra faire l'objet de pose de panneaux.</p>	<p>Considère que la pose de panneaux photovoltaïques, notamment en toiture, doit pouvoir être autorisée par le règlement, éventuellement après avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine, dans les secteurs soumis à réglementation en raison de la proximité d'un monument classé ou inscrit, comme c'est le cas à Saint-Elix-le-Château</p>	<p>La commune maintient sa position</p>
<p><b>R31</b></p>	<p>Secteur Terré : demande de constructibilité des parcelles 2047 et 2043 ainsi que la parcelle 486</p>	<p>Le quartier du Terré fait partie d'un secteur identifié comme ne permettant pas de construction supplémentaire. De plus la parcelle 486 n'est pas desservie en EP (canalisation 50). Enfin, pour répondre à la comparaison entre l'impact des terrains à construire et celui des gravières, la commune précise que l'artificialisation des sols liés aux constructions est irréversible, alors que l'exploitation des carrières prévoit une artificialisation temporaire avec un rendu important des terres à l'agriculture, et ainsi un impact moindre sur les terres agricoles.</p>	<p>La demande rejoint plusieurs autres concernant ce secteur, auxquelles il a déjà été répondu que l'urbanisation doit y être limitée, notamment en raison de la qualité de la desserte en eau potable. Concernant l'exploitation des gravières, l'impact sur le domaine agricole est essentiellement fonction des dispositions prévues pour la remise en état après extraction, dans les conditions précisées dans les arrêtés d'autorisation.</p>	<p>La collectivité maintient sa position, le secteur a toutefois été basculé en zone Us (zone nouvellement créée)</p>

R32	Demande de constructibilité de la parcelle A 1958	<p>La DP 20G0023 a été refusée le 4/12/2020 par la commune au motif que la parcelle concernée bénéficiait d'un classement en zone AUa et qu'en conséquence, cette parcelle devait faire l'objet d'un aménagement d'ensemble (en lien avec la parcelle voisine comme précisé sur l'OAP) et non des divisions pour des constructions isolées. En aucun cas, il n'était fait mention d'un manque d'eau.</p> <p>- pour les quartiers identifiés au SCOT (Borlos Auberge et Terré), un classement autre que Nh sera étudié.</p> <p>- La parcelle A1958, d'une superficie de 8 524 m2 fait partie d'un ensemble agricole cultivé.</p> <p>- Conformément aux préconisations du SCOT et au PADD, la commune confirme sa volonté de ne pas développer l'urbanisation linéaire en bordure de voie.</p>	<p>Pour répondre aux objectifs définis dans le SCOT et traduits dans le PADD, la commune a souhaité stopper l'urbanisation linéaire qui s'est développée dans certains secteurs, et notamment à Terré. Le souci de briser cette continuité et laissant en zone agricole les grandes parcelles encore non construites va dans ce sens et il convient de s'y tenir.</p>	La collectivité maintient sa position, le secteur a toutefois été basculé en zone Us (zone nouvellement créée)
R33	La société CEMEX souhaite présenter son dossier de renouvellement d'autorisation de carrière situé sur les communes de Saint-Julien d'une part et de Saint-Elix-le-Château, au lieu-dit Saint-Sirac, d'autre part.	Petite réduction de la zone Ng calquée sur l'autorisation d'exploiter sur ce site par rapport au PLU 2012. Par ailleurs, il est à noter que l'ensemble du site sera « rendu » à l'agriculture	<p>La zone Ng inscrite au PLU 2012 a effectivement été légèrement réduite dans le projet présenté au public dans le cadre de cette enquête, mais cette réduction n'impacte apparemment pas la demande de CEMEX concernant une nouvelle demande d'autorisation d'exploiter une gravière dans ce secteur.</p>	La commune maintient sa position
R34	Demande du classement en zone constructible de l'ensemble des parcelles 2406 et 2047	L'ensemble de la parcelle est classé en zone UC. Toutefois, afin d'éviter les divisions et le bâti en « double rideau » incohérents avec cette zone d'habitat diffus, la commune a prévu dans l'article 3-3 du règlement du PLU, des règles d'implantation strictes (implantation d'une façade de la construction principale à 30 m max de la voie publique). Ainsi, une seule habitation sera autorisée.	Bien que la parcelle soit totalement en zone UC, une seule construction peut y être envisagée en bordure de la voirie, comme le prévoit le règlement dans le reste de cette zone.	La commune maintient sa position



REÇU LE :  
\* - 7 DEC. 2022 \*  
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

PLAN LOCAL D'URBANISME  
*Commune de Saint-Elix-le-Château*

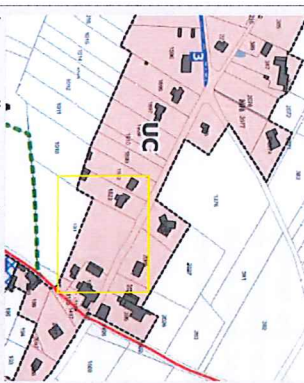
**SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS**

1/ CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE – AVIS DU 20 SEPTEMBRE 2021

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p><b>Document graphique :</b>                      Faire apparaître le nom des routes départementales</p>	<p>Le nom des routes départementales est indiqué sur le document graphique du PLU pour arrêt                      Il sera maintenu dans le document graphique du PLU pour approbation</p>
<p><b>OAP :</b></p> <p>OAP 1 : mise en sens unique, dans le sens RD10C vers RD25 avec un « stop » en sortie sur la RD25, pour éviter la mise en place d'aménagements lourds destinés à faire ralentir les usagers.                      ⇨ Aménagement de la voie dans son intégralité malgré un éventuel échelonnement du développement de la zone</p>	<p>L'OAP prévoit une liaison RD10C-RD25. Les modalités d'aménagement des sorties seront réalisées en coordination avec le Conseil Départemental dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.</p>
<p>OAP 2 : envisager sous convention département/commune, un aménagement de type succession de deux tourne-à-gauche, par allongement et modification du tourne-à-gauche existant</p>	<p>Les aménagements nécessaires à la sécurisation de l'entrée-sortie seront réalisés en coordination avec le Conseil Départemental lors de la réalisation de l'opération.</p>



Remarques émises		Commentaires de la commune
<p><b>Servitudes d'Utilité Publique :</b>                      Plan des servitudes : report correct de la servitude I4                      Liste des servitudes : nom de la servitude et adresse du service localement responsable parfaitement bien reportés</p>		<p>La commune en prend note</p>
<p><b>Règlement :</b></p> <p><i>Règle de hauteur des constructions :</i>                      Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</i></p> <p><i>Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du CU</i></p> <p>Nous prenons bonne note de la mention à la page 123 du règlement : « ... De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé : ... Pour des critères de sécurité ».</p> <p>En effet, Il s'avère que nos ouvrages, donc nos servitudes I4, traversent fréquemment des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Or la servitude d'utilité publique I4 relative à nos ouvrages est notamment une servitude d'abattage d'arbres (article L.323-4 du Code de l'énergie) : « droit pour le concessionnaire de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. »</p> <p>Il est donc tout à fait pertinent que les abattages d'arbre soient autorisés de façon dérogatoire pour des critères de sécurité, la gestion de la végétation sous les lignes électriques aériennes HTB rentre dans cette catégorie.</p> <p>Cela corrobore d'ailleurs avec ce qui est mentionné dans le rapport de présentation (pièce 1C Justification du projet page 85) : « Ce classement a été privilégié... afin de faciliter leur gestion et la réalisation d'éventuels travaux liés aux réseaux (lignes électriques, réseau d'assainissement, etc.)... ».</p>	<p>Il est bien précisé dans le règlement écrit de chaque zone dans le chapitre « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » (qui règlemente notamment les hauteurs) que les dispositions émises ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.</p> <p>La commune en prend note</p>	

