

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1.A – RESUME NON TECHNIQUE

ARTELIA REGION SUD-OUEST

Agence de PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE	1
1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	1
1.1. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE ET UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS	2
1.2. UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTE A LA TAILLE DE LA COMMUNE	3
1.3. UN TERRITOIRE A VOCATION PRINCIPALEMENT RESIDENTIEL SOUS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINNE	3
1.4. UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI	4
1.5. CONSOMMATION FONCIERE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTABILITE	4
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
2.1. DES PAYSAGES DE QUALITE AUX AMBIANCES DIVERSIFIEES AU SEIN DE LA PLAINE DE LA GARONNE	6
2.2. UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET BATI D'IMPORTANCE	6
2.3. BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE	7
2.4. RESSOURCES NATURELLES : UNE ACTIVITE D'EXTRACTION DE MATERIAUX IMPORTANTE	7
2.5. EAU ET ASSAINISSEMENT	8
2.7. POLLUTIONS ET NUISANCES	9
2.8. RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES	9
2.9. CLIMAT/ENERGIE	10
3. JUSTIFICATION DES CHOIX	11
3.1. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES	11
3.1.1. Modération de la consommation d'espace	12
3.1.2. Equilibre social de l'habitat	15
3.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage	17
3.1.4. Equipements, commerces et services	20
3.1.5. Réseaux et énergie	21
3.1.6. Les mobilités : transports et déplacements	23
3.1.7. Développement économique et de loisirs	25
3.1.8. Agriculture	28
3.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques	29
3.2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	30
3.2.1. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Us, AU et AU0)	30
3.2.2. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics (UE)	33
3.2.3. Une zone urbaine spécifiquement dédiée au château (Uh)	33
3.2.4. Des zones à vocation économique (UX, UXg) s'appuyant sur les zones existantes	34
3.2.5. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes	34
3.2.6. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune	35
3.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET	36
3.3.1. UNE OAP THEMATIQUE « TVB »	36
3.3.2. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration du fonctionnement urbain	36

3.3.3.	Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire	37
3.3.4.	Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques	37
3.3.5.	Des changements de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) ne compromettant par la pérennité de l'activité agricole	38
4.	MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	38
5.	ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES	39
6.	EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	40
6.1.	INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE SITE NATURA 2000	40
6.1.1.	Incidences directes	40
6.1.2.	Incidences indirectes	40
6.2.	INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENSEMBLE DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES ENVISAGEES	41
7.	INDICATEURS DE SUIVI	54

RESUME NON TECHNIQUE

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La commune de St-Elix-le-Château se situe en Haute-Garonne, au Sud-ouest de l'agglomération toulousaine, à une cinquantaine de kilomètre de Toulouse (35 min). Elle est traversée par l'A64 et desservie directement par un échangeur (sortie 25), ce qui la place à 30 mn de l'agglomération toulousaine ainsi que de Saint Gaudens.

Le territoire communal, d'une superficie de 1 052 hectares, s'étend sur la rive gauche de la plaine alluviale de la Garonne et sa topographie est essentiellement plane (seulement 20 m d'amplitude entre le sud-ouest et le nord-est de la commune).

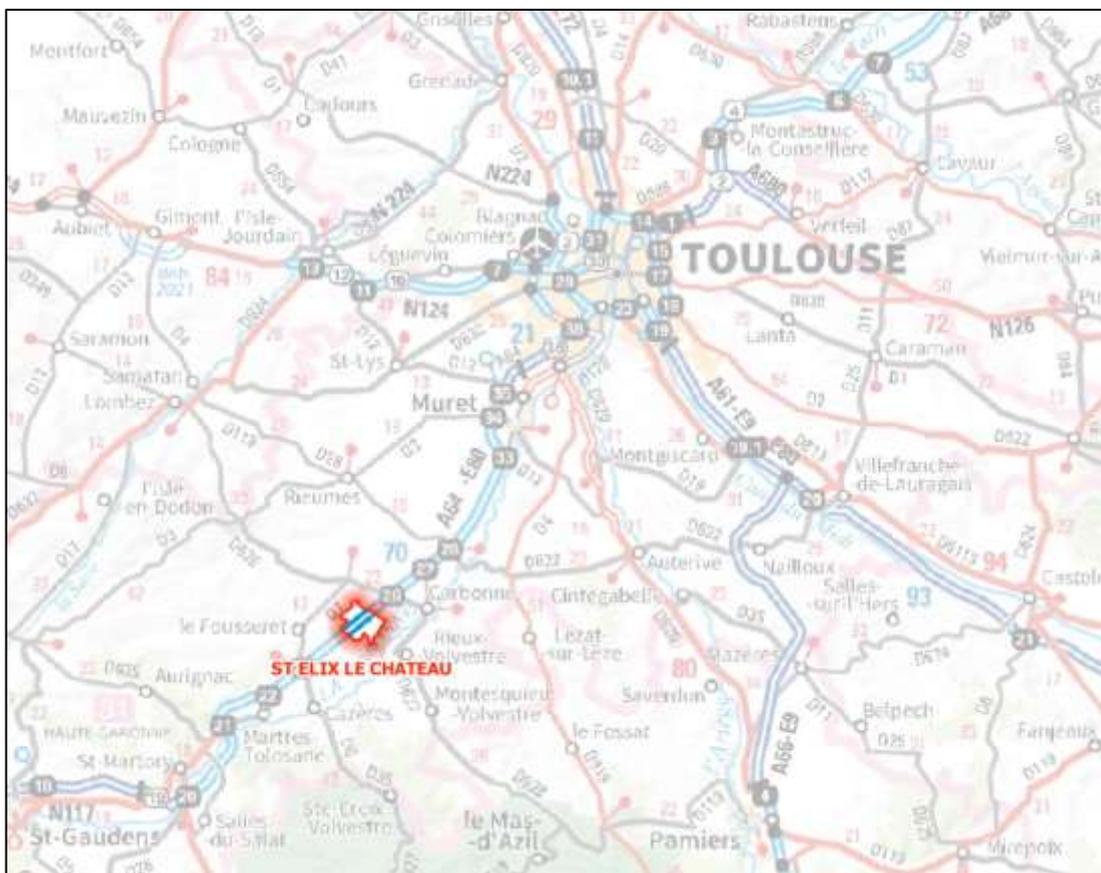


Fig. 1. Situation générale de la commune par rapport à l'agglomération toulousaine

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de Saint-Elix-le-Château fait partie de la Communauté de Communes Cœur de Garonne qui regroupe 48 communes et compte près de 35000 habitants.

La commune appartient également au PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) Pays Sud Toulousain qui compte 99 communes adhérentes des 3 communautés de communes que sont : la Communauté de Communes du Volvestre, la Communauté de Communes Cœur de Garonne, la Communauté de Communes du Bassin Auterivain.

Sur le territoire, le droit des sols est actuellement régi par un PLU approuvé en 2012.

1.1. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE CONTINUE ET UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

En 2021, les données communales font état de 1 003 habitants sur le territoire. Depuis le début des années 2000, Saint-Elix-le-Château connaît une croissance démographique continue liée essentiellement à l'arrivée d'une population nouvelle et qui témoigne de la forte attractivité du territoire. La commune a ainsi gagné près de 350 habitants depuis 1999.

Sur le territoire communal, l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) est de 1,12 témoignant d'une population plutôt jeune.

En 2018, Saint-Elix-le-Château compte 389 logements dont 91,5% sont des résidences principales témoignant du caractère résidentiel de la commune. La part de résidences secondaires et logements occasionnels reste faible et tend à diminuer pour ne représenter que 4,6% du parc de logements.

Depuis 2010, le rythme moyen de construction sur la commune est de 7 logements par an.

En cohérence avec le caractère rural de la commune, la maison individuelle prédomine sur le territoire communal (97,4% du parc de logements) et sont majoritairement de grande taille (82 % des résidences principales ayant 4 pièces ou plus).

Toutefois, la part des logements de 2-3 pièces a augmenté ces dernières années (+2.6% entre 2011 et 2016) témoignant d'une diversification de l'offre de logements sur la commune.

Entre 2013 et 2018, l'offre locative, notamment sociale, a augmenté significativement. 20 logements sociaux ont ainsi été réalisés sur cette période, le parc locatif social représentant désormais 5,9% du parc des résidences principales contre 0,3% en 2013.

Démographie et habitat
Synthèse
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une croissance continue de population depuis 2000, ⇒ Une croissance issue de l'arrivée de population nouvelle quasi-exclusivement, ⇒ Une population relativement jeune : plus d'1/3 de la population a moins de 30 ans, ⇒ Un profil familial de la population : 2,5 personnes/ménage, ⇒ Une commune à caractère résidentiel, ⇒ Une prédominance de la maison individuelle de grande taille, ⇒ Une majorité de propriétaires occupants (81,5% en 2018) mais un effort de diversification sur la dernière décennie.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maintenir une dynamique démographique sur la commune tout en échelonnant le développement dans le temps, ⇒ Définir un projet en cohérence avec le PLH approuvé le 24/09/2019, ⇒ Permettre une diversification de l'habitat qui soit en cohérence avec le caractère rural de la commune, ⇒ Augmenter l'offre un petit logements dans le bourg (T1/T2).

1.2. UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTE A LA TAILLE DE LA COMMUNE

Equipements et services
Synthèse
<ul style="list-style-type: none">⇒ Un niveau d'équipement et services adapté à la taille de la commune et complété par l'offre présente sur le Fousseret notamment.⇒ Des réflexions menées depuis 2017 sur la structuration et la redynamisation du bourg.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Renforcer la centralité du bourg en y concentrant les équipements, commerces et services,⇒ Améliorer les connexions entre les différents équipements publics,⇒ Anticiper sur les besoins en équipements générés par le développement de la commune,⇒ Permettre la déclinaison opérationnelle des études menées sur la structuration du bourg.

1.3. UN TERRITOIRE A VOCATION PRINCIPALEMENT RESIDENTIEL SOUS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

Emploi et économie
Synthèse
<ul style="list-style-type: none">⇒ Un territoire à vocation principalement résidentielle, sous l'influence de l'agglomération toulousaine,⇒ Une économie influencée par la situation stratégique du territoire,⇒ Une zone d'activités intercommunale disposant d'un emplacement stratégique,⇒ Une importante activité de gravière dans la zone des Lacs,⇒ Une activité agricole très présente sur le territoire mais un nombre d'exploitations en diminution,⇒ Une activité touristique et de loisirs peu développée.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Permettre le maintien voire le développement de l'activité artisanale, commerciale, ...,⇒ Favoriser une évolution de la ZAE intercommunale en cohérence avec la stratégie de la Communauté de Communes Cœur de Garonne,⇒ Assurer la pérennité des gravières et mener des réflexions sur le devenir des secteurs qui ne sont plus exploités,⇒ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions,⇒ Favoriser un développement touristique et de loisirs en cohérence avec le potentiel de la commune.

1.4. UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI

Mobilités et réseaux
Synthèse
<ul style="list-style-type: none">⇒ Un territoire traversé par l'autoroute A64 et disposant d'un échangeur, facteur d'attractivité,⇒ Un village au carrefour de plusieurs routes départementales ayant un impact sur le fonctionnement du bourg,⇒ Une offre de transports en commun adaptée au caractère rural de la commune,⇒ Le transport individuel constitue le principal mode de déplacement,⇒ La mise en place d'un schéma de mode doux en 2016 ayant permis de hiérarchiser les enjeux sur cette thématique,⇒ Une offre de stationnement impactée par la configuration du bourg ancien,⇒ Une amélioration récente de la desserte en terme de réseaux numériques.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Améliorer les circulations à l'intérieur du bourg,⇒ Anticiper sur l'impact potentiel des choix de développement en matière de déplacement,⇒ Prendre en compte les orientations définies dans le schéma de mode doux dans le cadre du PLU,⇒ Anticiper sur les besoins de stationnement en fonction du développement envisagé

1.5. CONSOMMATION FONCIERE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTABILITE

Depuis 2010, ce sont 31,4 ha qui ont été consommés sur le territoire communal :

- 5,90 ha pour de l'habitat (79 logements) soit une densité moyenne de 13-14 logements/ha. Les espaces consommés se situent majoritairement dans le village et au niveau du quartier du « Terré »,
- 7 ha pour de l'activité quasi-exclusivement au niveau de la ZA intercommunale de Descaillaux,
- 1,10 ha pour une activité intégrant un logement au niveau du secteur des Lacs,
- 17,4 ha pour l'activité extractive dans la zone des Lacs.

