



Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Élix-le-Château  
Arrêté par délibération du conseil municipal du 29 juin 2021

## **RAPPORT DE SYNTHÈSE DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES**

L'avis de l'État sur ce projet est émis au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), du Grenelle de l'environnement, de la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, de la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques du 6 août 2015, de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 27 novembre 2018.

La « loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » dite loi climat et résilience a été promulguée le 22 août 2021. L'élaboration des documents d'urbanisme, mais aussi leur mise en œuvre, vont rapidement être confrontées à cette évolution législative, en particulier en ce qui concerne l'objectif d'une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale dans les dix années à venir inférieure à la moitié de celle observée sur les dix dernières années (article 191 de la loi). Le présent projet, arrêté antérieurement à la promulgation de la loi, n'est pas directement concerné, mais les observations formulées dans le présent avis s'inscrivant aussi dans la trajectoire imposée par cette évolution législative majeure, leur prise en compte est d'autant plus justifiée.

Il s'agit de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

### **1 Le contexte communal**

La commune de Saint-Élix-le-Château a prescrit, par délibération en date du 11 avril 2017, la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Le présent projet soumis à l'avis des personnes publique associées a ainsi été arrêté, par délibération du conseil municipal, en date du 29 juin 2021.

Les précédentes révisions ayant été approuvées le 02/02/2002 (révision du POS) et le 27/02/2012, la commune respecte la fréquence moyenne recommandée de renouvellement des PLU (tous les 10 ans).

La commune de Saint-Élix-le-Château est située dans la communauté de communes Cœur de Garonne, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la fusion de la communauté de communes du canton de Cazères-sur-Garonne, de la communauté de communes Louge et Touch et de la communauté de communes du Savès.

La communauté de communes adhère au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays du sud toulousain, structure porteuse du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 29 octobre 2012 qui est actuellement en cours de révision (en phase d'élaboration du PADD).

La commune est, dans le cadre de ce schéma, située dans le bassin de vie de Cazères-sur-Garonne, Cazères étant identifiée comme pôle d'équilibre et Le Fousseret comme pôle de service. N'étant pas

identifiée comme une polarité, la commune de Saint-Élix-le-Château doit, conformément à la prescription P5 du SCoT, bien maîtriser son développement en veillant à maintenir et à pérenniser de manière durable son niveau d'équipement et de services.

Cette commune située à une cinquantaine de kilomètres de Toulouse dispose d'un échangeur autoroutier de l'A64 implanté à proximité immédiate du bourg. Ainsi les habitants se retrouvent à 30 minutes de Toulouse et à 7 minutes de deux polarités importantes du SCoT (Cazères-sur-Garonne et Carbonne), chacune disposant notamment d'une gare ferroviaire.

La zone d'activité de Descaillaux a été implantée sur le territoire communal par l'intercommunalité en bordure de l'A64. Ce site est identifié dans le SCoT comme site économique de 2<sup>e</sup> niveau (site économique d'intérêt local).

Sur le plan démographique, Saint-Élix-le-Château a vu sa population stagner autour de 500 à 550 habitants jusqu'aux années 2000. A partir des années 2000, la croissance s'est enclenchée (en particulier avec la mise service de l'A64 en 1998) suivant une tendance quasiment linéaire de l'ordre de 17 habitants supplémentaires chaque année (croissance démographique moyenne de 2,4% par an). Le dernier recensement de l'Insee fait état de 889 habitants en 2018.

## 2 Le projet communal et la gestion économe des sols

### 2.1 Accueil de population légèrement surévalué

Les objectifs de croissance démographique ne sont pas explicités dans le PADD. Ils sont cependant précisés, conformément au L151-4 du code de l'urbanisme (CU), dans le dossier « justifications des choix » (page 1 du 1C). Ils visent une population de 1070 à 1080 habitants en 2030 et 1130 habitants en 2035.

Scénario proposé par le projet de PLU			
Echéances	2021	2030	2035
Population	980	1075	1130

Le dernier recensement de l'Insee faisant état de 889 habitants en 2018. **Le dossier fait état de la population 2016, il nécessite une actualisation.**

Le nombre de permis de construire accordés sur la commune de Saint-Élix-le-Château sur les années 2017, 2018 et 2019 est de 22 logements (données [SIT@DEL](#)). Le nombre de résidences principales pourrait passer sur la commune de 355 à 376. **Ainsi, 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.**

Sur la base de l'objectif communal de +150 habitants entre 2021 et 2035, la population devrait atteindre 1036 habitants sur la commune en 2030, 1060 en 2032. Cette croissance est supérieure aux préconisations du SCoT (par application de la P9 - pour favoriser le niveau de service et d'accueil des communes 'pôle') qui visaient pour Saint-Élix-le-Château une croissance démographique maximale de +1 % par an entre 2010 et 2020 et de +0,8 % entre 2020 et 2030 (ce qui donnait, avec environ 705 habitants en 2010, une population d'au maximum 840 habitants à 2030 – cible qui a déjà été dépassée depuis 2015).