Remarques émisses		Commentaires de la commune	
<b>Rapport de présentation :</b>			
<i>Diagnostic agricole :</i>	<p>Le diagnostic agricole doit être repris et complété.                      Très succinct et ne permettant pas de connaitre les problématiques, besoins et enjeux agricoles.                      Les sources doivent être précisées (données mairie, enquête exploitants, ... ?).                      Il est indiqué que « l'agriculture est très présente par le biais de cultures céréalières irriguées » mais aucune information n'est fournie sur la localisation des surfaces irriguées et irrigables, le type de réseau (collectif, individuel ?), etc...                      L'espace et l'activité agricole au sud-est de la commune sont fortement impactés par le développement des activités d'extractions de matériaux, ce contexte n'est pas mentionné dans le diagnostic.</p> <p><i>Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et capacité de densification des espaces urbanisés :</i></p> <p>L'analyse ne prend pas en compte la consommation d'espaces pour les activités d'extraction de matériaux. Les vues aériennes 2011 et 2020 capturées sur le site Internet Google Earth montrent que le développement des carrières a consommé des espaces agricoles. Ces surfaces qui ont perdu leur vocation doivent être mentionnées dans la consommation d'espaces.</p>		
	<p>Au nord du bourg, chemin des Barrières, la parcelle n° 2324, vierge de toute construction est identifiée comme une division parcellaire sur une emprise de 4 000 m<sup>2</sup>, cet espace doit être considéré comme une dent creuse représentant un potentiel minimum de 4 logements.</p>		<p>Le diagnostic agricole a été complété en fonction des éléments disponibles et un questionnaire a été envoyé entre l'arrêt et l'approbation.</p>
	<p>L'analyse de la consommation d'espace a été complétée par une analyse de la consommation d'espaces générées par les activités extractives.</p>		<p>La parcelle concernée a fait récemment l'objet d'une DP et d'un permis de construire pour un logement. La délimitation de la zone UC a été calée sur la parcelle concernée.</p> 

<p>L'analyse du potentiel de densification doit être affinée, surfaces correspondant aux dents creusées et divisions parcellaires doivent être précisées.</p>	<p>Une cartographie complémentaire précisant le nombre de logement estimé pour chaque dent creuse et division parcellaire a été intégrée au rapport de présentation.</p>
<p><b>PADD :</b></p> <p><i>Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :</i></p> <p>Objectif surévalué au regard du plafond inscrit dans le SCOT à l'horizon 2030 : 115 log. et du nombre de logements réalisés depuis le TO du SCOT (2010) : 79 log.</p> <p>Le potentiel en intensification urbain inscrit dans le PADD est de 15 à 20 logements alors que le diagnostic affiche un potentiel net de 23 logements (voir p. 40 du diagnostic). Ces données devront être mises en cohérence.</p> <p>L'objectif de développement projeté par la commune doit être révisé pour être conforme aux objectifs inscrits dans le SCOT : 36 à 40 logements supplémentaires entre 2021 et 2030 et non 70 logements dont 50 à l'horizon 2030.</p>	<p>Le diagnostic a été corrigé.</p> <p>Le PADD du PLU projette un potentiel de 50 logements en 2030 soit une projection en compatibilité avec les orientations du SCOT (cf. avis du SCoT)</p>
<p><i>Objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :</i></p> <p>Objectif de modération traduit par une densité de 13 log/ha ne correspond pas à une modération de la consommation foncière par rapport à la période précédente. Pour rappel entre 2010 et 2020 la densité moyenne était de 13 à 14 log./ha.</p> <p>L'objectif de modération de consommation foncière doit être revu et optimisé la commune étant desservie par l'assainissement collectif nous demandons que soit visé le haut de la fourchette de densité inscrite dans le SCOT, soit entre 18 et 20 log./ha.</p>	<p>La commune a connu une opération d'aménagement sur la période 2010-2020 présentant des formes urbaines plus denses qu'habituellement avec notamment la production de maisons mitoyennes. Dès lors, la commune souhaite maintenir la densité moyenne observée sur cette période sans pour autant la majorer au regard de son caractère rural. A noter que la consommation de 13 logements/ha correspond à une densité intégrant les voiries et espaces, la densité du SCoT se fonde sur une densité hors voirie et espace vert.</p> <p>En outre, il convient de préciser que la commune a consommé 11,15 ha entre 2012 et 2021 (compris habitat, équipement et activités) et propose dans son PLU une consommation pour les mêmes fonctions urbaines de 3,6 ha.</p> <p>La densité préconisée dans la zone AUa et AUb a été majorée.</p>
<p><i>Energies renouvelables :</i></p> <p>La Chambre d'agriculture préconise que les sites d'extraction de matériaux soient restitués à l'agriculture en fin d'exploitation.</p> <p>Les arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter prévoient les conditions de remise en état et la vocation des surfaces concernées. En conséquence, le PLU devra prendre en compte le contenu de ces arrêtés.</p> <p>Nous suggérons que les arrêtés d'autorisation d'exploiter soient annexés au PLU.</p>	<p>Le rapport de présentation a été être complété des conditions de remise en état telles que précisées dans les arrêtés d'autorisation.</p> <p>Le lac de Pichet classé en zone Ner répond aux conditions citées.</p>



<p>La production d'énergies renouvelables sur les anciens sites de gravières ne peut s'envisager que lorsque toutes les surfaces ne peuvent être remblayées et que des plans d'eau sont maintenus dans ce cas seulement l'installation de centrales photovoltaïques flottantes peut être étudiée.</p>	
<p><b>OAP :</b></p> <p>Les secteurs OAP 1 et 2 sont au cœur du tissu urbain central à proximité des équipements publics. Les densités doivent être augmentées dans les secteurs d'OAP pour atteindre une densité d'environ 18 log/ha, ce qui permettra de réduire la taille de ces zones et notamment de supprimer le secteur 3 qui constitue une extension du bourg.</p>	<p>Au regard des remarques émises, la commune a supprimé la zone AU0 du Communal.</p>
<p><b>Plan de zonage :</b></p> <p>Les surfaces des zones AU0 doivent être réduites, l'optimisation du potentiel de densification urbaine et l'augmentation des densités permettront de répondre à l'objectif communal.</p>	<p>Au regard des remarques émises, la commune a supprimé la zone AU0 du Communal et a augmenté la densité dans la zone AVa et Aub.</p>
<p><b>Zone Agricole :</b></p> <p>D'une façon générale, l'ensemble des espaces mis en valeur par l'activité agricole doit être classé en zone agricole.</p> <p>Au nord-ouest de la commune, la zone Nce recouvre des espaces de production agricole (déclarés à la PAC) cette zone doit être reclassée en zone Ace.</p> <p>Entre l'autoroute et le bourg les espaces agricoles sont classés en zone N, nous demandons que ces espaces soient classés en zone A.</p> <p><b>STECAL :</b></p> <p>Rappelons que les STECAL sont de taille limitée.</p>	<p>Le classement en zone N ou Nce n'est pas incompatible avec le maintien de l'usage agricole des terres.</p> <p>La zone Nce au nord-ouest du territoire a été défini au regard des forts enjeux écologiques de ce secteur et le classement en zone N entre l'autoroute et le bourg a été défini au regard des enjeux paysagers de ce secteur (limite du bourg ancien).</p>
<p>Secteur Nn : délimité sur les quartiers d'habitat diffus de « Bortos et du « Terré ». Ce classement n'est pas adapté, un secteur spécifique de la zone U serait plus cohérent. Le quartier de l'Auberge qui a la même configuration est lui classé en zone N.</p>	<p>Au regard des récentes jurisprudences, un classement en zone Us (zone urbaine stricte) où seules les extensions et annexes des constructions d'habitation a été créé.</p>
<p>Secteur Np : correspond au parc du château d'intérêt patrimonial, possibilité d'aménagements et travaux, emprise au sol des constructions autorisées : 5 % unité foncière. Une partie des surfaces concernées sont déclarées à la PAC. Ces surfaces ne correspondent pas à un STECAL, les aménagements envisagés ne sont pas précisés. Les espaces agricoles doivent être classés en zone A.</p>	<p>Le classement en zone Np n'est pas incompatible avec le maintien de l'usage agricole des terres.</p> <p>Il est précisé dans le règlement que les occupations et utilisations des sols autorisées en zone Np sont les occupations et utilisations des sols nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion du parc du château, soit à sa mise en valeur ainsi que les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux.</p> <p>Le règlement de la zone Np a été revu afin de n'y autoriser aucune construction mais uniquement des aménagements.</p>