Hors activité extractive, ces espaces ont été prélevés pour 25% sur des espaces agricoles (RPG 2010). En outre, aucun espace forestier n'a été impacté. La majorité des espaces consommés ont donc été réalisés sur des espaces naturels dits ordinaires.

Concernant l'activité extractive, 63% des espaces consommés ont été prélevés sur des terres agricoles déclarées.

L'analyse du potentiel de densification du territoire a permis de mettre en évidence un potentiel de densification net estimé à environ 20 logements. Ce calcul est fondé sur :

- Un comblement de l'ensemble des dents creuses identifiées comme faisant l'objet d'un CU (4 logts) et de l'unité foncière située le long du Chemin de Soule (6 logements) et des 3/4 des dents creuses restantes soit un potentiel net de 19 logements,
- Le principe qu'un seul terrain en division sur 3 serait réellement divisé à l'horizon 2030, au regard notamment des caractéristiques rurales du territoire, de la configuration éclatée des parcelles repérée en division parcellaire et d'une faible part de division parcellaire observée depuis 2010 soit un potentiel net de 5 logements.

A noter que le potentiel de mutabilité des espaces bâtis a été estimé comme nul sur la commune. Au regard de la pression foncière sur le territoire et de son caractère rural, il est peu probable que des bâtiments soient démolis et remplacés par des opérations de logements plus denses d'autant que la configuration du bourg ancien limite les possibilités et que le reste du bourg est composé d'un bâtiment récent. De même, la possibilité d'un changement de vocation de bâtiments en habitation apparaît très faible sur le bourg, ce dernier comptant majoritairement des constructions à vocation d'habitation.

En matière d'activités économiques, la commune disposant d'une zone d'activités récente, le potentiel de densification et de mutabilité apparaît nul.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. DES PAYSAGES DE QUALITE AUX AMBIANCES DIVERSIFIEES AU SEIN DE LA PLAINE DE LA GARONNE

Malgré un relief de plaine, les unités paysagères reflètent une diversité d'ambiances, du fait des micro-variations topographiques. On retrouve ainsi :

Le vallon de la Louge, situé au nord-ouest de la commune, qui se caractérise par des ambiances intimes, des perceptions fermées par les structures bocagères, la présence de la ripisylve et l'absence de bâti. Ce secteur constitue ainsi une entité paysagère à part entière au sein des espaces cultivés.

La terrasse haute, sur laquelle se sont implantés le bourg et le château, qui se caractérise par de larges ouvertures sur les espaces agricoles comptant quelques boisements résiduels.

La terrasse basse, qui se partage entre espaces agricoles, activités liées aux gravières et anciens sites d'extraction transformés en lacs ; on y retrouve un peu de bâti isolé. Elle est aussi marquée par le passage de l'autoroute.

Contexte paysager
Synthèse et enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Préserver la structure paysagère en conservant notamment la lisibilité de la structure ancienne du bourg et du parc du château,⇒ Maintenir la végétation en ceinture de bourg, notamment à l'est entre le bourg et l'autoroute,⇒ Conserver des espaces publics ouverts face au château.

2.2. UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET BATI D'IMPORTANCE

Le territoire recense deux monuments historiques inscrits, le château ainsi que la pyramide marquant la limite entre Guyenne et Languedoc, et un patrimoine dit « ordinaire » de qualité.

Patrimoine
Synthèse
<ul style="list-style-type: none">⇒ Des édifices protégés au titre des monuments historiques,⇒ Un bourg ancien présentant un ensemble bâti homogène et de qualité.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Préserver la qualité du bourg ancien,⇒ Prendre en compte la présence de l'édifice remarquable qu'est le château dans le bourg.

2.3. BIODIVERSITE ET FONCTIONNALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

Biodiversité et fonctionnalité environnementale du territoire
Synthèse
<p><u>Zonage d'inventaire ou de protection reconnus</u></p> <p>⇒ Une absence de mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine naturel sur le territoire communal mais une interconnexion avec le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » située sur la commune limitrophe.</p> <p><u>Trame verte et bleue</u></p> <p>⇒ Un SCoT du Pays du Sud Toulousain qui identifie et veille à la préservation des espaces naturels et continuités écologiques,</p> <p>⇒ Existence d'une rupture des continuités entre le nord-ouest et le sud-est du territoire (A64),</p> <p>⇒ Enjeu fort trame verte et bleue au nord-ouest du territoire (la Louge) : réseau hydrographique et milieux associés / trame bocagère,</p> <p>⇒ Trame verte à renforcer entre les milieux bocagers s'étendant entre la Louge et le canal du Moulin et les boisements du parc du château,</p> <p>⇒ Sud-est du territoire marqué par l'activité humaine : sites d'extraction de matériaux et cultures / faible connexion écologique,</p> <p>⇒ Un réseau hydrographique principalement représenté par la Louge qui marque la limite nord-ouest du territoire.</p> <p><u>Zones humides</u></p> <p>⇒ Présence d'une zone humide à proximité du canal du Moulin au nord-ouest du territoire.</p>
Enjeux
<p>⇒ Préservation des espaces naturels d'intérêt identifiés dans le SCoT et dans le cadre du diagnostic,</p> <p>⇒ Considérer les impacts potentiels du PLU sur la biodiversité dans les choix d'urbanisation,</p> <p>⇒ Protection de la zone humide identifiée à proximité du canal du Moulin.</p>

2.4. RESSOURCES NATURELLES : UNE ACTIVITE D'EXTRACTION DE MATERIAUX IMPORTANTE

Ressources naturelles
Synthèse
<p>⇒ Absence de captage d'eau potable sur le territoire,</p> <p>⇒ Présence d'une importante activité de gravières au sud-est de la commune : zone des lacs.</p>
Enjeux
<p>⇒ Prendre en compte les enjeux liés aux activités de gravières</p>

2.5. EAU ET ASSAINISSEMENT

Eau et assainissement
Synthèse
<p><u>Etat qualitatif et quantitatif des masses d'eau</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Deux masses d'eau superficielles :⇒ La Louge du confluent de la Housse au confluent de la Garonne : bon état écologique et chimique,⇒ Le Garagnon : bon état chimique mais atteinte du bon état écologique dérogé à 2027 en raison de la présence de pesticides et nitrates,⇒ Territoire classé en zone sensible. <p><u>Eau potable</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Une absence de captage d'eau potable sur la commune,⇒ Une évaluation des besoins futurs à l'horizon 2035, ayant permis d'établir un programme hiérarchisé de travaux d'expansion à réaliser. <p><u>Assainissement</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Un bourg desservi en grande partie par l'assainissement collectif,⇒ Une capacité résiduelle de la station d'épuration de 45% à 50%,⇒ Un schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation,⇒ Une aptitude des sols globalement favorable à l'assainissement individuel avec toutefois une contrainte résidant dans les faibles pentes, qui peuvent engendrer des difficultés pour l'assainissement autonome et l'évacuation des eaux de surface. <p><u>Eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none">⇒ Absence de schéma d'eaux pluviales.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Limiter les pressions urbaines sur les masses d'eaux superficielles,⇒ Proposer un développement en cohérence avec la capacité des réseaux (actuels ou programmés),⇒ Privilégier un développement urbain en assainissement collectif,⇒ Encadrer la gestion des eaux pluviales pour limiter impacts sur le milieu récepteur.

2.7. POLLUTIONS ET NUISANCES

Pollutions et nuisances
Synthèse
<ul style="list-style-type: none">⇒ Un territoire traversé par l'A64 : nuisances sonores (l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute Garonne du 23 décembre 2014.), pollutions de l'air⇒ 5 sites abandonnés ou non, non localisés, susceptibles d'être pollués,⇒ Une gestion et un traitement des déchets à l'échelle de la Communauté de Communes labellisée territoire Zéro Déchets Zéro Gaspillage depuis 2016
Enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Prendre en compte les nuisances identifiées dans les choix de développement,⇒ Limiter le développement urbain à vocation d'habitat notamment dans les zones de bruit liées à l'A64 et à la voie ferrée.

2.8. RISQUES NATURELS ET ANTHROPIQUES

Risques
Synthèse
<ul style="list-style-type: none">⇒ Plusieurs risques naturels et anthropiques recensés sur le territoire (Inondation, Sécheresse, Transport de Matière Dangereuses, ...)⇒ Un PPR Sécheresses applicable sur le territoire⇒ Présence d'une CIZI
Enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Prendre en compte les risques identifiés dans les choix de développement

2.9. CLIMAT/ENERGIE

Climat/Energie
Synthèse
<ul style="list-style-type: none">⇒ Un PCAET applicable sur le territoire⇒ Une contrainte patrimoniale au développement des énergies renouvelables dans le village⇒ Un projet en cours de développement du photovoltaïque dans la zone des lacs
Enjeux
<ul style="list-style-type: none">⇒ Prendre en compte les orientations émises dans le PCAET sur lesquelles le PLU peut influencer⇒ Favoriser le développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les contraintes du territoire

3. JUSTIFICATION DES CHOIX

3.1. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES

A l'issue du diagnostic ayant permis une analyse globale et transversale du fonctionnement de la commune et l'identification des enjeux dans le cadre de la révision du PLU, plusieurs réunions se sont déroulées afin d'établir le projet de PADD.

Il a ainsi été réalisé, par thématique, un bilan de l'évolution du territoire depuis 2012 et une analyse des enjeux actuels afin de définir le projet qui serait établi pour les années venir.

Certaines orientations définies dans le PLU 2012 ont ainsi été réaffirmées (préserver le site du château, conforter l'activité de gravière, protéger les terres agricoles d'une urbanisation trop lâche et linéaire, préservation de la vallée de la Louge, ...) et certains ont évolué (développement offert dans les quartiers, prise en compte de l'assainissement collectif dans les choix de développement, croissance démographique souhaitée, ...).

En parallèle, pour la définition des objectifs de croissance envisagés dans le PLU, la commune s'est basée sur la création d'environ 50 logements à 2030 et 20 logements à plus long terme soit un rythme de développement nettement inférieur à celui observé depuis 2010 (7 logements par an en moyenne).

Le potentiel d'accueil a ainsi été estimé à entre 90 et 100 nouveaux habitants entre 2021 et 2030 (sur la base de 2,45 personnes par ménage au regard de la typologie des logements envisagée) et une cinquantaine habitants à plus long terme.

Les élus ont ainsi opté pour un scénario favorisant un ralentissement de la croissance pour les années à venir, et ce, en cohérence avec le SCoT et le niveau d'équipement de la commune. Le rythme de croissance envisagé dans le PLU est ainsi de 1% par an entre 2021 et 2035 contre 2,7% entre 2007 et 2017.