Enfin, le dimensionnement du projet de PLU se donne comme échéance 2035, ce qui apparaît excessive car

- la fréquence de révision de dix ans qui a d'ailleurs été respectée par la collectivité lors des précédentes révisions est à privilégier, et conduirait donc à valider un PLU 2022-2032
- compte tenu des différentes échéances relatives au SCoT (échéance 2030 pour le SCoT en cours, aboutissement de la révision prévue en 2022), l'analyse de la compatibilité entre documents (PLU/SCoT) ne peut actuellement être envisagée que sur la période 2022-2030 et pas sur la période 2030-3035)

**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**

Scénario proposé par la DDT			
Echéances	2021	2030	<del>2035</del> 2032
Population	942	1036	1060

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.

## **2.2 Estimation des besoins en logements**

Comme indiqué page 2 du PADD, l'objectif communal vise à proposer un développement urbain mesuré échelonné dans le temps avec la production d'une cinquantaine de logements d'ici 2030 et d'une vingtaine à plus long terme, **soit en moyenne 5 logements par an**.

Cet objectif est stable au regard du rythme de construction observé depuis 2014 (6 permis de construire accordés par an en moyenne sur la base SIT@DEL).

Pour favoriser le niveau de service et d'accueil des communes 'pôle', le SCoT préconisait le ralentissement des constructions et de limiter à 115 la production de logements entre 2010 et 2030.

Comme 94 logements ont été construits depuis 2010, le dimensionnement du PLU de construire 50 logements sur la période 2020-2030 amènerait la construction de 145 logements sur la période 2010-2030 ce qui est bien supérieur à la préconisation du SCoT.

**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 .**

## **2.3 Estimation des besoins d'extension**

### **2.3.1 La résorption de la vacance**

Comme indiqué page 2 du diagnostic, la part des logements vacants est faible, 4 % en 2014. Cette proportion est nécessaire et est restée stable en 2018 (15 logements vacants soit 3,9 % du parc selon les données Insee).

La commune de Saint-Élix-le-Château n'est par conséquent pas concernée par la reconquête du logement vacant.

### **2.3.2 La mutabilité de constructions existantes**

Comme indiqué page 41 du 1B le potentiel de mutabilité (restructuration urbaine ou changement de destination pour de l'habitat) est estimé comme nul au regard des possibilités limitées qui s'offrent au sein de l'espace urbanisé comme en zone agricole. Ces espaces présentent notamment peu de constructions désaffectées.

### **2.3.3 Le potentiel de construction en densification**

Les disponibilités présentes sur chaque secteur urbanisé ont été estimées. **Mais 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 (Barios, 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. Il convient de rappeler également que ces secteurs s'inscrivent dans le PLU actuel en zone U2. Les hameaux de Barios et de l'Auberge sont en outre identifiés au SCoT comme hameaux à maîtriser (cf développement mesuré au sein de l'espace déjà urbanisé suivant la prescription P5).

**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 enjeux. Les dispositions adoptées par la collectivité sont dès lors de nature à engendrer une fragilité juridique.

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.

Suite à l'estimation du potentiel brut réalisée sur les secteurs urbanisés du bourg (environ 22 logements en dents creuses et 15 en divisions parcellaires), un coefficient pondérateur destiné à prendre en compte la dynamique de mobilisation a été appliqué. Cette dynamique est fonction de plusieurs facteurs comme le niveau de pression foncière, les difficultés d'accessibilité ou d'aménagement, et éventuellement aussi la nécessité pour la collectivité de réguler la constructibilité pour des motifs qu'il convient d'explicitier (contraintes diverses, sensibilité environnementale, parti d'aménagement...).

Le potentiel net a ainsi été évalué entre 15 et 20 logements (cf page 2 du PADD) dont 15 logements en dents creuses et 5 logements en divisions parcellaires (cf page 41 du rapport de présentation-dossier 1B). Donc, la réalisation de 2/3 du potentiel brut en dents creuses (15/22) et 1/3 en divisions parcellaires (5/15) est envisagé à l'horizon 2030 (cf page 41 du 1B) soit **20 logements**.

**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.**

Remarque : de notre point de vue, l'estimation du potentiel brut relèverait de la partie diagnostic du rapport de présentation (cf 1B), celle du potentiel net de la partie justification des choix (cf 1-C) mais le présent dossier n'a pas scindé les deux phases.

### 2.3.4 Besoin d'extension urbaine et la consommation d'espaces agricole naturel et forestier

L'objectif communal vise la construction de 70 logements (50 en extension et 20 en densification comme décrit ci-dessus) à l'horizon 2035 (cf page 2 du PADD).