<p>Secteur Ng : dédié aux zones d'exploitation de carrières en cours ou projetées. Ces surfaces ne correspondent pas à un STECAL. Seuls les secteurs ayant une autorisation d'exploiter délivrée et valide sont à classer en secteur de carrière « g ». Dans le cas où les autorisations d'exploiter prévoient une restitution des surfaces à l'agriculture, ces secteurs seront à classer en zone « Ag » et non « Ng ». Les autorisations d'exploiter devront être jointes au dossier de PLU afin de vérifier la cohérence du zonage du PLU avec les périmètres autorisés.</p> <p>Secteur Ner : dédié aux énergies renouvelables au lieu-dit Pichet. autorisation en cours d'instruction. Ce Secteur ne correspond pas à un STECAL.</p>	<p>La zone Ng constitue une sous-zone de la zone N permettant d'identifier les secteurs où les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation sont autorisées. Dès lors, il a été précisé que ces secteurs ne constituent pas un STECAL.</p> <p>La zone Ng du Vignoble a été réduite en fonction des autorisations d'exploiter existantes.</p>
<p>Règlement écrit :</p>	<p>La qualification du secteur Ner comme constituant un STECAL a été modifiée.</p>
<p>Les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.</p>	<p>La commune souhaite maintenir les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes qui apparaissent conformes à la législation.</p>

4/ CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE – AVIS DU 27 JUILLET 2021

**Avis favorable**

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p>La majorité des boisements sont classés au titre de l'article L.151-23 du CU. Nous rappelons à ce titre, que chaque demande de coupe de bois sera transmise à la commune pour autorisation ce qui complique les démarches, tant des propriétaires que de la mairie. Cependant, au regard du très faible taux de boisement de la commune, nous comprenons cet enjeu.</p>	<p>La commune souhaite maintenir le classement des boisements au titre de l'article L.151-23 du CU</p>

## Avis favorable sans prescriptions

Remarques émises	Commentaires de la commune
Le projet respecte les préconisations et recommandations du SCoT concernant l'organisation d'un développement équilibré à l'horizon 2030	/
Le projet répond également aux objectifs du DOO concernant la préservation et valorisation du territoire pour les générations futures au regard de la protection des corridors écologiques et de la création de ces derniers.	/
Les surfaces ouvertes sont situées en continuité du bâti existant au droit du centre bourg. Le projet est compatible avec les objectifs de consommation du SCoT	/
Aucun développement d'habitat n'est prévu à proximité de zones de nuisances. Les préconisations du SCoT sont respectées.	/
Au regard du maintien et développement des activités commerciales existantes en centre bourg, l'objectif de conforter l'autonomie du territoire est respectée.	/
L'orientation de prévoir une urbanisation durable pour tous est également respectée.	/
<u>Remarque 1</u> : le corridor à créer sur la commune étant sur des terres agricoles, l'activité est non maîtrisée sur ces emprises et pourrait impacter le fonctionnement du corridor. Une matérialisation graphique ou réglementaire de l'intérêt écologique particulier de ces parcelles agricoles devra être prévue.	Le corridor à créer identifié dans le SCoT au Nord du territoire n'a pas été traduit réglementairement dans le PLU. Néanmoins, le choix de ne pas poursuivre le développement linéaire amorcé le long de la RD49 au lieu-dit Castagnac vise à ne pas créer de rupture dans la continuité de milieux ouverts existante d'orientation Est/Ouest. Il a été intégré une OAP thématique Trame Verte et Bleue pour améliorer la prise en compte des continuités écologiques
<u>Remarque 2</u> : tout en veillant à respecter les arrêtés en vigueur, la commune devra préciser dans le PLU le type de réaménagement des sites de gravières souhaité. Pour rappel, au titre du SCoT, un objectif de comblement de 30 % des surfaces est demandé.	Cf réponse chambre d'agriculture.
<u>Remarque 3</u> : afin d'améliorer la lutte contre les nuisances, pollutions, participer à la réduction des Gaz à effets de serre et limiter les glissements de terrain, la commune intégrera des règles favorisant le développement de plantations aux abords des zones de nuisances.	Le règlement écrit prévoit la mise en place de clôtures végétalisées en limite de zone agricole et naturelle.
<u>Observation 1</u> : le lac identifié sur le règlement graphique comme surface en eaux et incluse dans un ENR (Espace Naturel Remarquable), fait actuellement l'objet d'un permis de construire pour l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants d'où son classement en zone Ner. Or le président de la Mission Régionale de l'Environnement (MRAe) d'Occitanie a attiré l'attention du PETR sur le fait que la multiplication de ce type de projets soit susceptible d'avoir des incidences sur la perte d'habitat et le dérangement pour certaines espèces associées aux milieux aquatiques. Il sera tenu compte de cet élément durant la révision du SCoT en cours.	La commune en prend note

<p><b>Observation 2 :</b> les surfaces de gravières sont aujourd'hui considérées comme non artificialisées. Cependant, l'article 192 de la loi climat et résilience (promulguée le 24 août dernier) donne une définition de l'artificialisation : Il s'agit de l'«altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». Une surface est ainsi considérée comme non artificialisée si elle est « soit naturelle, nue, ou couverte d'eau, soit végétalisée constituant un habitat naturel ou utilisée à usages de cultures ».</p>	<p>La consommation d'espace observée entre 2012 et 2020 a été complétée en intégrant la consommation induite par l'extension des gravières. A noter que le rapport de présentation précise les surfaces impactées par les zones Ng de gravières en précisant toutefois que cette consommation d'espace est réversible.</p>
<p><b>Observation 3 :</b> le PETR du Pays Sud Toulousain porte un projet de réduction de la pollution lumineuse (trame noire) afin de réduire la facture énergétique et préserver la biodiversité nocturne. Dans ce cadre une attention particulière sera portée à la réduction de la pollution lumineuse.</p>	<p>La commune en prend note.</p>



6/ RESEAU31

Remarques émises	Commentaires de la commune
De manière générale, que ce soit sur les perspectives d'évolutions urbanistiques ou bien sur le zonage, le projet de schéma d'assainissement et de zonage associé est bien cohérent avec le projet de PLU arrêté.	/
Pour ce qui est des deux OAP « bourg ancien » et « le communal », il faudrait préciser que la réalisation de l'assainissement collectif et le raccordement au réseau existant est à la charge de l'aménageur de la zone à urbaniser, dans le respect des règles édictées par le règlement de service de l'assainissement collectif de RESEAU31.	Le règlement écrit impose le raccordement à l'assainissement collectif
Il faudra aussi veiller à insérer en annexe sanitaire le plan de zonage de l'assainissement « approuvé » suite à l'enquête publique unique PLU / assainissement. Celui qui est actuellement présent dans le document n'est que le plan projet avant enquête publique.	La commune a effectué la modification après enquête publique

7/ SDEHG – AVIS DU 29 JUILLET 2021

Remarques émises	Commentaires de la commune
Pas de remarques particulières sur le dossier	La commune en prend note