AXE 1 : RENFORCER LA FONCTION DE CENTRALITE DU BOURG

AXE 2 : MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE

AXE 3 : VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

3.1.1. Modération de la consommation d'espace

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>							
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF), ⇒ Proposer des zones de développement en cohérence avec le projet d'accueil de logements, ⇒ Définir un potentiel en extension prenant en compte les enjeux présents sur les espace impactés (agricole, naturel, ...), ⇒ Assurer la pérennité des gravières et mener des réflexions sur le devenir des secteurs qui ne sont plus exploités, ⇒ Proposer un développement économique en cohérence avec la stratégie intercommunale. 							
Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)							
<p><i>En termes de modération de consommation d'espace</i>, le PLU prévoit un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg, prioritairement dans les secteurs desservis en assainissement collectif, et un développement urbain alliant réinvestissement urbain et extensions urbaines. Il est ainsi affiché qu'environ 20 à 30% du développement réalisé le serait en réinvestissement urbain et que la consommation d'espace pour de l'habitat avoisinerait les 4 ha.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Objectifs de développement de la commune de Saint-Elix-le-Château dans le cadre du PLU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"> Environ 50 logements supplémentaires à 2030 Environ 20 logements supplémentaires à long terme </td> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Répartition du potentiel de développement prévu</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <i>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) :</i> Entre 15 et 20 logements </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <i>Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier</i> Environ 50 logements pour une consommation foncière autour de 4 ha répartis de façon équilibrée entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines. </td> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Objectif chiffré de modération de consommation d'espace</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <i>Consommation projetée dans le PLU :</i> 13 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts) </td> </tr> </tbody> </table>	Objectifs de développement de la commune de Saint-Elix-le-Château dans le cadre du PLU	Environ 50 logements supplémentaires à 2030 Environ 20 logements supplémentaires à long terme	Répartition du potentiel de développement prévu	<i>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) :</i> Entre 15 et 20 logements	<i>Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier</i> Environ 50 logements pour une consommation foncière autour de 4 ha répartis de façon équilibrée entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.	Objectif chiffré de modération de consommation d'espace	<i>Consommation projetée dans le PLU :</i> 13 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts)
Objectifs de développement de la commune de Saint-Elix-le-Château dans le cadre du PLU							
Environ 50 logements supplémentaires à 2030 Environ 20 logements supplémentaires à long terme							
Répartition du potentiel de développement prévu							
<i>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) :</i> Entre 15 et 20 logements							
<i>Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier</i> Environ 50 logements pour une consommation foncière autour de 4 ha répartis de façon équilibrée entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.							
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace							
<i>Consommation projetée dans le PLU :</i> 13 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts)							
<p>En outre, la stratégie de développement économique vise à un recentrage du développement économique sur la zone d'activités Descaillaux, une extension des gravières et une reconversion des sites des anciennes gravières.</p>							

Justification :

Sur la base des éléments de diagnostic ayant notamment permis d'analyser le fonctionnement urbain, de qualifier et localiser la consommation d'espace générée ces dernières années ainsi que le potentiel de densification, il a été défini un projet visant à la fois à proposer un développement urbain prenant en compte les spécificités de la commune tout en limitant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.

Dans le prolongement des orientations du PLU de 2012 qui ont permis l'émergence d'une opération structurante et l'amélioration de l'organisation du village, la commune prévoit un développement urbain recentré sur le bourg dans le cadre de la révision de son PLU.

Il est ainsi prévu :

- *De privilégier le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, au niveau d'espaces non bâtis encore présents dans le village et le long du Communal afin d'en conforter sa centralité.*
- *De maintenir les quartiers périphériques de Terré, Borios, Castagnac et de l'Auberge dans leurs limites actuelles.*

L'objectif communal vise également à proposer un développement urbain mesuré et échelonné dans le temps en cohérence avec la taille de la commune et la capacité de ses équipements et réseaux.

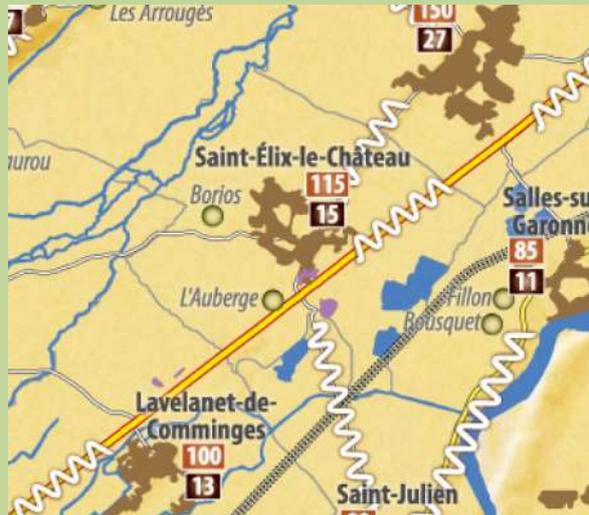
En matière de développement économique, la priorité est donnée au développement des zones d'activités intercommunales existantes sur la base d'un foncier en cohérence avec la dynamique du territoire et la stratégie intercommunale.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induit par les zones urbaines et à urbaniser de 3,11 ha,
- ✓ Un potentiel de densification représentant 35% du développement urbain envisagé,
- ✓ 72% du potentiel en extension urbaine situé dans des espaces interstitiels du bourg (zone AUa, AUb et zone AU0 de Baylous),
- ✓ La définition de fourchettes de densité dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones AU en fonction des caractéristiques de chacune des zones, son niveau de desserte et des formes urbaines recherchées,
- ✓ Un classement zone urbaine stricte Us des quartiers de Terré, Borios et l'Auberge,
- ✓ Un potentiel de développement économique limité aux emprises déjà existantes et aménagées ou en cours d'aménagement (phase 3 de la ZA Descaillaux, entreprise Bénac),
- ✓ Une extension des gravières (environ 22 ha),
- ✓ Un reconversion des sites des anciennes gravières au profit des énergies renouvelables (zone Ner d'environ 54 ha).

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

Extrait du DOO :



Orientations chiffrées

- NB** Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
- NB** Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

Orientations spatiales du développement urbain mesuré

Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants

- Noyaux villageois existants
- Zones d'activités existantes

Développement mesuré des hameaux

- Hameaux extensibles
- Hameaux à maîtriser (prescription)
- Hameaux à maîtriser (recommandation)

Coupures d'urbanisation

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT puisqu'il vise à favoriser :

- *Un recentrage de l'urbanisation à vocation résidentielle au niveau du bourg,*
- *Un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser dans le temps (AUa, AUb et Auc : ouverture immédiate – AU0 Baylous : après 2030).*

A noter que la densité affichée de **13 logements/ha (y compris voirie et espaces verts)** dans le PADD est compatible avec les orientations du SCOT (fourchette de 10 à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts).

En outre, la consommation d'espace pour de l'habitat depuis 2010 de 5,9 ha et celle projetée dans le cadre du PLU 3,11 ha reste inférieure à la consommation identifiée dans le DOO de 15 ha.

3.1.2. Equilibre social de l'habitat

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇒ Maintenir une dynamique démographique sur la commune tout en échelonnant le développement dans le temps,
- ⇒ Définir un projet en cohérence avec le PLH récemment approuvé,
- ⇒ Permettre une diversification de l'habitat qui soit en cohérence avec le caractère rural de la commune,
- ⇒ Augmenter l'offre un petit logements dans le bourg (T1/T2).

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

En termes de stratégie en matière d'habitat, le PADD se fonde sur le fait de :

- ✓ Permettre la production d'environ 50 logements dans les dix années à venir et 20 logements à plus long terme,
- ✓ Poursuivre la diversification de l'habitat amorcée par le précédent PLU via la création de logements adaptés et des formes urbaines diversifiées

Justification :

Le projet se fonde sur un taux de variation annuelle de population de 1% par an entre 2021 et 2035, dynamique nettement inférieure à celle observée sur la période 2007 et 2017 (taux de variation annuelle de population de 2,7%).

Dès lors la production de logements envisagée est d'une cinquantaine de logements entre 2020 et 2030 et une vingtaine de logements à plus long terme.

En terme de diversification de l'habitat, il faut noter que la commune a fait l'objet d'une opération d'aménagement significative en centre-bourg suite au PLU de 2012 avec notamment la réalisation d'une vingtaine de logements sociaux allant du T3 au T5, sous la forme de maison mitoyenne.

Dès lors, au regard du caractère rural de la commune et dans une logique de poursuite de la diversification amorcée, il a été décidé de privilégier l'émergence de petits collectifs à proximité du centre ancien avec la création d'une offre de petits logements locatifs pour venir compléter le parc de logements existants.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé à environ 65 logements,
- ✓ Une disposition spécifique dans l'OAP du secteur bourg ancien afin que 25 % minimum de logements créés soient dédiés à des petits logements (T1 ou T2) sous la forme de locatif, préférentiellement sous forme de logement locatif, et des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété (OAP).
- ✓ Une complémentarité recherché entre les OAP et le règlement écrit afin de favoriser l'émergence de formes urbaines variées qui soient toutefois cohérentes avec le tissu urbain existant en périphérie.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain et le PLH Cœur de Garonne

Extrait du DOO du SCoT :



P54 Le SCOT se donne pour objectif de tendre vers une production moyenne de **20 % de logements sociaux** à l'horizon 2030. Cet objectif se répartit de la manière suivante :

- dans les pôles d'équilibre, en moyenne 26 % de la production totale de logements ;
- dans les pôles de services et communes non-pôles dotées d'une gare (Boussens et Martres-Tolosane), en moyenne 17 % de la production totale de logements ;
- dans les autres communes, en moyenne 12 % de la production totale de logements.

Rappel des orientations du PLH sur Saint-Elix-le-Château :

- Une production de logements comprise entre 25 et 30 logements entre 2019 et 2024,
- Un objectif de production de 25% de logements locatifs (entre 6 et 8 logements locatifs) dont 12% de logements locatifs sociaux (entre 3 et 4 logements).

Depuis 2010, 20 logements sociaux ont été créés sur la commune. Au regard du nombre de logements créés depuis 2010 (79 logements) et des 50 logements projetés à 2030, cela représente 15% de la production de logements entre 2010 et 2030, ce qui apparait compatible avec les 12% affichés dans le DOO du SCoT.

Le PLU prévoit la création de 45 logements à court terme (ouvert immédiatement à l'urbanisation) et 20 logements à moyen ou long terme AU0 « Baylous ») avec la création de 25% minimum de petits logements préférentiellement locatifs et de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété sur le secteur du bourg ancien (zone AUa et AUb confondues). En outre, les formes urbaines recherchées sur ce secteur sont favorables à l'émergence de logements locatifs.

Dès lors, la production de logements envisagée jusqu'à 2030 représentant une moyenne entre 5 et 6 logements apparait compatible avec les objectifs de production du PLH sur la période 2019-2024. Si le nombre de logements locatifs notamment sociaux reste légèrement inférieur à l'objectif du PLH, les règles émises ne vont pas à l'encontre de la production de ce type de logements.

3.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>
<ul style="list-style-type: none">⇒ Préserver la structure paysagère de la commune, notamment en conservant la lisibilité de la structure ancienne du bourg et du parc du château dans son ensemble,⇒ Maintenir les principales vues identifiées dans le diagnostic,⇒ Maintenir la végétation en ceinture du bourg,⇒ Favoriser la conservation des espaces publics ouverts face au château,⇒ Privilégier les extensions urbaines entre le bourg ancien et les quartiers résidentiels du Nord-Ouest, tout en maintenant une coupure végétale identifiant le contour ancien,⇒ Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes.
Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)
<p>Dans le cadre du PLU, la commune projette de proposer une urbanisation qualitative du bourg et de ses abords en :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Privilégiant le développement urbain au niveau d'espaces non bâtis encore présents dans le village et le long du Communal afin d'en conforter sa centralité,✓ Conservant la lisibilité de la structure ancienne du bourg et en maintenant des espaces ouverts permettant une mise en valeur de la façade du bourg en limite de terrasse,✓ Préservant la ceinture végétale et en maintenant un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés,✓ Préservant le château et son parc qui forment un espace remarquable dans le bourg tout en permettant la valorisation du château. <p>A l'échelle du territoire il est également projeté de :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Préserver le vallon de la Louge,✓ Protéger les cours d'eaux et leurs milieux associés ainsi que la zone humide identifiée,✓ Maintenir voire renforcer les continuités écologiques que constituent le vallon de la Louge et le milieu bocager entre le vallon et le parc du château.
<p><u>Justification :</u></p> <p><i>Le bourg de Saint-Elix-le-Château possède une structure urbaine dense de type village-rue, dont la particularité réside dans la ceinture végétale qui l'entoure et le délimite clairement. Les qualités et l'harmonie architecturales renforcent sa présence dans le paysage. Le château et son parc, à proximité du bourg ancien, forme notamment un espace remarquable, offrant une façade depuis la rue mais aussi un écrin végétal au bourg.</i></p> <p><i>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le projet défini vise dès lors à préserver les éléments fondant l'identité Saint-Elix-le-Château ainsi que les grands équilibres entre espaces agricoles, naturels et urbains.</i></p>

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Grand paysage

- ✓ Classement en zone naturelle de continuité écologique (NCE) du vallon de la Louge,
- ✓ Mise en place d'une OAP TVB,
- ✓ Identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme des principaux alignements boisés et entités boisées du territoire dont le parc du château,
- ✓ Encadrement des extensions urbaines le long des voies au profit d'une urbanisation des espaces non bâtis dans le bourg,
- ✓ Classement en zone urbaine stricte (Us) ou agricole (A) des hameaux ou groupes d'habitations périphériques au bourg.