Avec une consommation foncière de l'ordre de 4 ha (correspondant aux zones AU et AU0), **soit un rythme moyen de 3,6 constructions en extension par an et une densité moyenne de l'ordre 13 logements par ha**, avec voirie et espace verts. La densité, hors voirie et espace vert, s'élève en conséquence à environ 15 logements/ha (coef 20%). Elle correspond à la moyenne de l'objectif fixé par le SCoT de 10 à 20 logements par ha (cf P58). Celui-ci recommande néanmoins de tendre vers la fourchette haute à l'horizon 2030 (cf R24).

Dès lors, la consommation d'espace pour de l'habitation, telle que définie par le SCoT, s'élève sur la période 2022-2035 à environ 3,6 ha (1,20 ha en AUa et AUb, 2,31 ha en AU0) . Le secteur AUc n'est pas comptabilisé au titre de la consommation d'espace car il est identifié en secteur déjà urbanisé au regard de la prescription P57 du SCoT (cf enclave de moins de 1ha).

	Estimation DDT	Présentation PLU
Constructions sup d'ici 2035 BE / 2032 DDT	47 lgmts	70 lgmts
Densification Du bourg	20 lgmts	20 lgmts
Densification Des hameaux	9 lgmts	0 lgmts
Constructions En extension	18 lgmts	50 lgmts
densité hors voirie	18 lgmts/ha	15 lgmts/ha
Consommation Espaces	1,2 ha	4,0 ha

A échéance 2030, elle s'établirait à 2,22 ha (3,6-1,38), compte tenu que le secteur de Baylous (1,38 ha) serait ouvert après cette date. Après intégration du consommé entre 2010 et 2020 (5,90 ha, cf page 5 du 1C), la consommation sur la période de référence du SCoT, 2010-2030, serait bien inférieure à l'objectif maximum de 15 ha fixé par celui-ci. Elle s'établirait en effet à 8,12 ha (2,22+5,90).

**Pour autant, comme indiqué précédemment, les besoins de production de logements sont sur-évalués 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).**

**D'autant que toute évolution du document qui conduirait à augmenter la constructibilité, notamment des secteurs identifiés Nh, devra être prise en compte.**

**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 .**

### **2.3.5 Les objectifs sociaux**

#### **2.3.5.1 La politique de l'habitat : respect du SCoT et du PLH en matière de logements locatifs sociaux**

Le SCoT fixe des taux de production de logements locatifs et locatifs sociaux, sur la période 2010-2030 (P53 et P54)

- de 20 % de la production totale de logements entre 2010 et 2030 pour le locatif, soit 30 logements (150 logements créés sur cette période – cf 2.2),
- et de 12 % pour le locatif social, soit 18 logements.

Page 19 du rapport de présentation (1B), il est indiqué qu'entre 2011 et 2016, 20 logements locatifs sociaux ont été réalisés en 2014. **La commune de Saint-Élix-le-Château respecte par conséquent les orientations fixées par le SCoT en matière de logement locatif social.**

**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,...) .**

Le territoire est par ailleurs couvert par un programme local de l'habitat (PLH) qui porte sur la période 2019-2024. Les objectifs visés sur cette période concernent la réalisation de 6 à 8 logements locatifs, dont 3 à 4 logements locatifs sociaux.

Dans la logique de poursuivre la diversification des formes urbaines, amorcée en 2014, le présent projet cible la création d'une offre de petits logements locatifs dans le bourg (zones AUa et AUb) à hauteur de 25 % des constructions réalisées (cf page 4 du dossier OAP). Un potentiel total de 14 à 17 logements étant estimé sur ces deux secteurs contigus (cf page 4 des OAP), la construction de 4 logements locatifs sociaux pourrait être engagée à moyen terme en cohérence avec l'objectif fixé par le PLH.

### **2.3.5.2 Les équipements publics**

Le présent projet de PLU identifie trois espaces dédiés aux équipements publics ou collectifs. Leurs périmètres sont essentiellement liés aux usages actuels et à l'implantation des installations existantes. Des extensions sont seulement prévues au niveau du cimetière pour son agrandissement côté nord et la réalisation d'un parking au sud.

L'identification du secteur situé au nord du bourg ancien, constitué du groupe scolaire et du vaste espace à vocation paysagère et ludico-sportive matérialise, effectivement bien, l'objectif formulé dans le PADD visant à recentrer le développement urbain autour de cette nouvelle centralité.

Concernant le secteur du cimetière, l'espace prévu pour la réalisation du parking sur lequel a été matérialisé un emplacement réservé présente une forte image paysagère en raison de la présence de nombreux arbres. En cohérence avec la prescription 76 du SCoT, l'aménagement du parking nécessiterait de conserver ces arbres ou de les replanter pour conserver un espace public de respiration et de transition sur cette entrée plutôt resserrée du bourg.