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p>Un avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyser et justifier la consommation d'espaces agricoles liée à l'exploitation projetée de carrières, le cas échéant l'adapter, et l'inclure dans la consommation totale d'espaces.</li> <li>- Prendre en compte l'ensemble des corridors écologiques identifiés au SCOT et justifier de cette prise en compte.</li> <li>- Protéger les boisements existants, en particulier au travers de l'outil EBC (Espace Classé Boisé) compte tenu du faible taux de boisement de la commune</li> <li>- Requestionner la zone Au0 « le communal », en la supprimant et en la classant en A.</li> </ul> <p>Recommandation : Le règlement écrit prévoit en secteur Np, une emprise au sol pour les constructions qui ne pourra pas excéder 5 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Le secteur dédié au parc du château est très vaste, il est donc nécessaire de créer un STECAL pour une potentielle construction dans ce secteur et dans ce cas modifier le règlement écrit (prévoir une emprise uniquement sur un secteur plus resserré).</p>	<p>La zone Ng du secteur le Vignoble a été réduite en fonction des autorisations d'exploitation.</p> <p>Une OAP TVB a été réalisée afin d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques.</p> <p>La zone AU0 « le Communal » a été inversée en zone agricole.</p> <p>La commune souhaiterait maintenir l'identification au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme qui fait l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement écrit et apparait plus adapté au regard des enjeux communaux</p> <p>Le règlement de la zone Np a été modifié afin de n'y autoriser que des aménagements et aucune construction.</p>
<p>Un avis favorable sur le STECAL Na, secteur dédié aux activités économiques isolées.</p> <p>Recommandation : Actuellement le règlement écrit prévoit une emprise au sol possible pour des constructions ne pouvant pas excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. La surface du STECAL étant de 7070 m<sup>2</sup>, le règlement écrit doit être modifié ou la surface du STECAL resserrée uniquement au projet de bâtiment.</p>	<p>L'emprise actuelle du bâtiment situé en zone Na est de 164 m<sup>2</sup> correspondant à un coefficient d'emprise au sol de 2,3% de la zone Na. Dès lors le règlement a été modifié afin de n'autoriser qu'une emprise totale de 5%</p>
<p>Un avis défavorable sur le STECAL Ner destiné aux énergies renouvelables au motif que l'outil n'est pas adapté.</p> <p>Actuellement le règlement écrit prévoit une emprise au sol possible pour des constructions ne pouvant pas excéder 5 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. L'appellation Ner peut être conservée mais pour un secteur ou un sous-secteur en excluant le projet de bâtiment et pour cela définir un STECAL.</p>	<p>La qualification du secteur Ner comme constituant un STECAL a été modifiée.</p>
<p>Un avis défavorable sur le STECAL Ng destiné aux gravières et aux installations nécessaires à leur exploitation au motif que l'outil n'est pas adapté.</p> <p>Actuellement le règlement écrit prévoit une emprise au sol possible pour des constructions ne pouvant pas excéder 5 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les terres concernées doivent être classées en A ou en Ag mais dans ce cas pour un secteur ou un sous-secteur en excluant le projet de bâtiment et pour cela définir un STECAL.</p>	<p>La qualification du secteur Ng comme constituant un STECAL a été modifiée.</p>
<p>Un avis défavorable sur le STECAL Nn à vocation d'habitat au motif que l'outil n'est pas adapté. Pour protéger ces 2 quartiers (Borlos et Terré), limiter ou interdire la constructibilité, il est possible de les classer en A.</p>	<p>Au regard des récentes jurisprudences, un classement en zone Us (zone urbaine stricte) où seules les extensions et annexes des constructions d'habitation seraient autorisées a été défini.</p>

**Un avis défavorable à l'unanimité** sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N aux motifs que :

- La surface de plancher totale maximale (existante et extension) et l'emprise maximale au sol totale ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.
- L'emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.
- La surface maximale de plancher totale et l'emprise maximale au sol totale des annexes doit être réglementée à 50 m<sup>2</sup>.
- L'implantation des annexes par rapport à tous points de la construction principale en zone A doit être prévue dans un périmètre de 30 m comme en zone N
- L'implantation des annexes par rapport à la limite de l'unité foncière en zone N doit être réglementée (3m).

Idem réponse chambre d'agriculture

La règle en zone A est similaire à la zone N dans le règlement écrit du PLU pour arrêté.



Remarques émises		Commentaires de la commune	
Projet communal et gestion économe des sols			
<i>Accueil de population légèrement surévalué</i>			
Le dossier fait état de la population 2016, il nécessite une actualisation.		Les données démographiques ont été actualisées.	
On peut estimer que la population 2021 devrait avoisiner les 942 habitants. L'estimation de population présentée dans le dossier à l'échéance 2021 (980 habitants) apparaît excessive.			
Un objectif à 2032 visant 1060 habitants serait plus mesuré, plus cohérent avec le phasage général défini dans le PADD (2030 et au delà de 2030) et avec les objectifs du SCOT (population, échéances,...). Il permettrait de conforter le souhait de la collectivité de maintenir une trajectoire de développement durable, et une consommation économe d'espace agricole, naturel et forestier.		Les données communales font état de 1003 habitants en 2021	
<i>Estimation des besoins en logements</i>			
Le scénario démographique proposé par la DDT de 1030 habitants en 2030, induisant une production prévisionnelle de 38 logements d'ici 2030 (47 d'ici 2032), serait plus proche des prescriptions du SCOT et de l'objectif communal de maîtriser son développement urbain.		Cf. avis du SCOT sur la compatibilité du projet de révision avec les orientations du SCOT	
<i>Estimation des besoins d'extension</i>			
<i>Potentiel en densification</i>	L'estimation a été réalisée uniquement sur le bourg et ses abords immédiats (cf page 40 du 1B) en délimitant la tache urbaine existante à partir d'une analyse cartographique et de la prise en compte des premières contraintes à l'urbanisation (risques, accessibilité, assainissement, ...). La DDT déplore qu'aucun examen n'a été opéré sur les hameaux périphériques (Bartos, l'Auberge, Terré et Castagnac) qui constituent pourtant des parties actuellement urbanisées (PAU au sens du code de l'urbanisme) et alors que des parcelles en configuration « dents creuses » semblent y être présentes. Les motifs de mise à l'écart de ces quartiers dans l'analyse sont évoqués dans la justification du zonage (page 25 du 1C), mais ils sont insuffisamment explicités au regard des potentiels constructibles qui sont à préciser. L'absence de croisement entre potentiels et contraintes, lié au manque de données sur chacun des deux volets, ne permet pas de hiérarchiser les	La sensibilité du milieu récepteur ainsi que l'insuffisance des réseaux permettent de justifier la non densification de ces secteurs et ce, afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement ainsi que des investissements pour un renforcement des réseaux. Toutefois, au regard des récentes jurisprudences, un classement en zone Us (zone urbaine stricte) où seules les extensions et annexes des constructions d'habitation seraient autorisées a été défini.	