Développement urbain

- ✓ Dispositions réglementaires différenciant le bourg ancien (UA), des extensions récentes (UB et UC),
- ✓ Délimitation des zones futures de développement au niveau des espaces interstitiels ou en épaissement du bourg,
- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement des communes ouverts à l'urbanisation (zones AUa, AUb, AUc et zone AU0 « Le communal ») afin d'adapter les projets de développement aux caractéristiques de la commune et au site dans lesquels ils s'inscrivent,
- ✓ Dispositions dans le règlement écrit sur les clôtures en limite de zone agricoles et naturelles.

Patrimoine bâti

- ✓ Définition d'une zone urbaine spécifique pour le château (Uh),
- ✓ Identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme de bâtisses ou ensembles remarquables du territoire,
- ✓ Dispositions spécifiques dans le règlement concernant les murs en galets.

Risques et nuisances

- ✓ Développement urbain hors des zones soumises au risque inondation (Atlas des zones inondables).

Compatibilité avec le DOO du SCOT

P5 Le modèle territorial de développement et d'aménagement s'inscrit dans un cadre général de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers. Sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des orientations de **développement urbain mesuré** avec une prise en compte forte des enjeux environnementaux et de qualité de l'urbanisation comme contrepartie à une constructibilité éventuelle. Le principe de cette orientation est que l'urbanisation nouvelle pour l'habitat est envisageable uniquement en continuité des noyaux villageois existants ou au sein des hameaux identifiés par le SCOT² et selon les modalités définies ci-après. Les formes d'urbanisation linéaires sont limitées. Cette orientation est complétée par un objectif de consommation maximum de foncier pour l'habitat à l'horizon 2030 pour chaque commune⁴. De même, le SCOT établit un objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 pour chaque commune⁵ réparti de la manière suivante :

- au minimum, environ 80 % dans ou en continuité des noyaux villageois ;
- au maximum, environ 20 % dans les hameaux.

Le recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg dans une logique de renforcement de sa centralité et de préservation des grands équilibres naturels et agricoles apparaît compatible avec le PADD.

En outre, la commune projette un développement à hauteur de 100% dans son bourg.

3.1.4. Equipements, commerces et services

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇒ Renforcer la centralité du bourg en y concentrant les équipements, commerces et services,
- ⇒ Améliorer les connexions entre les différents équipements publics,
- ⇒ Anticiper sur les besoins en équipements générés par le développement de la commune,
- ⇒ Permettre la déclinaison opérationnelle des études menées sur la structuration du bourg.

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

En terme d'équipements, commerce et services, le PADD affiche la volonté communale de proposer une offre complète en matière de commerces et services de proximité sur la commune tout en restant en cohérence avec son caractère rural.

Justification :

La commune souhaite redynamiser le commerce de proximité dans le village qui ne compte plus aujourd'hui que deux commerces (épicerie et maison de la presse). Il est ainsi envisagé le regroupement de commerces et services par la création d'un pôle à proximité des équipements publics et du château.

En parallèle, il est également prévu le renforcement du pôle associatif et de loisirs via notamment la réhabilitation du pigeonnier pour l'accueil de services publics, d'hébergement de groupe, d'espace d'expositions, ... en complément de l'offre déjà existante.

En complément de ces projets majeurs, la commune souhaite permettre une mixité des fonctions dans le bourg.

Au travers de ces différents projets, la commune souhaite ainsi proposer une offre complète en matière de commerces et services de proximité sur la commune.

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

- ✓ Création d'une zone UE, zone urbaine spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics au cœur du village (secteur du groupe sportif et pôle ludico-sportif), au niveau du cimetière et de l'entrée du village (ateliers municipaux et terrains de sport).
- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines résidentielles avec l'implantation de l'artisanat et du commerce de détail autorisés dans les zones UA, UB et AU, zones les plus cohérentes pour l'accueil de ce type d'activités au regard de la volonté de renforcement du centre-bourg, de l'accessibilité (piétonne notamment) et du niveau des réseaux, ...
- ✓ Mise en place de prescriptions spécifiques dans l'OAP bourg ancien afin de favoriser l'implantation de commerces et services dans un secteur stratégique du bourg.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

P61 Les documents d'urbanisme veillent à l'équilibre entre le développement urbain communal, la capacité, la répartition géographique et la programmation des équipements et services à la population de chaque bassin de vie.
Cette orientation se traduit notamment à travers un dimensionnement adapté des capacités de développement des documents d'urbanisme.

La cohérence recherchée entre développement urbain, équipements et services est compatible avec le DOO qui préconise un équilibre entre développement urbain communal, capacité et programmation des équipements et services à la population.

3.1.5. Réseaux et énergie

Enjeux identifiés par le diagnostic
<ul style="list-style-type: none">⇒ Privilégier le développement urbain sur les zones desservies par l'assainissement collectif,⇒ Prendre en compte la capacité des réseaux dans les choix de développement,⇒ Prendre en compte les orientations émises dans le PCAET sur lesquelles le PLU peut influencer,⇒ Favoriser le développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les contraintes du territoire.
Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)
<p>En terme de réseaux, le PADD propose d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux existants ou projetés via notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ La priorisation du développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,✓ La modulation de la densité urbaine et le phasage l'urbanisation en fonction du niveau des réseaux,✓ Le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitant le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie. <p>En outre, en matière d'énergies renouvelables, le PADD précise que la commune a pour volonté d'encourager la reconversion des anciens sites de gravières en y permettant le développement des énergies renouvelables.</p>
<p>Justification :</p> <p>Dans le cadre du PLU, les élus affichent leur volonté :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ D'assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux notamment par la prise en compte de la desserte en assainissement collectif. La révision du schéma communal d'assainissement a notamment été réalisé en parallèle du PLU,✓ De favoriser le développement des énergies renouvelables prioritairement sur le bâti et les anciens site de gravière (projet en cours d'instruction).
Principaux éléments de la traduction réglementaire :
<p><u>Réseaux</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Développement urbain (hors potentiel en densification) privilégié sur les secteurs desservis en assainissement collectif et échelonné dans le temps et ce, en cohérence avec la capacité résiduelle de la station d'épuration,✓ Raccordement à l'assainissement collectif imposé dans toutes les zones à urbaniser à l'exception de la zone AUc),✓ Prise en compte de la capacité des réseaux dans la définition des zones,✓ Dispositions dans le règlement et les OAP sur la gestion des eaux pluviales (modalité de gestion et limitation de l'imperméabilisation). <p><u>Energie</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Recentrage de l'urbanisation au niveau du village visant à faciliter le développement ultérieur des réseaux d'énergie,✓ Dispositions dans le règlement pour encourager le développement des énergies renouvelables sur le bâti,

- ✓ Création de deux zones NER dédiée aux énergies renouvelables dans la zone des anciennes gravières sur la base des permis de construire instruit et en cours d'instruction.

Communications numériques

- ✓ Recentrage de l'urbanisation et définition de fourchettes de densités ou de densités moyennes dans les zones AU facilitant le développement ultérieur des communications numériques,
- ✓ Disposition réglementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques (fourreaux, chambres).

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

P26 Afin d'améliorer, de protéger, d'économiser et de valoriser la **ressource en eau**, les documents d'urbanisme mettent en œuvre les prescriptions suivantes :

Protection de la ressource en eau :
 Les documents d'urbanisme identifient et protègent les éléments constitutifs de cette ressource :
 • les corridors bleus et les zones humides ;
 • les zones nécessaires à la gestion des crues ;
 • les espaces nécessaires à la protection des captages en eau potable.

Afin de protéger ces espaces de transferts d'éléments polluants, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des modalités d'aménagement du territoire permettant de les limiter (haies, talus, dispositifs enherbés...).

Les documents d'urbanisme respectent les arrêtés de DUP des captages lorsque ceux-ci sont établis. Dans tous les cas, des périmètres de protection doivent protéger les sites de captage AEP en activité.

La dégradation éventuelle des zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fait l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Gestion des eaux usées :
 Le développement urbain est conditionné aux capacités de traitement des eaux usées, à la bonne qualité des rejets des stations d'épuration.
 Les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation. En cas de capacités insuffisantes et d'absence de projet de renforcement suffisant, les zones à urbaniser restent fermées à l'urbanisation.

ser restent fermées à l'urbanisation.
 Les rejets non urbains et notamment les rejets industriels doivent être compatibles avec les rejets admissibles dans le collectif conformément à la réglementation.
 A défaut d'assainissement collectif, les documents d'urbanisme privilégient la mise en œuvre de formes d'assainissement autonome regroupées.
 Par ailleurs, la production de logements dans les communes non-dotées d'un assainissement collectif est maîtrisée davantage²⁸.
 Dans le cadre des schémas d'assainissement collectif, les collectivités veillent à anticiper l'évolution des besoins et à programmer la mise à niveau des équipements de collecte et de traitement des eaux usées. Il est attendu une articulation des démarches d'élaboration et de détermination des zonages entre les schémas d'assainissement collectif et les documents de planification urbaine.

Alimentation en eau potable :
 Le développement urbain est conditionné aux capacités du réseau d'eau potable.
 Les secteurs déjà desservis par le réseau d'eau potable sont prioritairement ouverts à l'urbanisation.
 En cas de capacités insuffisantes et d'absence de projet de renforcement suffisant, les zones à urbaniser restent fermées à l'urbanisation.

Gestion des eaux pluviales :
 Les documents d'urbanisme intègrent des règles limitant l'imperméabilisation des sols et permettant de favoriser la recharge des nappes. Dans cette optique, sont privilégiées les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle si la nature du sol y est favorable et le développement de dispositifs destinés à récupérer et réutiliser les eaux de pluie.

En outre, la définition du projet vise à :

- Privilégier un développement urbain sur les secteurs desservis en assainissement collectif,
- À garantir une bonne gestion des eaux pluviales,

et ce, en cohérence avec les orientations du DOO.

3.1.6. Les mobilités : transports et déplacements

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇒ Améliorer les circulations à l'intérieur du bourg et anticiper sur l'impact potentiel des choix de développement en matière de déplacement,
- ⇒ Prendre en compte les orientations définies dans le schéma de mode doux dans le cadre du PLU,
- ⇒ Anticiper sur les besoins de stationnement en fonction du développement envisagé ».

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

En terme de mobilités, l'orientation définie dans le PADD vise à proposer la prise en compte des différentes formes de mobilités présentes sur la commune. Pour cela, le projet se fonde sur le fait de :

- ✓ Poursuivre la mise en application du schéma « mode doux » tout en favorisant une proximité entre zones habitées et secteurs d'équipements et de services permettant de favoriser ces modes de déplacement,
- ✓ Mettre en place une offre de stationnement adaptée aux besoins du village et aux futurs projets de développement.