## **2.3.6 Les objectifs d'ordres économiques**

### **2.3.6.1 Emplois sur la commune**

Entre 2011 et 2016, la population a augmenté de 20 %. Pour autant, comme indiqué page 23 du 1b, le taux de concentration d'emplois (rapport entre le nombre d'emplois présents sur la commune et le nombre d'actifs) a fortement augmenté en passant de 39,9 % à 56,3 % en raison d'une augmentation du nombre d'emplois (+73) liée à la création de la zone intercommunale de Descaillaux. Malgré cette dynamique favorable, le taux de chômage a quasiment doublé (7,2 % à 14,1%) durant la période, affectant tout particulièrement la catégorie des 15-24 ans (source Insee).

Dans ce contexte, la commune s'est fixé comme objectifs (cf l'axe 2 du PADD) :

- de conforter la zone d'activité intercommunale de Descaillaux en cohérence avec les orientations de développement économique de la communauté de communes Cœur de Garonne,
- d'assurer la pérennité des activités économiques existantes en permettant l'extension des gravières existantes tout en favorisant la reconversion des anciens sites pour des activités de loisirs et le développement des énergies renouvelables. La commune souhaite également soutenir et développer les activités présentes au niveau du bourg,
- d'assurer la pérennité de l'activité agricole.

### **2.3.6.2 Optimisation du foncier sur la zone d'activités**

La zone d'activités intercommunale de Descaillaux est une zone artisanale et mixte (commerce de détail, commerce de gros, services) qui est implantée en bordure de l'autoroute A 64. Elle se situe également dans la continuité du secteur à vocation d'activités de la commune de Lavelanet-de-Comminges qui s'étend le long de la voie communale de desserte.

L'aménagement de la zone s'est réalisé par tranches. La desserte de la troisième et dernière tranche est en cours de réalisation.

Le PADD évoque (page 4) son extension. Le périmètre est en fait légèrement modifié afin d'inclure un ancien corps de ferme attenant qui a été racheté par une auto-école. Toutefois, deux parcelles utilisées pour des installations spécifiques à l'auto-école (piste d'exercice, parking, ...), n'étant pas destinées à la construction ont été classées en secteur NI. Au final, la superficie totale de la zone est légèrement réduite, à 7,2 ha au lieu d'environ 9 ha auparavant.

**En définitive, au regard des évolutions envisagées, l'objectif poursuivi par le présent projet sur la zone d'activités de Descaillaux 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 Cœur 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.**

**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 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.**

### **2.3.6.3 Projets d'extension de gravières**

En cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD, et afin d'assurer la pérennité des gravières, les périmètres des secteurs concernés par cette activité ont été ajustés. Ainsi, des extensions sont projetées sur 3 secteurs sur la base des autorisations et des projets en cours. La surface totale des extensions projetées s'élève à environ 25 ha comme indiqué page 71 du 1 C.

Toutefois, la superposition du document graphique qui résulte du projet, avec celui qui est issu du PLU en vigueur, semble plutôt indiquer une extension totale de l'ordre de 37 ha, répartie sur les 3 sites (24 ha et 4 ha au détriment de la zone A, 8,8 ha au détriment de la zone Nr). L'espace identifié en secteur Nr n'est notamment pas comptabilisé (cf page 72 du 1C) au titre de l'extension. **Il conviendra donc d'explicitier les extensions réalisées au regard des autorisations délivrées ou des besoins identifiés à échéance du PLU**

En contrepartie, les espaces correspondants aux anciens sites en (ou en cours de) reconversion sont ré-affectés au sein de l'espace naturel (zone N). Certains sont par ailleurs ciblés pour le développement de projets de centrales photovoltaïques au sol, jugés compatibles avec l'état naturel.

A noter que le deuxième secteur, situé au sud du premier sur lequel des études sont en cours pour réaliser également un parc photovoltaïque, nécessitera une évolution ultérieure du document (PLU) dans l'hypothèse où le projet pourrait être autorisé. En effet, en cohérence avec la vocation de la zone N (stricte) ainsi qu'avec l'article 1 du règlement de la zone, et comme préconisé (cf identification de secteurs spécifiques) par le SCoT (P 27), les installations liées aux centrales photovoltaïques ne peuvent être autorisées que dans le secteur Ner tel qu'identifié dans le présent projet.