<p>enjeux. Les dispositions adoptées par la collectivité sont dès lors de nature à engendrer une fragilité juridique.</p> <p>A noter que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 24/08/2021 renforce l'article L101-2-1c du code de l'urbanisme où l'optimisation des de la densité des espaces urbanisés constitue un moyen de répondre aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.</p> <p>Le potentiel de densification de l'ensemble des hameaux pourrait concerner environ 10 logements en dents creuses et 10 logements en divisions parcellaires. Pour compléter ce qui a été vu précédemment sur la mise à l'écart des hameaux dans le calcul du potentiel de densification, la non prise en compte de la réalisation de 2/3 du potentiel brut en dents creuses (6/10) et 1/3 en divisions parcellaires (3/10) est à justifier.</p> <p><i>Besoin d'extension urbaine et consommation d'espaces agricole naturel et forestier</i></p>	
<p>Les besoins de production de logements sont surévalués d'environ 10 logements au regard de l'échéance excessive prise en compte par le projet (2035). Les besoins de construction en extension urbaine peuvent ainsi être réduits de 10 logements. L'identification des deux zones AU0 ne doit plus dès lors s'avérer nécessaire (cf ci-après les observations complémentaires sur la traduction réglementaire du projet).</p> <p>D'autant que toute évolution du document qui conduirait à augmenter la constructibilité, notamment des secteurs identifiés Nh, devra être prise en compte.</p> <p>En lien avec la loi climat et résilience la consommation d'espaces pourrait être réduite pour faciliter l'atteinte des objectifs nationaux d'une consommation dans les dix années à venir inférieure à la moitié de celle observée sur les dix dernières années.</p> <p><i>Objectifs sociaux</i></p>	<p>La commune a supprimé la zone AU0 « le Communal ».</p>
<p>Pour accompagner l'émergence de logements locatifs, la commune doit (comme mentionné d'ailleurs page 7 du 1C) s'orienter vers la recherche de formes urbaines favorables. Cela nécessitera en particulier de bien anticiper les projets sur les futures extensions urbaines (cf zones AU0), cette anticipation reposant essentiellement sur un large travail préalable de réflexion et de concertation avec différents partenaires (services en charge du logement, bailleurs sociaux, établissement foncier, aménageurs, propriétaires,...).</p> <p><i>Optimisation du foncier sur la zone d'activités</i></p>	<p>La commune en prend note, les réflexions seront affinées lors des procédures d'évolution du PLU pour l'ouverture de la zone AU0</p>
<p>Au regard des évolutions envisagées, l'objectif poursuivi par le présent projet sur la zone d'activités de Descailaux vise plutôt à optimiser le foncier et les aménagements réalisés, ainsi qu'à dynamiser l'activité, en cohérence avec les orientations définies par la communauté de communes Coeur de Garonne. Cette approche est de nature à satisfaire à l'objectif national de lutte contre l'artificialisation des sols. Elle apparaît par conséquent vertueuse.</p> <p>Cette approche est également cohérente avec l'objectif (cf PADD) de pérenniser et de développer des activités commerciales dans le bourg en identifiant (cf OAP, page 5) un</p>	<p>/</p>

<p>espace mixte (commerces-habitat-services) au sein de l'extension urbaine prévue à l'interface du pôle d'équipements (école-espaces publics-tennis) et du centre ancien.</p> <p><i>Projets d'extension de gravières</i></p> <p>Explicitier les extensions réalisées au regard des autorisations délivrées ou des besoins identifiés à échéance du PLU</p> <p><i>L'activité agricole :</i></p> <p>Diagnostic à compléter</p>	
	<p>Cf. réponse MRAE.</p>
<p>Traduction réglementaire du projet</p>	
<p><i>Les corridors écologiques sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement</i></p> <p>Les corridors à créer identifiés au SCOT (recommandations R1 et R2), et les corridors bleus et leurs ripisylves, non identifiés sur la cartographie du PADD (page 7), ainsi que sur le règlement graphique, sont des enjeux forts en matière de biodiversité. Il conviendra donc de les identifier par un zonage spécifique Nœe ou Ace afin de pouvoir les visualiser clairement sur le document graphique. Pour rappel, les corridors écologiques n'ayant pas vocation à être urbanisés il conviendra dans le règlement écrit de prescrire une inconstructibilité sur ces corridors (P13).</p>	<p>Le corridor à créer identifié dans le SCOT au Nord du territoire n'a pas été traduit réglementairement dans le PLU. Néanmoins, le choix de ne pas poursuivre le développement linéaire amorcé le long de la RD49 au lieu-dit Castagnac vise à ne pas créer de rupture dans la continuité de milieux ouverts existante d'orientation Est/Ouest.</p> <p>La création d'une OAP TVB a été réalisée par la commune.</p>
<p>Dans les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique ou les zones en limite d'un cours d'eau, mais non identifié dans la CIZI, il conviendra d'intégrer la prescription suivante dans le règlement écrit :</p> <p>« Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau. »</p>	<p>Le règlement écrit prévoit un recul de 10m par rapport à la berge du cours d'eau.</p>
<p><i>Renforcer la protection des rares boisements de la commune</i></p> <p>Alors que la commune a un taux de boisement très faible (moins de 6 %), aucun espace boisé classé (EBC) n'est identifié. Pour mémoire, la doctrine DDT en Haute-Garonne prévoit que pour les communes dont le taux de boisement est inférieur à 10 %, au minimum 75 % des boisements doivent être classés en EBC : les boisements ou éléments boisés (haies et alignements d'arbres) à proximité de l'urbanisation, dans les pentes de plus 20 %, dans les corridors écologiques ou les ripisylves doivent être classés en EBC en priorité. Il est donc attendu un classement en EBC plus systématique. A défaut il conviendra de justifier le non classement en EBC.</p>	<p>La commune souhaite maintenir un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui apparaît plus adapté aux caractéristiques des boisements au regard de la souplesse que cet outil offre par rapport à un EBC notamment pour le passage des réseaux (cf: avis RTE).</p> <p>En outre, il est précisé dans le règlement écrit de chaque zone des dispositions spécifiques dans l'article 5 :</p> <p>« Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale. De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :</p>

<p>En outre, le classement au titre du L151-23 du code de l'urbanisme n'est absolument pas satisfaisant puisqu'aucune prescription n'est inscrite dans le projet de règlement écrit du PLU dans les dispositions générales.</p> <p>Cela renforce donc la demande de classement en EBC d'une majorité des boisements et éléments boisés en conservant quelques classements au titre du L151-23 du CU, associés à des prescriptions. Pour encadrer les cas autorisant les destructions des éléments identifiés au titre L151-23 du CU, on peut citer : les travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire, la sécurité incendie. Des compensations (via des replantations) lors de destruction devraient également être prévues dans les dispositions générales du règlement écrit.</p> <p><i>Le rôle de la nature en ville à ne pas négliger</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,</li> <li>- Pour des critères de sécurité,</li> <li>- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.</li> </ul>
<p>OAP Bourg ancien : dans le règlement graphique, la partie de haie le long de la rue des écoliers et celle à la limite sud-est du projet doivent elles aussi être classées au L151-23 du CU pour être en cohérence avec le schéma de principe d'aménagement. L'emplacement de la voirie qui traversera la haie devra être choisi en fonction de la sensibilité environnementale la plus faible. Les travaux de dévégétalisation devront être réalisés en octobre (pour répondre à un probable enjeu amphibiens).</p> <p><i>Collecte et traitement des eaux pluviales et usées</i></p>	<p>Les linéaires boisés cités ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du CU</p>
<p>En l'absence de schéma communal d'assainissement pluvial, l'introduction de prescriptions individuelles ou collectives, alternatives au rejet direct, reste limitée en raison de l'absence d'étude spécifique et de valeur réglementaire.</p> <p>Ainsi, dans les OAP, la gestion des eaux pluviales n'est pas précisée : l'infiltration, si elle est possible, sera à privilégier. Les aménagements paysagers prévus (chemin piéton, voirie et espaces publics), en élargissant à la gestion des eaux pluviales qui n'est pas traitée comme les bassins d'infiltration ou les noues, devront être végétalisés avec des essences adaptées aux conditions climatiques locales et être de qualité dans un souci d'amélioration du cadre de vie et support de nature en ville.</p> <p>Concernant les eaux usées, il conviendra de préciser la cohérence des diverses données au regard des besoins du projet.</p>	<p>Les OAP ont été complétées en ce sens. Le règlement du PLU émet toutefois d'ores et déjà des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.</p>
<p>Le projet de révision du zonage d'assainissement n'intègre pas le secteur AUc dans la zone à desservir par l'assainissement collectif, le périmètre de celle-ci étant arrêté à environ 100 mètres en aval. Il conviendra d'en expliciter les raisons compte tenu que des objectifs fixés par le PADD visent à prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif (cf. axe 1-D). Ce secteur a en effet, de notre point de vue, vocation à être raccordé à la station d'épuration. Il devrait, dans ce cas et dans l'attente de la réalisation de la desserte, être fermé à l'urbanisation (cf. identification AUc0).</p>	<p>Des éléments du schéma communal d'assainissement ont été intégrés dans le rapport de présentation</p>



Le zonage

Une partie des parcelles concernées ont fait l'objet d'autorisation d'urbanisme.