Justification :

En 2016, la commune a établi un schéma « modes doux » visant à définir un réseau et des itinéraires valorisant et sécurisant les modes doux ainsi que le niveau d'équipement et de confort aux usagers.

A travers la révision de son PLU, la commune s'est fixé comme objectif de poursuivre la mise en application de ce schéma.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Modes de déplacement doux

- ✓ Un développement urbain priorisé dans le bourg,
- ✓ Intégration de principes de cheminements piétons dans les OAP,
- ✓ Identification d'emplacements réservés pour la mise en place de cheminements piétons.

Gestions des flux et voies

- ✓ Identification d'emplacements réservés pour adapter le dimensionnement de certaines voiries,
- ✓ Prise en compte des contraintes liées au dimensionnement de certaines voiries dans le bourg ancien dans les choix de développement (ex : problématique croisement RD49 et la rue de Soustrade),
- ✓ Définition de schémas de voirie dans les OAP en cohérence avec le fonctionnement urbain des secteurs limitrophes et les voiries périphériques.

Stationnement

- ✓ Dispositions dans le règlement du PLU afin d'adapter le nombre de places de stationnement en fonction des projets,
- ✓ Identification d'un emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement au niveau du cimetière.

Communications numériques

- Recentrage de l'urbanisation et définition de fourchettes de densités ou de densités moyennes dans les zones AU facilitant le développement ultérieur des communications numériques,
- Disposition règlementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

P65 En accompagnement du développement des différents pôles urbains et économiques du territoire, les documents d'urbanisme prennent en considération le renforcement du réseau numérique, notamment du **Très Haut Débit**.

P75 Les documents d'urbanisme précisent à l'échelle communale l'organisation et la **hiérarchisation de leur réseau routier tertiaire**. Sur ces voies, le regroupement des accès est favorisé.

P78 Le SCOT souhaite développer l'offre en matière de **pistes cyclables** et de **modes de déplacements doux**. Dans cette optique, les documents d'urbanisme mettront en œuvre les orientations suivantes :

- définition d'un projet global de développement des pistes cyclables et cheminements piétons ;
- intégrer l'accessibilité en modes doux dans les principaux projets de développement urbain ;
- développer prioritairement les pistes cyclables et aménagements au sein des pôles d'équilibre et de services pour accéder aux grands équipements commerciaux, de services publics et de transports en commun.

En cohérence avec les orientations du SCOT, les dispositions du PLU visent à prolonger la stratégie communale en matière de mobilités dans le prolongement du schéma « mode doux » réalisé et à structurer la desserte routière des futures zones de développement (schéma de principe).

En outre, il anticipe sur le développement du très haut débit.

3.1.7. Développement économique et de loisirs

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇒ Permettre le maintien voire le développement de l'activité artisanale, commerciale, ...,
- ⇒ Favoriser une évolution de la ZAE intercommunale en cohérence avec la stratégie de la Communauté de Communes Cœur de Garonne,
- ⇒ Assurer la pérennité des gravières et mener des réflexions sur le devenir des secteurs qui ne sont plus exploités,
- ⇒ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions,
- ⇒ Favoriser un développement touristique et de loisirs en cohérence avec le potentiel de la commune.

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)

En terme de développement économique, commercial et de loisirs, le projet se fonde sur :

- ✓ La prise en compte de la stratégie économique de la communauté de communes en matière de zone d'activités par le renforcement de la zone d'activités intercommunale de Descaillaux,
- ✓ La poursuite des activités existantes dont celle d'extraction de granulats,
- ✓ La reconversion des anciens sites de gravière,
- ✓ La valorisation du château.

Justification :

Du fait de sa situation stratégique et de l'effet vitrine que constitue l'A64, la commune dispose d'une zone d'activités intercommunale, la zone d'activités de Descaillaux, située le long de cette axe. La délimitation de la zone d'activités est ainsi en cohérence avec les orientations de développement économique de la communauté de communes Cœur de Garonne.

La commune accueille également sur son territoire une importante activité d'extraction de granulats. La commune souhaite pérenniser cette activité en permettant l'extension des gravières existantes sur son territoire dans le prolongement des sites existants.

La commune a également pour volonté d'encourager la reconversion des anciens sites de gravières en y permettant le développement des énergies renouvelables ainsi que d'activités de loisirs.

En outre, la commune dispose d'activités économiques dans son village dont elle souhaite garantir le maintien voire le développement et prévoit la valorisation du château.

Principaux éléments de la traduction règlementaire

Zones d'activités

- Délimitation d'une zones économique (UX) au niveau de la zone d'activités intercommunale de Descaillaux intégrant la partie déjà aménagée et en cours d'aménagement (phase 3) ainsi que l'ancien corps de ferme racheté par l'auto-école.

Activités industrielles et d'extraction de granulats

- Délimitation d'une zone UXg correspondant au bâtiment d'activités situé dans le prolongement de la gravière,
- Création d'une zone Ng correspondant aux zones d'exploitation des gravières (en cours et projetés).

Reconversion des anciens sites de gravières

- Deux zones Ner correspondant à deux projets de photovoltaïques flottants sur des anciennes gravières avec des autorisations instruites ou en cours d'instruction.

Activités artisanales, d'entrepôt, ...

- Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée « Na » correspondant à une activité artisanale isolée,
- Mixité des fonctionnelle dans les zones résidentielles adaptée en fonction des enjeux identifiés.

Activités de loisirs (hors zone des lacs)

- Création d'une zone NL correspondant à un secteur dédié à la pratique de sport ou loisirs motorisés au niveau de la piste aménagée par l'auto-école,
- Création d'une zone Uh spécifique au château correspondant au secteur du château et dont la vocation est destinée à de l'hébergement hôtelier et touristique, les bureaux, les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle).

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain



 Site économique d'intérêt local

Sites économiques d'intérêt local	
St-Elix	- environ 10 ha

P36 A un second niveau, le SCOT identifie des **sites économiques d'intérêt local**. Il s'agit de sites économiques secondaires, de préférence intercommunaux, venant compléter l'offre des sites économiques de bassin d'intérêt InterSCOT. Ils assurent un bon niveau d'équipements et de services aux entreprises.

Ces sites à vocation mixte accueillent de l'artisanat, des petites entreprises de production ou de service. La taille de leurs lots est adaptée à ce type d'entreprises. Ils sont localisés sur la carte de la **P34**. Certains d'entre eux, de par leur proximité avec un axe majeur de communication, ont vocation à accueillir aussi des activités industrielles (Lherm, Le Vernet, Cintegabelle).

P41 Hors des zones dédiées à l'activité économique, le développement d'implantation d'activités de proximité pour les besoins des habitants est encouragé. Les do-

cuments d'urbanisme permettent une **mixité des fonctions** à travers l'intégration de ce type d'activités dans les secteurs d'habitat existants ou futurs sous réserve de l'absence de risques ou nuisances pour le voisinage.

P28 La poursuite des activités d'extraction de granulats est définie par le schéma départemental des carrières.

L'objectif de ce document est de répondre aux besoins en matière de granulats tout en incitant à l'échelle départementale à l'utilisation de matériaux de substitution en diminuant progressivement les surfaces de gravières et en favorisant la prise en compte des objectifs du développement durable.

Ainsi, comme établi dans le schéma départemental des carrières, l'ouverture de nouvelles carrières et l'extension des carrières existantes sont soumises à des mesures de restriction et de limitation sous condition pour répondre à 3 objectifs :

- la protection du patrimoine paysager et culturel ;
- la protection du patrimoine naturel ;
- la protection de la santé publique.

Le tableau, suivant, précise ces mesures.

La reconstitution maîtrisée du potentiel d'extraction entre 2010 et 2030 s'inscrit dans un développement équilibré avec l'habitat et la préservation des espaces naturels et agricoles selon les conditions suivantes :

- Le volume de production annuelle autorisée en moyenne dans l'ensemble du territoire du SCOT est d'environ 6,8 millions de tonnes. A titre indicatif, il s'agit d'une consommation d'espaces agricoles maximum estimée à environ 580 ha et vraisemblablement moindre en fonction des comblements permettant un retour à l'agriculture.
- Dans le cas particulier de la vallée de la Garonne, les nouveaux sites d'extraction sont localisés préféren-

tiellement entre l'A64 et la voie ferrée.

- Pour limiter les nuisances, les documents d'urbanisme maintiennent un espace tampon non urbanisé suffisant entre les gravières et les zones d'urbanisation futures pendant toute la durée d'exploitation. Les modalités éventuelles de limitation des nuisances dans les espaces déjà urbanisés seront prises en compte en fonction des situations locales lors de l'étude d'impact.
- Les nouveaux sites d'extraction sont localisés préférentiellement à proximité des voies ferrées afin de préserver la possibilité de mettre en œuvre des projets de plateformes de chargement / déchargement.

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du DOO :

- Pour le site économique d'intérêt local avec la délimitation d'une zone UX correspond à l'emprise d'ores et déjà aménagée ou en cours d'aménagement (environ 7 ha) sans extension de la zone,
- La mise en place d'une offre complémentaire avec une mixité des fonctions autorisée dans les zones urbaines à vocation résidentielle avec toutefois des adaptations en fonction des enjeux,
- Pour la délimitation de la zone Ng, entre l'A64 et la voie ferrée, qui se fonde sur les autorisations d'extractions délivrées et les extensions projetées.

3.1.8. Agriculture

Enjeux identifiés par le diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions, ⇒ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)
<p>En termes d'agriculture, le projet communal affiche sa volonté de maintenir dans de bonnes conditions cette activité. Par un recentrage de son urbanisation dans le bourg et une modération de la consommation d'espace, la commune se fixe comme objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, - De garantir le maintien d'entités agricoles cohérentes et à fort enjeux sur la terrasse haute et le vallon de la Louge, <p>permettant ainsi de créer les conditions favorables à la pérennisation de l'activité agricole.</p>
<p>Justification : <i>Le projet communal en recentrant l'urbanisation au niveau du bourg, en limitant le développement des quartiers et en définissant des superficies en cohérence avec les besoins identifiés, facilite cette préservation de l'agriculture et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains.</i></p>
<p>Principaux éléments de la traduction réglementaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un développement équilibré entre densification, comblement des espaces interstitiels, - Une délimitation des zones à urbaniser (AU et AU0) en dehors de tout secteur agricole à fort enjeu sur des secteurs contraints pour l'agriculture du fait de la proximité de l'urbanisation, - La prise en compte des enjeux agricoles et des exploitations existantes dans les choix de développement, - Classement en zone agricole de la majorité de la terrasse haute.
Compatibilité avec le DOO du SCOT
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>P20 Afin d'améliorer la prise en compte de l'activité agricole dans l'élaboration des documents d'urbanisme, le diagnostic agricole, lors des études, précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les secteurs agricoles à enjeux, notamment par rapport à la qualité des sols, aux pentes ; • l'activité économique agricole : sièges d'exploitation avec leur SAU, bâtiments agricoles, équipements (serres, irrigations, ...) et le cas échéant, signes de qualité ; • les contraintes liées aux déplacements des engins agricoles ; • les menaces pesant sur la pérennité de l'activité : maîtrise du foncier (modes de faire-valoir), statut des exploitants et des exploitations. </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>P42 Pour répondre à l'objectif du PADD de maintenir la filière agricole sur le territoire, le SCOT protège les espaces agricoles par plusieurs orientations, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les principes du développement urbain mesuré²⁷, • les objectifs maximum par commune de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030²⁸, • les objectifs maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'activité économique et l'activité commerciale à l'horizon 2030²⁹. <p>Outre ces mesures de protection visant à améliorer la sécurité foncière des exploitations agricoles et à maintenir des espaces agricoles suffisamment vastes et homogènes, les orientations générales du SCOT sont de renforcer la valorisation des productions agricoles à destination de l'alimentation et, en particulier au niveau local ou de l'aire urbaine toulousaine. Le SCOT est également favorable à d'autres types de valorisation dans le cadre des besoins de l'activité économique régionale.</p> </div> </div>
<p>L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage ainsi que le recentrage de l'urbanisation avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.</p>