### **2.3.6.4 L'activité agricole : diagnostic agricole à compléter**

La Commune de Saint-Élix-le-Château se trouve dans la région agricole des « Vallées ». Cette petite région agricole est caractérisée par une bonne à très bonne qualité agronomique des sols, ce qui explique la présence majoritaire de céréales. Cette qualité de sols oblige un regard attentif sur la consommation foncière envisagée. Les données dans le recensement agricole de 2010 pour cette commune (9 exploitations) montrent une nette baisse du nombre d'exploitants par rapport à 2000 (27 exploitations). Le registre parcellaire graphique de 2020 corrobore cette information.

508 hectares sont déclarées à la PAC par 21 exploitations. Cependant, seules 9 ont leur siège social sur la commune dont 3 sont à la retraite (parcelles de subsistance). Elles cultivent environ 198 ha sur la commune.

Les autres exploitations (12) cultivent les 310 hectares restants.

En 2010, 459 hectares étaient cultivés. On ne note pas de réduction significative de surface agricole sur la commune mais une augmentation des tailles des exploitations et un changement de l'orientation technico-économique (grandes cultures au détriment de la polyculture-élevage).

On note la présence d'un éleveur de bovins sur la commune, quelques ares en arboriculture (0,52), en raisin de table (0,64), une surface une peu plus conséquente en raisin de cuve (8,10) et en eucalyptus (5,32).

### 3 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

#### 3.1 Une prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité à améliorer fortement

##### 3.1.1 Les corridors écologiques sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement

Les enjeux environnementaux ne semblent pas avoir tous été pris en considération, en particulier :

- ✓ l'inventaire départemental des zones humides, cité dans le document, ne doit pas être considéré comme exhaustif.
- ✓ les données sur la flore protégée ne sont pas reprises : il est fait mention de la fritillaire pintade en relation avec la zone humide identifiée, mais il faut considérer la présence de la fritillaire sur d'autres secteurs, **a minima sur toutes les prairies à proximité de la Louge**. En outre une donnée de présence d'étoile d'eau (*Damasonium alisma*) – flore protégée – sur la commune doit être confirmée ou infirmée. Le Conservatoire Botanique National peut être judicieusement contacté.
- ✓ concernant les trames vertes et bleues, les corridors à restaurer au titre du SCoT ne sont pas tous pris en compte : le corridor entre le boisement du château et la Louge a bien été pris en compte avec une identification en secteur Ace (zone agricole de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques). **Mais il manque le grand corridor à créer au nord de la commune, ainsi que les corridors en relation avec les plans d'eau au sud.**
- ✓ **le réseau hydrographique de la commune**, présenté page 48 du rapport de présentation, pièce 1B, **n'est pas entièrement reporté sur le plan de zonage réglementaire**, alors qu'il est identifié page 63 comme corridor écologique de la trame bleue. Il manque ainsi l'ensemble du réseau situé au sud (ruisseau de Sinac, ruisseau du Vignable, etc).. Ces cours d'eau, avec leur ripisylve, sont des supports de la trame bleue.

**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 Nce 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).**

L'épaisseur des corridors bleus doit être d'environ 20 à 100 mètres. Celle-ci doit être déterminée en fonction de l'importance des cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur de la ripisylve (cf. P13 du SCoT).

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 :

**« 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. »**

##### 3.1.2 Renforcer la protection des rares boisements de la commune

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. À défaut il conviendra de justifier le non classement en EBC.**

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.

**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.**

### **3.1.3 Le rôle de la nature en ville à ne pas négliger**

Une réflexion plus poussée sur la conservation et le maintien de la nature en ville devrait être menée : les ambitions communales exprimées dans l'axe 3/ A- *Proposer une urbanisation qualitative du bourg et de ses abords* pourraient être précisées en proposant par exemple de gérer les eaux pluviales avec des aménagements qualitatifs en termes d'intégration paysagère et biodiversité, de créer des espaces publics végétalisés, de restaurer avec plus d'ambition les corridors écologiques...

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).

### **3.1.4 Collecte et traitement des eaux pluviales et usées**

#### **3.1.4.1 Les eaux pluviales**

En application de l'article L2224-10 du code des collectivités, les communes ont l'obligation de réaliser un schéma d'assainissement des eaux pluviales, outil réglementaire permettant d'assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie. L'enquête publique peut être annexée à celle du PLU.

Ce document opposable permet de fixer des prescriptions techniques pour une gestion durable des eaux pluviales : infiltration, stockage temporaire, rejet à débit limité, éventuels traitements à mettre en œuvre. Ce schéma permet ainsi de disposer d'un état des lieux des ouvrages existants et des dysfonctionnements constatés sur le territoire communal. Il doit déboucher sur l'élaboration d'un programme d'actions préventives ou curatives.

La commune de Saint-Élix-le-Château subit sur certains secteurs des nuisances par la conjugaison d'une urbanisation contemporaine insuffisamment maîtrisée et des conditions topographiques défavorables (faibles pentes). On peut ainsi regretter que l'élaboration du présent projet n'ait pas été accompagnée de celle d'un schéma communal d'assainissement pluvial.