*Les zones urbaines*

Afin de respecter la cohérence d'ensemble ainsi que la perméabilité entre les zones agricoles situées de part et d'autre de la voie dite du « communal », le resectement devra être optimisé à l'est de la zone, à proximité de la D49. Ainsi, à défaut de justification, les parcelles ou partie de parcelles A181, 1899, 1909, 1910 sont à reclasser en zone agricole.

Concernant la zone d'activité UXg, s'agissant d'un site en voie de reconversion, il conviendrait de préciser dans le rapport de présentation, les activités envisagées au regard des installations présentes ainsi que les évolutions projetées.

*Les zones à urbaniser*

Il conviendra de compléter (au minimum) le dossier des OAP afin d'explicitier et de préciser l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD.

Il apparaît que l'identification de la zone AU0 de Baylous n'est pas justifiée. Cette zone devra, sauf justification contraire, être reclassée prioritairement en zone A, ou (plutôt) en zone N au regard de sa sensibilité naturelle.

D'autant qu'il convient de rappeler que conformément à la loi climat et résilience promulguée le 22 août dernier, le délai qui entraîne la révision du PLU (cf L153-31 du CU) pendant lequel une zone n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives passe de 9 à 6 ans.

*Les zones naturelles*

Les zones humides et les espèces protégées de flore doivent être identifiées par un zonage spécifique (de type Nzh pour les zones humides, Nsp pour les espèces protégées) sur tous les secteurs que le Conservatoire Botanique National pourra identifier. Les zones Nzh et Nsp doivent être aussi strictement inconstructibles.



Le règlement vise à maintenir une activité en lien avec l'utilisation de matériaux issus de l'extraction.

La commune a supprimé la zone AU0 « Le Communal » qui présente un enclavement moindre de celle de Baylous. A noter que le secteur de Baylous ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

Le code de l'urbanisme ne définit de modalité précise de protection des zones humides. Il a ainsi été décidé d'identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les zones humides avec des prescriptions adaptées :

Dans le secteur « zones humides » identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents..



<p>Compte tenu de la densité des constructions sur les hameaux Terré et Barrios, ils constituent des parties actuellement urbanisées de la commune (PAU), ils ne peuvent dès lors être considérés comme des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée ». Ils doivent en conséquence faire l'objet d'une identification en zone urbaine conformément à l'article L151-17, visé précédemment (cf paragraphe sur les zones urbaines). A défaut, le projet pourrait être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation comme jugé dans un cas similaire par la cour d'appel administrative de Bordeaux en avril 2017 (CAA de Bordeaux n° 15BX03397 du 27/4/2017).</p> <p>De même, le hameau de l'Auberge situé au Sud-Ouest du bourg, identifié en zone N, doit bénéficier d'une égalité de traitement et a également vocation à être identifié en zone urbaine compte tenu qu'il regroupe une vingtaine d'habitations réparties sur environ 9,4 ha.</p> <p>L'identification des secteurs Ng et Ner n'apparaît également pas compatible avec la définition des STECAL (cf L151-13) au regard des superficies concernées (116 ha et 40 ha), très éloignées de la notion de taille limitée.</p> <p>L'identification d'un STECAL pourrait s'avérer nécessaire si la réalisation de constructions complémentaires (accueil de public, fabrication de produits,...) était projetée. L'identification du secteur Ng en STECAL doit par conséquent être supprimée dans le cadre du présent projet.</p>	<p>Au regard des récentes jurisprudences, un classement en zone Us (zone urbaine stricte) où seules les extensions et annexes des constructions d'habitation seraient autorisées a été définie.</p>
<p>De même, en cohérence avec le jugement du Conseil d'Etat (8/02/2017), les constructions et installations relatives aux centrales photovoltaïques au sol peuvent être autorisées, suivant les conditions fixées dans l'article 151-11 1°, dans les secteurs Ner, sans identification de STECAL.</p> <p>Le secteur Na nécessite, comme réalisé dans le dossier, d'être identifié en STECAL, sous réserve toutefois qu'une extension de l'activité soit envisagée à court ou moyen terme. Il conviendra par conséquent d'apporter les éléments de justification correspondants dans le rapport de présentation.</p>	<p>Dès lors, il a été précisé que les secteurs Ng et Ner ne constituent pas un STECAL.</p>
<p><u>La prise en compte des risques et nuisances</u></p>	
<p>Afin de prendre en compte le risque inondation sur l'ensemble de ces cours d'eau, les nouvelles constructions doivent être interdites à moins de 10 m des hauts de berge dans les zones A et N comme réalisé dans le projet.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU précise un recul de 10m des cours d'eau pour l'ensemble des zones</p>
<p>Les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte du risque inondation doivent être limitées aux installations et usages des sols.</p>	<p>La commune en prend note.</p>
<p>La zone d'aléa fort débordé toutefois au sud du canal du moulin sur des espaces situés en zone agricole sur lesquels semblent se situer deux exploitations agricoles. Des erreurs de reports ont d'ailleurs été réalisées sur le document graphique à ce niveau. Les parcelles A 1972 à 1196 sont en effet identifiées en aléa fort au regard de la ClZI, et non en aléa faible à moyen comme matérialisé sur le plan. Les dispositions réglementaires de la zone A sont</p>	<p>Les éventuelles erreurs de reports ont été vérifiées. Les prescriptions de la doctrine ont été complétées au règlement écrit dans les dispositions générales.</p>

de fait à actualiser selon la doctrine risque de la DDT. Plus globalement, le règlement écrit doit être remanié sur le volet risque inondation afin d'intégrer de manière efficace la doctrine risque de la DDT de décembre 2008 conformément à la notice du service risque de la DDT jointe en annexe du présent avis.

Observations relatives aux pièces du dossier

*Rapport de présentation*

*Diagnostic agricole*

A compléter pour recenser l'ensemble des parcelles à forte valeur (qualité agronomique, parcelles irriguées, parcelles drainées, parcelles en AB ou en conversion,...) et identifier le rôle de l'agriculture du territoire (approvisionnement local, parcelles recevant de l'épandage, entretien du paysage,...).

Le diagnostic agricole a été complété en fonction des éléments disponibles.

OAP

L'objectif affiché par le projet de renforcer la centralité du bourg (Axe 1-objectif A) et de favoriser une urbanisation qualitative (Axe 3-Objectif A) aurait dû s'accompagner de préconisations, au niveau des OAP, de nature à rompre avec les méfaits de l'urbanisation contemporaine, réalisée à l'initiative des particuliers, sans cohérence des implantations et des architectures. Pour se faire, une écriture moderne qui prenne en compte les formes urbaines traditionnelles aurait, par exemple, pu être conceptualisée. Mais, seule, une réflexion architecturale d'ensemble peut permettre une telle formalisation. De fait, les exigences formulées en la matière, dans les OAP, en matière de qualité, ne sont pas de nature à rompre avec le processus de banalisation de l'espace qui s'est enclenché depuis deux décennies. Cette réflexion pourrait toutefois encore être engagée par anticipation sur des futures évolutions du PLU (révisions-modifications), visant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (cas par exemple des zones AU0). L'OAP du secteur AULc s'avère par exemple à cet égard très minimaliste.