3.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>
<ul style="list-style-type: none">⇒ Préservation des espaces naturels d'intérêt identifiés dans le SCoT et dans le cadre du diagnostic,⇒ Considérer les impacts potentiels du PLU sur la biodiversité dans les choix d'urbanisation,⇒ Protection de la zone humide identifiée à proximité du canal du Moulin,⇒ Limiter les pressions urbaines sur les masses d'eaux superficielles,⇒ Encadrer la gestion des eaux pluviales pour limiter impacts sur le milieu récepteur.
Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)
<p>Le PADD met en avant un projet fondé sur la préservation des espaces naturels caractéristiques de la commune. Il est ainsi prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préserver la vallée de la Louge,- Protéger les cours d'eaux et leurs milieux associés ainsi que la zone humide,- Maintenir voire renforcer les continuités écologiques que constituent le vallon de la Louge et le milieu bocager entre le vallon et le parc du château,- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.
<p><u>Justification :</u></p> <p><i>Le territoire dispose d'une faible couverture boisée. Les espaces boisés sont ainsi constitués par le parc du château et des vestiges de bocage principalement localisés en accompagnement du réseau hydrographique (ripisylves) et au niveau du village.</i></p> <p><i>Un secteur se distingue toutefois, le vallon de la Louge, espace à dominante naturelle, marqué par des cours d'eau pérennes (Louge et canal du Moulin), leurs milieux associés et une zone humide près du lieu-dit Sallonge.</i></p>
Principaux éléments de la traduction règlementaire
<ul style="list-style-type: none">- Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (Nce) et d'une zone agricole de continuité écologique (Ace) fondée sur les enjeux identifiés en termes de biodiversité et de continuités écologiques au niveau de la vallée de la Louge pour la zone Nce et entre le parc du château et la Louge pour la zone Ace,- Création d'une OAP TVB,- Identification en éléments de paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme) de la majorité des boisements et linéaires boisés,- Identification de la zone humide recensée au titre de l'article L151-23 du CU avec intégration de dispositions spécifiques de façon à assurer leur préservation,- Intégration de dispositions spécifiques sur les clôtures en limite de zone A et N et dans les zones A et N,- Intégration de zones non aedificandi le long des cours d'eau dans le règlement (10m),- Délimitation de zones à urbaniser (AU et AU0) majoritairement en assainissement collectif et hors des zones « sensibles » en matière d'environnement,- Mise en place de dispositions spécifiques visant à réduire les impacts de l'urbanisation lors de la définition sur ou à proximité de secteurs sensibles,- Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des effluents (eaux pluviales et eaux usées).

Compatibilité avec le DOO du SCOT



Les orientations du PADD et sa traduction règlementaire sont en cohérence avec les prescriptions du DOO via :

- Un classement spécifique Np au niveau du parc du château visant à sa protection et ce, en cohérence avec son statut pour partie ENR et pour partie ENAPC,
- Un classement en Nce de la vallée de la Louge et de ses abords garantissant une limitation des pressions sur ce corridor bleu,
- Un classement en zone Ace, du principal corridor à créer entre le parc du château et la Louge et un classement en agricole (A) signifiant l'arrêt du développement urbain linéaire pour le corridor à créer situé plus au nord,
- Une OAP TVB reprenant les corridors identifiés par le SCOT,
- Un classement en zone N des deux lacs identifiés en surface en eaux incluse dans un ENAPC en limite de Lavelanet.

A noter que le lac identifié en surface en eaux incluse dans un ENR, fait actuellement l'objet d'un permis de construire pour l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants d'où son classement en zone Ner.

3.2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

3.2.1. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Us, AU et AU0)

Principe de délimitation des zones

Afin de permettre une délimitation des zones résidentielles en cohérence avec ces orientations, la traduction règlementaire du projet s'est appuyée sur les différents éléments issus du diagnostic (tâche urbaine, enjeux agricoles et environnementaux, desserte en matière de réseau, localisation des équipements publics, ...).

Le bourg concentre ainsi les seules zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle, et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

A noter que le classement des quartiers Terré, Borios et de l'Auberge en zone Us, est motivé par les éléments suivants :

- Quartier de Borios : ce secteur est non desservi par l'assainissement collectif et présente une saturation du milieu récepteur lié au pluvial et à l'assainissement autonome. Dès lors, la seule densification de ce secteur aurait des incidences notables sur le milieu récepteur. En outre, il présente une saturation du réseau AEP,
- Quartier du Terré : ce secteur, non desservi par l'assainissement collectif a connu un fort développement ces dernières années. Il apparaît que le réseau AEP est aujourd'hui en limite de sa capacité actuelle et que ce secteur présente une sensibilité environnementale liée à la proximité du ruisseau Saint-Sirac (nappe affleurante notamment) et de l'A64 (zone de bruit),
- Quartier de l'Auberge : ce secteur présente une urbanisation très lâche (certaines habitations sont implantées sur des unités foncières allant de 5 000 m² à plus d'1 ha) et est situé en continuité du château et de son parc. Il possède à la fois une sensibilité paysagère du fait de sa proximité au château et de la prédominance d'espaces non artificialisés ainsi qu'une sensibilité environnementale (zone de bruit de l'A64, assainissement autonome, ...).

A noter en outre que le quartier de Castagnac a été classé en zone A de par sa taille (moins de dix constructions d'habitation), son niveau d'équipement (assainissement autonome) et l'importance des enjeux agricoles en périphérie, ce secteur ne peut être qualifié comme relevant de la zone urbaine.

Les zones urbaines

Dans le cadre du PLU, les zones urbaines ont été délimitées au niveau du bourg, en prenant appui sur la tache urbaine existante. En fonction des formes urbaines présentes et du niveau de desserte, le PLU distingue ensuite trois zones urbaines principales :

- Une zone UA, correspondant au bourg ancien de Saint Elix le Château,

La délimitation de zone UA s'appuie sur les limites du bourg ancien composé de bâtisses caractéristiques du secteur et présentant un tissu urbain continu avec une implantation de la majorité des constructions à l'alignement.

- Une zone UB, correspondant à la zone urbaine dite « dense » desservie par l'assainissement collectif,

La zone UB intègre les extensions urbaines présentant des formes urbaines variées allant de la maison individuelle de type pavillonnaire à la maison mitoyenne. Elle correspond à un secteur dont le niveau d'équipements et de desserte est favorable à la densification (proximité des équipements et services, assainissement collectif notamment).

- Une zone UC correspondant à la zone urbaine de faible densité en assainissement autonome.

La zone UC concerne les extensions urbaines issues d'une urbanisation au coup par coup et présentant majoritairement un tissu urbain aéré. Ce secteur présente un niveau de desserte (assainissement autonome et dimensionnement des voiries notamment) nécessitant d'encadrer la densification.

- Une zone Us correspondant à la zone urbaine de quartiers qui présentent des contraintes pour l'accueil de nouvelles constructions (insuffisance des réseaux, capacité du milieu récepteur, ...).

Les zones destinées à accueillir le futur développement résidentiel (zones AU et AU0)

Le PLU définit quatre zones à urbaniser dont l'ouverture est échelonnée dans le temps et ce, en cohérence avec le PADD.

Ces zones AU se répartissent dans des secteurs stratégiques du bourg. Il a ainsi été délimité :

- Trois zones AU (AUa, AUb et AUc), ouvertes immédiatement à l'urbanisation, se situant en interface entre le pôle d'équipements (groupe scolaire-pôle ludico-sportif) et le bourg ancien pour les zones AUa et AUb et dans le prolongement des équipements pour la zone AUc,
- Une zone (AU0), fermée à l'urbanisation (au regard de la capacité résiduelle de la station d'épuration), se situant dans un espace interstitiel entre la zone UB et UC.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les zones AUa, AUb, AUc à vocation résidentielle font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, leur insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

De manière globale, les OAP fixent des objectifs :

- ***En matière de desserte et accessibilité,***
- ***En matière de gestion des eaux pluviales,***
- ***En matière de forme urbaine et densité,***
- ***En matière d'insertion urbaine et paysagère,***
- ***En matière de modalités d'ouverture à l'urbanisation et de programmation.***

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle sont les suivantes :

- Permettre une mixité des fonctions sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser avec des nuances en fonction des zones,
- Mettre en place une urbanisation différenciée (implantation, aspect des constructions, densités, ...) entre le centre ancien et les extensions récentes,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs et de la présence ou non de l'assainissement collectif,
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en émettant des prescriptions en matière d'assainissement et de pluvial.

3.2.2. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics (UE)

Principe de délimitation des zones

Le PLU identifie trois zones UE :

- La première intègre le groupe scolaire et le pôle ludico-sportif situé au cœur du village,
- La seconde comprend les ateliers municipaux et une partie de l'ancien terrain de football,
- La troisième intègre le cimetière actuel ainsi que sa future extension au nord et le secteur destiné à recevoir l'aire de stationnement du cimetière qui en est actuellement dépourvu.

Ainsi, si le développement des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics est permis sur l'ensemble des zones à vocation résidentielle, la définition de la zone UE permet de préciser le rôle de centralité de certains secteurs d'équipements tout en intégrant les nouveaux besoins potentiellement générés par le développement envisagé.

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, le principe retenu pour l'élaboration du règlement écrit de la zone UE vise à répondre à la volonté communale de renforcer son niveau d'équipements et de services en cohérence avec le développement projeté.

De plus, le règlement écrit a été conçu de façon à limiter les prescriptions en matière de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au regard des contraintes notamment techniques de ce type de construction. A noter que deux de ces secteurs sont compris dans le périmètre des monuments historiques.

3.2.3. Une zone urbaine spécifiquement dédiée au château (Uh)

Principe de délimitation de la zone

La délimitation de la zone Uh reprend les limites actuelles du château et de ses dépendances ainsi qu'une extension au sud-est destinée à permettre l'implantation de stationnements. L'objectif est ainsi de permettre l'émergence d'une activité touristique et/ou de loisirs dans cet ensemble bâti à forte valeur patrimoniale qui est actuellement inoccupé.

Le règlement écrit

Le principe retenu pour l'élaboration du règlement écrit de la zone Uh vise à permettre la valorisation de ce secteur remarquable pour de l'hôtellerie et/ou du tourisme tout en garantissant la préservation du site dans son ensemble. A noter que le château est inscrit au titre des monuments historiques.

3.2.4. Des zones à vocation économique (UX, UXg) s'appuyant sur les zones existantes

Principe de délimitation des zones

Le PLU distingue :

- Une zone UX identifiée au niveau de la zone intercommunale de Descaillaux,

La délimitation de la UX correspond à la partie déjà aménagée et en cours d'aménagement (phase 3) de la ZA Descaillaux et comprend également l'ancien corps de ferme situé dans son prolongement qui a été racheté par l'auto-école.

- Un secteur UXg correspondant au bâtiment d'activités industrielles situé dans le prolongement de la gravière.

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines à vocation économique sont les suivantes :

- Garantir un développement économique en cohérence avec la stratégie intercommunale et assurer la pérennité des activités économiques existantes,
- Adapter le développement projeté à la capacité des réseaux (assainissement collectif, gestion du pluvial, ...) limitant l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur,
- Favoriser une bonne intégration des zones dans leur environnement,
- Adapter la vocation des zones en fonction des enjeux identifiés.

3.2.5. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes

Principe de délimitation des zones

Couvrant près des 58% du territoire, les zones A circonscrivent la majorité des terres à vocation agricole du territoire (hors zones de développement urbain, secteur des gravières, abords de cours d'eau et espaces relevant d'un intérêt en terme de biodiversité et de continuité écologique).