En effet, en l'absence de schéma, 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.

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.

### **3.1.4.2 Les eaux usées**

Page 69 du rapport de présentation (au 1b), il est indiqué que le niveau de raccordement de la station d'épuration se situe à hauteur de 50 à 55 % de la capacité nominale de l'équipement (350 EH) . La capacité résiduelle s'élève par conséquent à environ 160 habitants.

Page 29 du 1C, l'identification des zones AU0 est justifiée par l'insuffisance de capacité **Il conviendra donc de préciser la cohérence des diverses données au regard des besoins du projet.**

Par ailleurs, 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).**

## **3.2 Le zonage**

### **3.2.1 Les zones urbaines**

Conformément à l'article R 151-17 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Le projet a ainsi identifié 3 zones à vocation résidentielle (UA, UB, UC), une zone (comprenant deux sous secteurs) dédiée aux équipements publics (UE), un secteur spécifiquement dédié au château, (Uh), des secteurs à vocation économique (UX pour la zone d'activité de Descaillaux, UXg pour l'ancien site de valorisation des matériaux issus des anciennes gravières attenantes).

Concernant les zones à vocation résidentielle, les zones UA et UB correspondent respectivement au bourg ancien et aux extensions urbaines proches qui présentent un tissu plutôt dense. Les espaces identifiés en UA et UB à proximité du château et de l'école ont vocation à être reclassés en UC dans la mesure où il ne semble pas être prévu de raccordement à l'assainissement collectif (cf schéma communal d'assainissement).

La zone UC coïncide avec les extensions un peu plus éloignées du bourg, réalisées au coup par coup, qui sont de fait majoritairement peu denses. Aussi, le périmètre de la zone UC a été resserré autour du bâti existant afin de maîtriser la densification au regard des capacités de desserte en réseaux et en voirie.

**Toutefois 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 resserré 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.**

L'identification des autres secteurs (UE, UX, Uh) ne suscite pas d'observation particulière.

### 3.2.2 Les zones à urbaniser (AUa, AUb, AUc, AU0).

Les zones à urbaniser dites AU concernent les secteurs d'extensions de l'urbanisation, à usage d'habitation, de commerces et de services nécessaires et compatibles avec la vie de leurs habitants.

Trois zones (AUa de 0,65 ha, AUb de 0,55ha, AUc de 0,61 ha) sont identifiées comme zones à urbaniser (cf R151.20 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements envisagés s'élève entre 14 et 17 logements pour les deux zones AUa et AUb (cf page 4 des OAP), et entre 12 et 14 logements pour la zone Auc, soit au total entre 26 et 31 logements pour un besoin évalué à 50 logements par le projet, ce besoin pouvant être réduit à 40 logements (cf observations au IV ci-dessus). Les possibilités complémentaires seront délivrées par les zones AU0.

Dans le dossier justification du projet (1C -page 29), il est indiqué que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est échelonnée dans le temps en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD (cf page 2 du PADD). Or, cet objectif n'est pas traduit dans les documents réglementaires du dossier (règlement ou OAP), excepté au niveau de la condition d'ouverture de la zone AUb par rapport à la zone AUa (cf page 6 des OAP). L'ouverture de ces deux zones étant a priori privilégiée, il conviendrait, si l'ouverture de la zone AUc était maintenue (cf observations précédentes au paragraphe assainissement) de fixer les conditions d'ouverture de celle-ci, ultérieurement aux deux autres. Les zones AUa et AUb étant susceptibles de satisfaire les besoins pour environ 4 années (15/3,6) au regard du rythme de construction moyen attribué aux secteurs d'extension urbaine (cf IV ci-dessus), elles devraient couvrir la période 2022-2026. L'ouverture de la zone AUc devrait dès lors être programmée à l'horizon 2027. Elle satisferait ainsi aux besoins jusqu'en 2030 environ (12/3,6= 3 années).

**Il conviendra donc 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.**

Le projet identifie par ailleurs deux zones (chemin du communal, chemin Baylous) actuellement fermées à l'urbanisation (cf R151-20 du code de l'urbanisme).

L'ouverture de la zone du communal semble être priorisée (cf page 30 du 1C et document graphique page 1 des OAP) dans une logique de développement urbain progressif à proximité du bourg, et en continuité des opérations récemment réalisées (de l'autre côté du chemin du communal). Le projet envisagé sur ce site doit permettre par ailleurs de favoriser une diversification de l'offre de logements et de services. Le potentiel constructible sur cette zone s'élève entre 12 et 14 logements (cf OAP page 12). Sur la base des hypothèses formulées ci-dessus concernant les zones AUa , AUb et AUc, elle devrait satisfaire aux besoins correspondants à la période 2030-2033.

