



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Muret, le **12 OCT. 2021**

Le sous-préfet de Muret

à

Monsieur le maire
Mairie
9, rue des écoliers
31430 Saint Elix le Château

Objet : projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté – Avis de l'État.

P.J. : rapport du directeur départemental des territoires – copie des avis des services

Par délibération en date du 11 avril 2017, le conseil municipal de Saint Elix le Château a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU). Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 29 juin 2021. L'ensemble du dossier soumis à la consultation des services de l'État a été réceptionné le 12 juillet 2021.

Située à une cinquantaine de kilomètres de Toulouse et desservie par un échangeur de l'A64, implanté à proximité immédiate du bourg, la commune de Saint Elix le Château bénéficie d'une bonne attractivité, en lien avec le desserrement de l'agglomération Toulousaine.

Ainsi, à dater de la fin des années 1990, la commune a connu une augmentation de la pression foncière qui a généré une dispersion de l'urbanisation le long de ses principaux axes routiers.

Au regard du présent document soumis à l'avis des personnes publiques associées, il apparaît qu'un effort notable est engagé par la collectivité pour remédier à ce processus et pour accompagner son développement urbain en cohérence avec les orientations fixées par le SCoT et la réglementation en cours sur l'urbanisme. Cependant, afin de confirmer cet effort visant au final à tendre vers une gestion économe de l'espace, et afin d'**intégrer, d'ores et déjà, la trajectoire que va imposer dans ce domaine la loi climat et résilience, en date du 22 août dernier**, un ajustement du dossier est attendu.

Il est ainsi demandé de reclasser, en zone A ou N, l'une des deux zones prévues pour une ouverture ultérieure à l'urbanisation (zone AU0). Au regard des orientations fixées par le projet et sauf justification complémentaire, le secteur de Baylous a vocation à être reclassé en priorité en zone naturelle (N).

Par ailleurs, il est proposé de reclasser les hameaux de l'Auberge (identifié en zone N dans le présent projet), du Terré et de Barios (identifiés en secteur Nh) en zone urbaine spécifique, vouée à une constructibilité limitée en lien avec les objectifs et les équilibres définis dans le PADD et en accord avec

la réglementation sur l'urbanisme. Il convient de rappeler que ces hameaux sont actuellement identifiés en zone urbaine (U2) dans le PLU en cours de validité. Les hameaux de l'Auberge et du Terré sont en outre identifiés dans le SCOT comme hameaux à maîtriser. Le reclassement de ces secteurs en zone urbaine vise par conséquent à réduire tout risque de recours pour une erreur manifeste d'appréciation.

Les dispositions réglementaires de cette zone spécifique seront dès lors à préciser, sur la base d'une notice complémentaire prenant en compte une étude de densification détaillée ainsi que l'ensemble des justifications retenues pour leur définition. L'élaboration de ce dossier complémentaire doit nécessiter de recourir à une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

La prise en compte de l'environnement devra également être enrichie en cohérence avec les orientations du SCoT, par une identification renforcée des corridors écologiques et le classement en EBC des espaces boisés. L'ensemble du réseau hydrographique identifié dans le rapport de présentation devra figurer dans le règlement graphique.

Enfin, le rapport de présentation, les règlements graphique et écrit ainsi que les OAP seront actualisés afin d'assurer la cohérence du dossier, conformément aux remarques formulées dans le présent avis.

En définitive, j'émet un avis favorable sous réserve que les modifications et améliorations demandées soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du document.

Je vous rappelle enfin que le présent avis sera joint, lors de l'enquête publique, au dossier de PLU arrêté, avec l'ensemble des avis formulés, sur ce projet, par les personnes publiques associées.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans l'amélioration de votre document.



Cécile LENGLET