En cohérence avec le diagnostic et les orientations du PADD, la zone A couvre la majorité de la Haute terrasse et du vallon la Louge.

La zone agricole comprend un sous-secteur, le secteur Ace correspondant à un secteur à vocation agricole mais présentant des enjeux en terme de continuité écologique situé entre le vallon de la Louge et le parc du château, en cohérence avec la continuité écologique à créer identifiées dans le SCoT. Il s'agit d'un espace ouvert permettant d'assurer une jonction entre ces deux réservoirs de biodiversité.

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivants :

- Préserver l'activité agricole du territoire,
- Encadrer les évolutions des constructions d'habitations existantes en zone agricole,
- Protéger les espaces naturels sensibles,
- Favoriser une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

3.2.6. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune

Principe de délimitation des zones

Afin de prendre en compte les différentes spécificités des zones naturelles, la délimitation des zones naturelles s'est effectuée selon les modalités suivantes :

Zone	Secteurs/communes concernées	Objectifs
N : zone naturelle	<i>Quartier de l'Auberge</i> <i>La terrasse entre le bourg ancien et l'A64</i> <i>Lac du « Vignoble »</i>	Assurer le maintien de ces espaces naturels dit « ordinaires » tout en permettant une gestion des constructions d'habitation existantes.
Nce : zone naturelle de protection des continuités écologiques	<i>La vallée la Louge</i>	Assurer la préservation des continuités écologiques
Np : zone naturelle spécifique au parc du château	<i>Parc du château</i>	Prendre en compte l'intérêt patrimonial de ce parc tout en lui donnant la possibilité de faire l'objet d'aménagement et travaux permettant sa mise en valeur.
Na : secteur dédié aux activités économiques isolées	<i>Entreprise artisanale située dans le secteur des lacs:</i>	Permettre l'évolution de l'activité tout en l'encadrant (emprise et destination)
NL : secteur dédié à la pratique de sports et loisirs motorisés	<i>Zone Descaillaux</i>	Permettre l'évolution de l'activité existante
Ng : secteur dédié aux gravières et aux installations nécessaires à leur exploitation	<i>Gravières en exploitation et leur extension</i>	Permettre la poursuite de l'extraction de matériaux en cohérence avec les autorisations délivrées et les projets en cours
Ner : secteur dédié aux énergies renouvelables	<i>Lacs au lieu-dit « Pichet » et « Le Vignoble »</i>	Permettre l'accueil de projets photovoltaïques flottants sur des lacs issus d'anciennes gravières

Parmi ces secteurs, seule la zone Na constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le règlement écrit

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones naturelles sont les suivants :

- Préserver les principales entités naturelles qui structurent le territoire,
- Limiter les pressions urbaines sur les cours d'eau,
- Favoriser une intégration paysagère des constructions,
- Préserver les éléments structurants du paysage,
- Assurer la pérennité voire le développement d'activités spécifiques.

3.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

3.3.1. UNE OAP THEMATIQUE « TVB »

En compatibilité avec les orientations définies dans les documents supra-communaux que sont notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le SCoT Pays Sud Toulousain, la mise en place d'une OAP dite « TVB » sur la commune de Saint-Elix-le-Château consiste à renforcer la prise en compte de la Trame Verte et Bleue en venant compléter les dispositions du règlement graphique et écrit du PLU.

L'OAP identifie 4 typologies d'espaces présentant un enjeu majeur pour lesquels des dispositions spécifiques ont été identifiées :

- La vallée de la Louge,
- Les boisements et réseaux de haies
- La zone des lacs,
- La restauration des continuités écologiques au niveau de :
 - La vallée de la Louge et le bois du parc du château mais également la vallée de la Garonne,
 - La zone des Lacs et la vallée de la Garonne.

3.3.2. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration du fonctionnement urbain

En cohérence avec les orientations définies par le PADD, notamment en terme de mobilités et d'adaptation de l'offre en matière d'équipements, le PLU identifie 8 emplacements réservés au bénéfice de la commune et pouvant être classés en deux catégories :

- Ceux répondant à des besoins identifiés en matière d'amélioration des déplacements :
 - Deux élargissements de voirie sont ainsi envisagés (ER3 et 4) afin d'adapter le dimensionnement aux circulations. Ils concernent le chemin de la Mandille et le chemin de Barrère,

- Quatre créations de cheminements piétons sont projetées. Les ER1, 2 et 8 sont destinés à reconstituer des perméabilités piétonnes dans le bourg et l'ER7 vise à la création d'un cheminement piéton dans le cadre de la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales,
- Une création de stationnement dans le prolongement du cimetière qui ne dispose pas de stationnement spécifique actuellement (ER6).
- Ceux dédiés à des extensions et création d'équipement publics, à savoir l'extension du cimetière (ER 5).

3.3.3. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire

Le PLU identifie, en cohérence avec l'orientation définie dans le PADD, six bâtisses ou ensembles bâtis participant à l'identité du territoire. A l'exception du château, les éléments identifiés ne font l'objet d'aucune protection au titre des monuments historiques.

Deux catégories peuvent être distinguées :

- Les éléments de patrimoine bâti concernant des édifices spécifiques (maisons de maître, et ses dépendances, ...),
- Les ensembles patrimoniaux remarquables concernant des ensembles composés d'une bâtisse, de son parc et/ou de ses dépendances.

Cette identification a trois conséquences importantes :

- La soumission a permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment concerné,
- La soumission à déclaration préalable des travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément protégé,
- Le respect des dispositions spécifiques dans le règlement visant à ce que tous travaux ou constructions ne remettent pas en cause ces éléments caractéristiques.

3.3.4. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, **les principaux éléments boisés (espaces et linéaires boisés)** du territoire qui contribuent à assurer la continuité écologique sur le territoire, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

A également été identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, la zone humide située à proximité du canal du Moulin au nord-ouest du territoire.

3.3.5. Des changements de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) ne compromettant par la pérennité de l'activité agricole

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, le PLU identifie trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination le long de la RD49. Il s'agit :

- D'un ancien corps de ferme ayant été transformé en une discothèque et qui est vacant actuellement,
- De deux bâtiments appartenant au domaine du château de l'Elysée.

4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Pour rappel, le PADD prévoit une modération de la consommation d'espaces NAF et une lutte contre l'étalement urbain basée sur :

- L'accueil d'environ 50 logements d'ici 2030 et 20 logements à plus long terme,
- 15 à 20 logements en densification soit 20 à 30% du potentiel offert par le PLU,
- Une consommation d'espaces NAF liée à l'habitat d'environ 4 ha.

Le potentiel offert par le PLU (y compris autorisations d'urbanisme délivrées) est le suivant :

- **Environ 23 logements en densification/renouvellement urbain** (dont quatre faisant l'objet d'autorisations d'urbanisme),
- **Environ 42 logements en comblement d'espaces interstitiels** sans application de rétention foncière sur 3,11 ha.

Le développement économique est recentré sur la zone intercommunale ; en effet, il s'appuie principalement sur l'enveloppe actuelle de la ZA de Descaillaux (phase 3 en cours d'aménagement intégrée).

La ZA de Descaillaux étant aménagée et la zone UXg étant identifiée dans l'OCS GE (occupation du sol à grande échelle) comme étant une zone concernée par une activité d'extraction au regard des remaniements du terrain et de l'occupation actuelle du sol, le PLU n'induit aucune consommation d'espace NAF pour les zones urbaines à vocation d'activités.

Les activités autorisées dans certains secteurs naturels (NL, Ng, Ner) du PLU reprennent en grande majorité des activités d'ores et déjà existantes (NL, Ng) ou faisant actuellement l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme (Ng, Ner).

A noter que les aménagements autorisés en zones Ng et Ner sont réversibles et que les études réalisées dans le cadre des projets (extension de gravière et photovoltaïque flottant) prévoient un réaménagement total permettant une restitution aux espaces naturels et agricoles.

En terme de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLU est le suivant :

Zones du PLU	Total consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLU	Espace déclaré agricole	Espace naturel
Zones résidentielles générant de la consommation d'espace – dent creuse supérieure à 1 ha et extension (UC, AUa, AUb, AU0)	Environ 3,11 ha (dont 1,38 ha fermé à l'urbanisation)	1,30 ha	1,81 ha
Zones à vocation d'activités (UX et UXg)	-		
Sous-total	3,11 ha	1,30 ha	1,81 ha
Bilan consommation dite « permanente »	3,11 ha	1,30 ha	1,81 ha

Les zones urbaines et à urbaniser induisent la réduction de :

- 1,30 ha d'espaces agricoles déclarés au RPG 2019 situés sur des espaces enclavés dans le tissu urbain,
- 1,81 ha d'espaces naturel dit « ordinaire ».

Les zones dédiées à l'extension de gravière et aux projets photovoltaïques flottants représentent au total 76 ha réparti de la façon qui suit :

Zones du PLU	Total consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLU	Espace déclaré agricole	Espace naturel
Zone dédiée aux gravières (Ng)	22 ha	22 ha	-
Zones dédiée aux énergies renouvelables (Ner)	54 ha		54 ha
Bilan consommation dite « temporaire »	76ha	22 ha	54 ha

5. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES

Les orientations du PLU apparaissent compatibles avec les orientations du SDAGE Adour-Garonne, du SAGE Vallée de la Garonne, du SRCE, du SRCAE et du SCOT du Pays Sud Toulousain.

6. EVALUATION DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE SITE NATURA 2000

6.1.1. Incidences directes

Le territoire n'étant concerné par aucun site Natura 2000, le projet n'a aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000.

6.1.2. Incidences indirectes

Si le territoire n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, la Garonne qui s'écoule sur les communes limitrophes de Saint-Julien-sur-Garonne et Salles-sur-Garonne est concernée par 2 sites Natura 2000 :

- ZPS FR7312010 « Vallée de la Garonne de Bousens à Carbonne »

Au regard des enjeux liés à ce site Natura 2000, de la faible diversité et du caractère remanié des milieux présents sur la zone des lacs, le projet ne présente pas d'incidence indirecte notable sur les habitats et espèces ayant permis la désignation de la ZPS.

- ZSC FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »

Au regard du projet et des enjeux liés au site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », différentes mesures ont été prises dans la PLU afin d'éviter et de réduire les potentielles incidences indirectes sur ce site.

Mesures d'évitement

- Création d'une zone Nce de préservation des continuités écologiques au nord-est du territoire sur la vallée de la Louge intégrant la Louge et le canal du Moulin.
- Recul d'implantation des constructions imposé par rapport aux cours d'eau de 10 m le long de l'ensemble des cours d'eau s'écoulant sur le territoire et ce, dans toutes les zones du PLU.
- Protection des boisements rivulaires via l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Classement en zone Us du quartier Borios : problématique de saturation du milieu récepteur lié à la gestion des eaux pluviales et à l'assainissement autonome.

Mesures de réduction

- Un développement privilégié dans les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif : environ 80% du potentiel offert par le PLU en matière d'habitat sera raccordé au réseau collectif d'assainissement.
- Mise en place de dispositions règlementaires limitant l'impact de l'assainissement autonome.
- Limitation de l'imperméabilisation des sols : superficie minimale de pleine terre de 20% en UA, 30% en UB et AU, 40% en UC, 10% en UX.
- Encadrement des possibilités de constructions en zone A et N.

Au regard des différentes mesures mises en place dans le PLU, on peut considérer que le projet de PLU n'aura pas d'incidence indirecte sur la ZSC.

6.2. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENSEMBLE DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES ENVISAGEES

ZONES HUMIDES

Mesures d'évitement

- Classement de la zone humide au titre de l'article L151-23 du CU intégrant des dispositions spécifiques dans le règlement écrit,
- Délimitation d'une zone Nce de préservation des continuités écologiques au niveau de la Louge intégrant la Louge, le canal du Moulin et la zone humide.