**Il apparaît dès lors que, comme suggéré précédemment (au IV ci-dessus), 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.**

### 3.2.3 Les zones agricoles A, Ace

Il convient tout d'abord de rappeler que l'objectif national de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fonde le principe d'inconstructibilité des zones A et N,

hormis les exceptions formulées dans les articles L151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme. Ces exceptions concernent :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- les bâtiments identifiés dans le document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes,
- à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ainsi, dans le cadre du présent projet, la zone agricole couvre, en dehors des secteurs urbanisés et de la zone inondable, l'ensemble du territoire communal en raison de la prédominance des espaces agricoles.

Elle intègre toutefois un sous secteur (Ace) qui correspond à la continuité écologique identifiée dans le SCoT, entre la vallée de la Louge et le parc du Château. Ce secteur n'autorise de fait que les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs .

Les observations qui sont formulées sur la zone A concernent les dispositions réglementaires adoptées sur la base des articles L151-11 à 13, cités ci-dessus. Elles sont explicitées ci-après au chapitre « observations sur le règlement ».

### **3.2.4 Les zones naturelles N, Nce, Np, Nh, Na, Ng, Ner, NL**

La zone N intègre six sous secteurs spécifiques correspondant respectivement:

- Nce au corridor écologique situé entre la Louge et le canal du moulin
- Np au parc du château (environ 45 ha)
- Ng aux gravières (environ 116 ha)
- Ner aux énergies renouvelables (environ 41 ha)
- NI aux loisirs motorisés (environ 1ha)
- Na aux activités économiques isolées (environ 0,7 ha)
- Nh à des STECAL à vocation d'habitat (environ 13,6 ha)

Comme précisé, en préalable, sur les zones agricoles, les dispositions réglementaires adoptées pour la zone N doivent être conformes aux articles L151-11 au L151-13 du code de l'urbanisme.

Ainsi, les secteurs Nce, Np, et NI sont rendus inconstructibles.

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.**

En revanche les secteurs Nh, Na, Ng et Ner ont été identifiés (cf page 68 du 1C) en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin d'autoriser des constructions en lien avec la vocation de chaque secteur, suivant les modalités fixées par l'article L151-13 du CU.

Les secteurs Nh correspondent aux quartiers de Barrios 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).

Mais, le hameau de Barios concerne environ 20 habitations réparties sur 6,5 ha. Le hameau du Terré englobe plus de 30 habitations sur une superficie de 7,2 ha. Or, compte tenu de la densité des constructions, ils constituent des parties actuellement urbanisées de la commune (PAU) comme indiqué précédemment dans le paragraphe relatif à la densification ; **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).**

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.

L'identification de ces hameaux en zone urbaine n'exclue toutefois pas la possibilité de fixer des règles de nature à limiter la densification comme recherché dans le projet, afin de palier à l'insuffisance des réseaux, notamment l'assainissement collectif. L'introduction de ces règles nécessitera inmanquablement une justification au regard des possibilités techniques voire financières de desserte mais aussi en fonction du contexte environnemental, paysager et agricole.

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.

Il convient en outre de rappeler que, conformément à la réponse ministérielle à un parlementaire publiée au JO du sénat le 11/09/2014, les gravières peuvent être implantées en zone A ou N. Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles parmi lesquelles figure celles relative à l'activité d'extraction des granulats sont dès lors autorisées dans les secteurs identifiés (ou tramés dans le document graphique) tel que le secteur Ng en cohérence avec l'article R151-34-2° du CU.

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.**

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.**

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.**

### **3.3 La prise en compte des risques et des nuisances**

#### **3.3.1 Le risque inondation**

La commune de Saint-Élix-le-Château est concernée par le risque inondation lié à la rivière Louge qui est située au Nord du territoire. La Louge est en effet identifiée dans la cartographie des zones inondables de la Haute Garonne (CIZI).

Pour autant cela ne signifie pas que le risque inondation n'existe pas pour les autres cours d'eau secondaires présents sur le territoire communal. Aussi, 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.

La zone inondable de la Louge est bien reportée sur le document graphique mais la distinction entre les types d'aléas n'est pas toujours facile.

Il convient de noter que l'aléa fort est majoritairement situé en zone Nce qui est inconstructible. Seules les installations liées à l'accueil du public en lien avec la vocation naturelle de la zone (postes d'observation, équipements démontables d'hygiène et sécurité) y sont autorisées. **Les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte du risque inondations doivent de fait être limitées aux installations et usages des sols.**

La zone d'aléa fort déborde 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 CIZI, et non en aléa faible à moyen comme matérialisé sur le plan. Les dispositions réglementaires de la zone A sont 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.**

### 3.3.2 PPR sécheresse

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la connaissance a évolué. Une nouvelle carte d'exposition relative à ce phénomène a été publiée en 2019 ; Elle est disponible sur le site internet Georisques : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/>. La nouvelle carte indique que la commune est partiellement concernée par l'aléa fort retrait/gonflement des argiles.