Les secteurs concernés se situent dans le périmètre de l'ABF permettant de garantir la qualité architecturale des opérations à venir.

La commune s'est fixée comme objectif (cf PADD-axe 1- Objectif E) la mise en œuvre, par le biais du P.L.U, d'un schéma de circulation, étudié en 2016, qui concerne aussi les modes doux. Cet objectif aurait, de notre point de vue, mérité l'élaboration d'une OAP thématique sur les déplacements.

Le schéma de circulation est en cours de réalisation ne rendant pas nécessaire la réalisation d'une OAP thématique.

En cohérence avec l'objectif d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux (cf. axe 1-Objectif D) et conformément aux observations formulées précédemment, il conviendra de compléter les OAP par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation (ou un phasage) qui intègre le rythme envisagé dans le cadre du projet et les besoins effectifs (dans le temps) en matière de développement urbain.


/

<u>Règlement écrit</u>	
<p>Zones A et N</p> <p>Article 1 de la zone N</p> <p>En cohérence avec l'identification du secteur Ner, et afin de lever tout risque d'erreur lors de l'instruction des futures demandes d'autorisations d'urbanisme, il conviendra de préciser à l'article 1 de la zone N, paragraphe « limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités », 1er point : « les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.</p> <p>Extensions et annexes en zones A et N</p> <p>Les dispositions concernant les annexes et les extensions aux habitations existantes doivent être complétées comme suit :</p> <p>Extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions des habitations existantes doivent être limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas 200 m².</li> </ul> <p>Annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m².</li> </ul> <p>STECAL</p> <p>Les secteurs Nh correspondent aux quartiers de Barjos et du Terré. Ils ont fait l'objet d'une délimitation au plus près du périmètre urbanisé en cohérence avec les orientations du SCOT sur les modalités d'urbanisation des hameaux (P5). Ils ne peuvent dès lors être considérés comme des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée ». Ils doivent en conséquence faire l'objet d'une identification en zone urbaine conformément à l'article L151-17, visé précédemment (cf. paragraphe sur les zones urbaines). A défaut, le projet pourrait être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Une évolution ultérieure du PLU sera nécessaire afin d'adapter les dispositions réglementaires en cohérence avec la vocation de la zone ainsi qu'avec les objectifs et équilibres formulés dans le cadre du PADD.</p> <p>De même, dans un objectif de cohérence et d'équité, le quartier de l'Auberge, identifié en zone N dans le cadre du présent projet, devra, sauf justification complémentaire, être reclassé en zone urbaine (telle que prévue pour les secteurs Nh) sur la base du périmètre de la zone U2 correspondante, inscrite dans le PLU en cours. Ce périmètre devra toutefois</p>	<p>La commune a souhaité maintenir le règlement écrit tel qu'au moment de l'arrêt du PLU.</p> <p>Cf réponse CDPENAF / chambre d'agriculture</p> <p>Au regard des récentes jurisprudences, un classement en zone Us (zone urbaine stricte) où seules les extensions et annexes des constructions d'habitation seraient autorisées a été définie.</p>

<p>être resserré au plus près du bâti existant (y compris à l'intérieur des parcelles pour limiter au maximum les possibilités de construction comme vous le désirez).</p>	
<p><b>Risque</b></p> <p>Le règlement écrit doit être remanié sur le volet prise en compte du risque inondation afin d'intégrer la notice du service risque de la DDT, jointe en annexe du présent avis, en fonction des dispositions réglementaires générales prévues pour les secteurs A et Nce concernés par la CIZI. Pages 108 et 118 du règlement, l'article 6 doit être cité en référence, au lieu de l'article 7, pour les secteurs soumis au risque inondation.</p>	<p>Le règlement écrit a été complété en ce sens</p>
<p><u>Règlement graphique</u></p>	
<p>Comme indiqué précédemment, tous les corridors bleus écologiques correspondants à l'ensemble des cours d'eau ou ruisseaux et les zones humides doivent être identifiés par le zonage spécifique Nsp et NzH. L'épaisseur des corridors bleus doit être d'environ de 20 à 100 m, en fonction de l'importance des cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur du sa ripisylve (cf. P13 du SCOT). Pour rappel, ces zonages (Nsp et NzH) n'ayant pas vocation à être urbanisés, il conviendra de prescrire leur inconstructibilité dans le règlement écrit.</p>	<p>Pour rappel, le code de l'urbanisme ne définit pas de modalité précise de protection des corridors écologiques bleus. S'agissant de continuités écologiques, elles ont été identifiées en zone Nce et la zone humide a fait l'objet d'une identification au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme avec des prescriptions spécifiques.</p>
<p>Comme indiqué également sur le volet risque concernant la prise en compte de la CIZI, les limites des périmètres d'aléas (cf sud du canal) sont à corriger. Leur différenciation (aléa fort et aléa faible à moyen) est aussi à améliorer.</p>	<p>Les limites ont été vérifiées et la représentation des aléas améliorée.</p>
<p>Un espace proche de la zone AUC qui concerne les parcelles 1091, 1093, 1094, 1095 a été identifié comme ensemble patrimonial remarquable au titre du L151-19 du CU. Or cette identification n'est pas explicitée dans le paragraphe correspondant du rapport de présentation (cf. 1.3.2 du document 1C). Il conviendra donc de compléter ce document.</p>	<p>Le document a été complété en ce sens</p>
<p>Le secteur Np n'est pas mentionné dans la légende du document graphique. Il conviendra de le rajouter.</p>	<p>La légende du document graphique a été complétée du secteur Np : secteur dédié au parc du château</p>
<p><u>Annexes</u></p>	
<p>Services d'Utilité Publique</p> <p>TEREGA : Corriger le Service localement responsable : TEREGA Territoire de Toulouse 16 bis, rue Alfred Sauvy 31270 CUGNAUX.</p>	<p>La liste des SUP a été modifiée en ce sens La liste des SUP à jour jointe à l'avis de l'Etat a été remplacée dans le dossier de PLU pour approbation</p>

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p>Absence d'informations concernant la défense incendie alors qu'il serait important que ce dernier soit détaillé</p> <p>Il est important de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau afin que les prescriptions concernant l'accessibilité et la défense en eau soient réalisables lors des permis de construire.</p> <p><b>1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :</b></p> <p>Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».</p> <p><b>2. Défense en eau contre l'incendie :</b></p> <p>Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie). Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.</p>	<p>L'inventaire des Points d'Eau Incendie (PEI) réalisé en juillet 2019 est mentionné au chapitre 3.3 de la pièce 1.B et annexé au rapport de présentation.</p> <p>Le règlement écrit prévoit des dispositions adaptées.</p>