De nouvelles dispositions relatives au risque retrait/gonflement des argiles ont par ailleurs été introduites par l'intermédiaire de la loi ELAN et les deux arrêtés d'application :

- l'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols,
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation (cf code de la construction et de l'habitation R.112-6 et R.112-7).

Le PPR sécheresse approuvé le 8/11/2013 mentionné dans le document est toujours en application, mais il conviendra de veiller à appliquer les dispositions les plus contraignantes par rapport à la loi ELAN.

Ce document qui est une servitude d'utilité publique doit figurer dans les annexes du PLU. Pour autant les règles constructives qu'il prescrit n'affectent pas l'élaboration du projet.

## 4 OBSERVATIONS RELATIVES AUX PIÈCES DU DOSSIER

### 4.1 Remarques générales sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation est globalement conforme au L151-4 et R123-2 du code de l'urbanisme.

Des compléments sont cependant attendus à ce rapport suite aux remarques formulées dans le cadre du présent avis.

#### **4.1.1 Diagnostic agricole**

**La commune a réalisé un diagnostic agricole très insatisfaisant.** Ce diagnostic fait remonter quelques points cependant :

- Une très bonne qualité agronomique des sols qui rappelle l'importance de limiter la consommation foncière sur ces territoires.
- Une pratique de l'irrigation.
- La présence d'arboriculture (kiwi) sur la commune.
- Une activité d'extractions de matériaux importante dans la plaine de la Garonne qui concurrence l'activité agricole. Le sol composé d'alluvions caillouteux est une terre riche et fertile lorsqu'elle est irriguée.

Ces éléments sont intéressants, mais le diagnostic n'est pas assez approfondi. L'objectif d'un diagnostic agricole est de pouvoir cartographier les zones agricoles à enjeux. Pour cela, il faudrait d'une part recenser l'ensemble des parcelles à forte valeur (qualité agronomique, parcelles irriguées, parcelles drainées, parcelles en AB ou en conversion,...) et d'autre part d'identifier le rôle de l'agriculture du territoire (approvisionnement local, parcelles recevant de l'épandage, entretien du paysage,...). Ces éléments doivent permettre d'identifier des secteurs à enjeux et à les protéger dans le cadre d'un PLU.

#### **4.2 Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (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 AUc s'avère par exemple à cet égard très minimaliste.

La commune s'est également fixé comme objectif (cf PADD- axe 1- Objectif E) la mise en œuvre, par le biais du PLU, 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.

De même, 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 échancier 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.

#### **4.2.1 Prise en compte des enjeux agricoles**

Faute de diagnostic agricole complet, le positionnement des zones AU n'intègre pas totalement la dimension agricole. Ainsi, l'analyse du positionnement des zones AU ne se fait principalement que d'un point de vue géographique. Même si la perte des parcelles retenues pour l'urbanisation représente un faible pourcentage de perte par rapport à la SAU des trois exploitations concernées, **une densification des hameaux aurait permis d'éviter cette consommation d'espaces**

agricoles.

### 4.3 Remarques sur le Règlement écrit (L151-8)

#### 4.3.1 Zones A et N

##### Préciser la formulation d'un point de l'article 1 de la zone N.

En cohérence avec l'identification du secteur Ner (cf observations au point 2.3.6.3 précédent), 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 », 1<sup>er</sup> 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.**

##### Extensions et annexes en zones A et N ( Cf L151-12)

Les dispositions concernant les annexes et les extensions aux habitations existantes doivent être complétées comme suit :

###### Extensions :

– 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 m<sup>2</sup>.

###### Annexes :

– 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 m<sup>2</sup>.**

##### Secteurs identifiés en STECAL

Les secteurs Nh correspondent aux quartiers de Barrios 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

**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**

**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 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).**

##### Volet risque

Comme indiqué précédemment, **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.

#### **4.4 Remarques sur le règlement graphique**

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 Nzsh. 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 de sa ripisylve (cf. P13 du SCoT). Pour rappel, ces zonages (Nsp et Nzsh) n'ayant pas vocation à être urbanisés, il conviendra de prescrire leur inconstructibilité dans le règlement écrit.

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.

**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.**

**Le secteur Np n'est pas mentionné dans la légende du document graphique. Il conviendra de le rajouter.**

#### **4.5 Remarques sur les annexes (L151-43 )**

Les gestionnaires de servitudes consultés dans le cadre du présent avis ont formulé des remarques qui sont jointes au présent avis. Il conviendra de les prendre en compte.

Le Directeur Départemental des Territoires

Yves SCHENFEIGEL