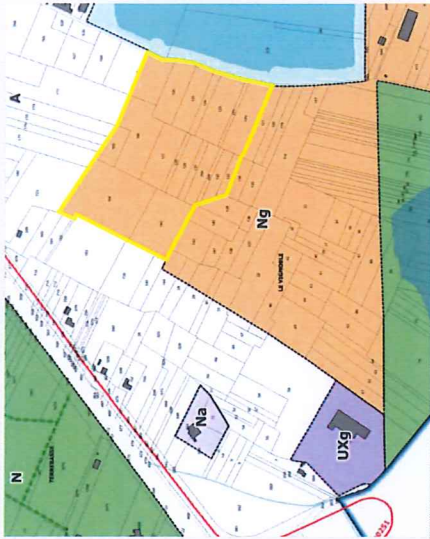
Remarques émises		Commentaires de la commune	
<p><b>-Zone Nh « TERRE » :</b> Les raccordements sont possibles uniquement sur le 140 PVC, sur l'ancienne voie romaine.</p>	<p>Ces éléments viennent confirmer les contraintes de développement au niveau du secteur du Terré</p>		
<p><b>-Zone UC et UB « SOUSTRADÉ » :</b> Cette zone est alimentée par une canalisation en 63 PVC, et ne peut accueillir que 10 nouveaux branchements maximums.</p>	<p>La zone urbaine a été définie au plus près de l'existant en ce sens</p> 		
<p><b>-Zone UC « LA MANDILLE » :</b> Actuellement, cette zone est desservie par une canalisation en 63 PVC. Votre demande d'extension du réseau A.E.P en date du 06 août 2021 a bien été prise en compte. Nos services font le nécessaire afin de vous communiquer le projet dans les meilleurs délais.</p>	<p>La commune en prend note</p>		
<p><b>-Zone UC « SOULE » :</b> Un renforcement de 90 mètres en 140 PVC sur le 50 PVC actuel est nécessaire. 8 habitations sont déjà présentes, ce qui rend une future urbanisation assez limitée.</p>	<p>La zone UC a été délimitée au plus près de l'existant et ne prévoit pas d'extension</p>		
<p><b>-Zone UX et NL « ZONE D'ACTIVITE » :</b> Concernant cette zone, la capacité d'eau potable est limitée. Il est préférable d'utiliser l'artère générale sur la canalisation en 110 PVC.</p>	<p>Les activités sont d'ores et déjà existantes, le PLU ne prévoit pas d'extension.</p>		

PLAN LOCAL D'URBANISME  
*Commune de Saint-Elix-le-Château*

**SYNTHESE AVIS MRAE ET OBSERVATIONS**

Remarques émises		Commentaires de la commune
<b>Rapport de présentation :</b>		
<i>Démarche environnementale</i>		
Compléter l'EIE sur les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat, économique, des carrières et du parc photovoltaïque et en déduire l'impact de la révision sur les milieux naturels et une mise œuvre adaptée de la démarche éviter-réduire-compenser		La justification des incidences s'inscrit dans la démarche éviter-réduire-compenser selon un angle thématique et non zone par zone afin de mesurer les incidences globales du projet sur chacune des thématiques.
Réaliser une démarche environnementale complète en justifiant chaque secteur à urbaniser et à densifier, à vocation d'habitat, à vocation économique, des extensions de carrière et de la création du parc photovoltaïque, comme présentant les moindres enjeux environnementaux au regard de l'examen de solutions de substitution raisonnables.		Concernant l'extension de carrière : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le gisement est présent et de bonne qualité entre A64 et la Garonne</li> <li>- Le cadrage du SCOT préconise l'extraction des granulats entre A64 et la voie ferrée</li> <li>- La prérogative des extensions de sites existants plutôt que de nouveau ensemble dissocié (va dans le sens du futur Schéma Régional des Carrières en cours d'élaboration)</li> <li>- L'extension projetée porte sur des terrains agricoles à enjeux et sensibilité environnementale modérés.</li> </ul> <p>→ Conclusion : Au vu de ces éléments, pas de surfaces de substitution envisageables sur la commune.</p>
Finaliser le dispositif de suivi en identifiant la source des données à mobiliser et en précisant la valeur initiale et la périodicité de production des indicateurs retenus lorsque ceux-ci impliquent une comparaison avec l'année initiale, à définir, sans lesquels le dispositif de suivi n'a pas de portée.		Il est précisé dans les indicateurs de suivi : la valeur de référence ainsi que la source de données
<i>Maîtrise de la consommation d'espace</i>		Cf réponse chambre d'agriculture (suppression zone AU0 « Le communal » et augmentation de la densité sur la zone AUA et Aub)
Etudier des scénarios de développement visant la fourchette haute des préconisations du SCOT en matière de densification (20 logements à l'hectare) et les traduire dans les OAP.		Des éléments des évaluations environnementales des projets gravières pourraient être intégrées dans le rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Durrieu : Une autorisation est en cours sur environ 28 ha délivré par l'arrêté préfectoral n°103 du 26 juillet 2013, complété par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2016. Un projet d'extension est en cours d'instruction pour 22 ha correspondant à l'extension de surface Ng vers le Nord demandée sur le présent projet de révision de PLU (19/07/2021 : dépôt du dossier de demande d'examen au cas par cas de la DREAL)</li> <li>- Secteur Vignoble : Une autorisation en cours sur environ 13 ha délivré par l'arrêté préfectoral n°53 du 4 juin 2018. Un projet d'extension de carrière à horizon 2024 sur 8 ha, dont 4,50 ha sur zone déjà compatible en carrière (Ng) au PLU en vigueur.</li> <li>- Secteur Pichet : Plusieurs autorisations actuelles permettant le traitement et le stockage des matériaux, et non l'extraction. L'augmentation du zonage Ng ne correspond pas à une extension de gravière, mais plutôt à une régularisation au vue de l'utilisation actuelle de la zone.</li> </ul>
Détailier et justifier les extensions réalisées au regard des autorisations délivrées ou des besoins identifiés et préciser les superficies à exploiter pour les deux gravières en zone Ng et le futur site photovoltaïque en zone Ner.		



<p><u>Préservation des milieux naturels</u></p>	<p>Réaliser un inventaire communal pour les zones humides sur les secteurs identifiés potentiellement humides, et la trame verte et bleue communale</p> <p>Identifier et compléter largement les mesures de protection de cette trame, notamment dans la partie sud du territoire dévolu au développement de gravières et de projets photovoltaïques.</p> <p>Considérer l'ensemble du secteur au sud de l'autoroute comme un ensemble cohérent et global, établir un état initial de l'environnement détaillé pour ce secteur incluant les deux futures extensions de carrières « Le Vignoble » et « Durriéu », des projets photovoltaïques et d'évaluer les impacts environnementaux de cet ensemble couvert de secteurs Ng et Ner.</p> <p>Analyser les fonctionnalités des espaces en eau au regard des fonctionnalités liées aux espèces migratrices et hivernantes et mettre en place toutes les mesures utiles à même de préserver, voire conforter ces fonctions.</p> <p>Traduire dans le règlement du PLU ou a minima dans un OAP les mesures d'évitement et de réduction à même de garantir les fonctions écologiques des secteurs, si les sites de développement des gravières et des projets photovoltaïques sont confirmés.</p>	<p>L'EIE s'est appuyé sur les données publiques disponibles et notamment sur la phase 2 de l'inventaire départemental (2017) réalisé pour le compte du CD31 dans le but de disposer d'un porter à connaissance permettant de préserver les zones humides du territoire.</p> <p>Si lors de la phase 1 (2013), des zones humides potentielles avaient été identifiées sur le territoire : la phase 2 de l'inventaire consistait à identifier, cartographier et caractériser les zones humides élémentaires (ZHE) à partir des enveloppes des zones humides potentielles (ZPT) définies en phase 1. La prise en compte de la phase 2 permet donc de s'affranchir des zones humides potentielles qui avaient été mises en évidence lors de la phase 1.</p> <p>A noter que le PLU se recentre sur les espaces interstitiels du bourg, hors des zones humides potentielles identifiées et que les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone NCe.</p> <p>Il a été intégré une OAP thématique Trame Verte et Bleue pour améliorer la prise en compte des continuités écologiques</p> <p>Des éléments des évaluations environnementales des projets gravières ont été intégrés dans le rapport de présentation.</p> <p>L'extension au niveau du secteur Le Vignoble serait reversée en zone agricole ou naturelle.</p> 
<p><u>Eau et assainissement</u></p>	<p>Préciser les capacités actuelles et futures de la station d'épuration, le calendrier des évolutions envisagées compte tenu des perspectives d'accueil de population et de sa saturation prévue en 2025, et de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à ces perspectives.</p>	<p>Les éléments du schéma d'assainissement approuvé ont été intégrés.</p>