Mesures de réduction

- Recul d'implantation des constructions de 10m de part et d'autre de tous les cours d'eau s'écoulant sur le territoire et dans toutes les zones du PLU.

Bilan des incidences potentielles

Le PLUi définit des prescriptions spécifiques aux zones humides recensées sur le territoire de façon à garantir leur préservation avec une réglementation adaptée à ce type d'espaces.

CONTINUITES ECOLOGIQUES, PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

Mesures d'évitement

- Création d'une zone NCe de préservation des continuités écologiques au niveau de la vallée de la Louge,
- Création d'une zone Ace de préservation des continuités écologiques,
- Identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des espaces/linéaires boisés et zones humides,
- Classement en zone naturelle d'un ancien lac de gravière.

Mesures de réduction

- Développement de l'urbanisation centré sur le bourg et maintien des quartiers dans leurs limites actuelles,
- Dispositions spécifiques dans le règlement afin de privilégier les essences locales,
- Définition d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » émettant des dispositions visant à renforcer la prise en compte de la TVB à l'échelle du territoire,
- Dispositions spécifiques dans les OAP sectorielles : maintien des structures paysagères, espaces communs et plantations complémentaires préconisées,
- Recul d'implantation des constructions de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau s'écoulant sur le territoire et dans toutes les zones du PLU.

Bilan des incidences potentielles

Développement urbain

Le projet de PLU traduit la volonté de limiter la fragmentation de l'espace et la consommation d'espaces naturel et agricole en concentrant le développement résidentiel au sein de l'emprise bâtie du bourg.

Les zones à urbaniser délimitées sont en effet, toutes enclavées dans l'emprise bâtie du bourg.

Au regard de leur situation, ceinturés par l'urbanisation, ces espaces occupés par une végétation herbacée liée à une activité agricole passée ou constituant des espaces d'agrément entretenus, ne présentent pas d'enjeu majeur tant en matière de biodiversité que de continuité écologique.

La carte ci-après localise les zones à urbaniser en hachures rouge par rapport aux zones urbaines en trame pleine rouge.

A noter, en outre pour rappel, que les réseaux de haies présents au sein ou aux abords de ces zones ont été préservés par une identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et que des préconisations visant la préservation des haies existantes et la plantation d'arbres complémentaires ont été émises dans les OAP.

Zones d'activités

Les zones UX et UXg définies n'offrent aucun potentiel de développement ; les délimitations s'appuient sur l'emprise de la zone d'activités intercommunale pour la zone UX et l'état de l'occupation actuel du site pour la zone UXg. S'appuyant donc sur des espaces déjà artificialisés, le développement économique lié aux zones d'activités n'a donc aucune incidence sur cette thématique.

Zone des lacs

Les incidences résiduelles du PLU sont essentiellement localisées au sud de l'A64, dans la zone des lacs.

Ce secteur qui concentre sites d'extractions de matériaux, industries, projet de développement d'énergies renouvelables et activité agricole, constitue un espace anthropisé fortement remanié peu favorable au développement de la biodiversité et aux continuités écologiques.

Site d'extraction de matériaux Durrieu

La carrière en activité située au lieu-dit Durrieu, au nord-est du territoire fait l'objet d'une autorisation portant sur 28 ha délivrée par arrêté préfectoral n°103 du 26 juillet 2013 et complétée par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2016. Un projet d'extension du site d'exploitation portant sur 22 ha et concernant des parcelles situées, en continuité immédiate vers le nord, est en cours d'instruction. Les terres concernées exploitées en cultures intensives pour une partie et laissées en jachères pour une autre présentent une sensibilité écologique très faible.

Il est en outre important de rappeler les éléments suivants :

- Le gisement en matériaux est de bonne qualité entre l'A64 et la Garonne,
- Le cadrage du SCoT préconise l'extraction de granulats entre l'A64 et la voie ferrée,
- Le futur Schéma Régional des Carrières en cours d'élaboration vise à privilégier les extensions de sites existants plutôt que la création de nouveaux, dissociés,

A ce titre, et au regard des faibles enjeux que constituent les terrains concernés par l'extension tant en ce qui concerne l'agriculture que la biodiversité, il apparaît qu'il n'existe que peu de surfaces de substitution envisageables sur le territoire communal.

Site d'extraction de matériaux Le Vignoble

La carrière en activité située au lieu-dit « Le Vignobles » fait l'objet d'une autorisation en cours portant sur 13 ha délivrée par arrêté préfectoral n°53 du 4 juin 2018. La délimitation de la zone Ng au droit du secteur Vignoble, ne fait donc qu'entériner un état existant faisant l'objet d'une autorisation en cours de validité.

Projets de développement d'énergies renouvelables

Deux projets de parcs photovoltaïques flottants sont envisagés sur des lacs issus d'anciennes gravières.

Les parcelles concernées par ces projets se composent principalement de plans d'eau résultant de l'activité d'extraction de granulats ayant profondément modifié la nature des sols.

Ces deux projets répondent aux préconisations du « Guide de l'Instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme pour les centrales solaires au sol » (2020) et aux critères de sélection requis par l'appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE).

Projet ferme d'Akuo 4 : permis en cours d'instruction

Si les habitats en présence, essentiellement liés à une activité d'exploitation passée, ne présentent pas d'intérêt patrimonial notable, les études réalisées dans le cadre de ce projet ont permis d'identifier les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et ainsi d'adapter l'implantation de l'installation en conséquence.

A ce titre, afin de préserver des zones vitales pour les oiseaux d'eau et notamment la Grèbe Huppée, le choix d'implantation a été réalisé dans une emprise réduite par rapport au site initial et un espacement de plus de 20 m sera maintenu entre les panneaux et les berges.

Projet SOLVEOCC02 : permis accordée

Le site d'implantation, marqué par l'activité humaine, ne présente aucun intérêt particulier en matière de milieux naturels. Il s'agit de terrains remblayés recolonisés par des friches herbacées et des taillis de peupliers, ceinturés par des sites d'exploitations de matériaux, des terres agricoles et des infrastructures.

Les études réalisées dans le cadre du projet ont néanmoins permis de mettre en évidence des secteurs sensibles d'un point de vue faunistique, permettant ainsi d'adapter l'emprise du projet et l'implantation des panneaux en conséquence.

L'extrémité Nord-Ouest a ainsi été retirée de l'emprise initiale en raison de la présence d'une zone de nidification de l'Oedicnème criard, espèce patrimoniale. En outre la végétation des berges est conservée et une distance minimale de 20 m est maintenue entre les panneaux et les berges.

A noter que, tant les sites d'extraction de matériaux que le parc photovoltaïque flottant sont des aménagements réversibles dans l'espace et dans le temps permettant, in fine la restitution des sites aux espaces agricoles et naturels.

Les études réalisées dans le cadre des projets prévoient en effet :

- Le démantèlement de toutes les installations, à la fin du bail, concernant le parc photovoltaïque,
- La remise en état par remblayage pour le site d'extraction Les Vignobles,
- La remise en état par remblayage et création de plan d'eau pour le site d'extraction Durrieu.

AGRICULTURE

Mesures d'évitement

- Classement en zone agricole, A, des secteurs agricoles à forts enjeux.

Mesures de réduction

- Recentrage de l'urbanisation au niveau du village et maintien des quartiers dans leur enveloppe actuelle, limitation de la dispersion du bâti et de la consommation d'espace,
- Des évolutions du bâti et des activités isolées dont la vocation est autre qu'agricole, encadrées,
- Recentrage du développement économique.

Bilan des incidences potentielles

Au regard du caractère préservé de la vallée de la Louge et des enjeux en matière de continuité écologique et de biodiversité, les terres agricoles ont été classées en zone naturelle de préservation des continuités écologiques (Nce) ; ce qui ne remet pas en cause l'exploitation des terres.

Au sud de l'A64, des terres à vocation agricole à ce jour, ont été classées en zone naturelle dédiée aux carrières et installations nécessaires à leur exploitation (Ng) en raison de l'existence d'un projet d'extension de la carrière Durrieu existante. Il s'agit des terrains situés à l'extrême Nord-Est du territoire, en continuité immédiate de la carrière en cours d'exploitation Denjean Granulats Durrieu. Les surfaces agricoles seront donc réduites le temps de l'exploitation. Toutefois, les études réalisées dans le cadre du projet prévoient un réaménagement sous forme d'un plan d'eau à l'Ouest et de zone remblayée pour permettre une réutilisation ultérieure à l'Est.

Au regard du recentrage du développement au niveau du village et de la prise en compte des enjeux agricoles dans la définition des zones urbaines et à urbaniser, les incidences du PLU sur l'agriculture ont été minorées.

La réduction des espaces agricoles générée par le PLU s'élève à 23,3 ha pour l'ensemble des fonctions urbaines dont la majorité pour les sites d'extraction de matériau (22 ha).

POLLUTIONS ET NUISANCES

EAU

Mesures d'évitement

- Création d'une zone naturelle Nce de préservation des continuités écologiques au niveau des principaux cours d'eau s'écoulant sur le territoire,
- Classement de la zone humide identifiée sur le territoire au titre de l'article L151-23 du CU intégrant des dispositions spécifiques dans le règlement écrit,
- Classement en zone naturelle des quartiers Terré et Borios.

Mesures de réduction

- Recul d'implantation des constructions de 10 m de part et d'autre de tous les cours d'eau du territoire, dans toutes les zones du PLU, limitant la pression sur le milieu hydraulique et permettant ainsi de préserver la qualité des eaux,
- Préservation des espaces/linéaires boisés et zones humides du territoire par un classement en éléments de paysage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, permettant notamment dans les secteurs de pressions urbaines ou agricoles de limiter l'impact sur le milieu hydraulique grâce à leur rôle auto-épuratoire,
- Priorisation du développement en assainissement collectif : environ 80% du potentiel de développement projeté pour l'habitat sera raccordé au réseau collectif,
- Capacité de la station d'épuration en cohérence avec les projections de développement
- Encadrement de la densification sur les secteurs assainis en autonome,
- Gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration et encadrement de l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser.

AIR

Mesures de réduction

- Développement urbain exclusivement dans le bourg,
- Mixité fonctionnelle favorisée dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle,
- Choix de développement pour inciter le recours aux mobilités douces : développement urbain centré sur le bourg favorisant la proximité aux équipements et services pour des déplacements piétons notamment,
- Développement des énergies renouvelables encouragée.

NUISANCES SONORES GENEREES PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Mesures d'évitement

- Développement urbain à vocation résidentielle exclusivement en dehors des secteurs affectés par le bruit,

Mesures de réduction

- Dispositions réglementaires visant à maintenir des reculs d'implantation par rapport à l'A64

Incidences résiduelles

La majorité des secteurs concernés par les zones de bruit a été classée en zone naturelle ou agricole.

Certaines zones urbanisées comprises dans ces zones de bruit ont en revanche été intégrées en zone urbaine ; il s'agit notamment :

- D'une infime partie du bourg classé en zone UA et du secteur Soustrade classé en zones UB et UC, dont le potentiel de développement est limité,
- De la zone d'activités Descaillaux (zone UX) principalement destinée à accueillir des activités des secteurs secondaire et tertiaire,

En outre et afin de ne pas augmenter l'exposition des populations aux nuisances sonores, les zones urbanisées des quartiers de l'Auberge et du Terré ont été classés en zone urbaine stricte, Us, n'autorisant que les extensions et annexes.

Si dans les zones impactées par le bruit, aucune règle spécifique n'est définie dans le règlement ; les nouvelles constructions des bâtiments d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit devront néanmoins respecter un isolement acoustique minimal (code de la construction et de l'habitation).

NUISANCES SONORES GENEREES PAR LES ACTIVITES

Mesures d'évitement

- Recentrage du développement économique évitant une dispersion des activités potentiellement nuisantes.

Mesures de réduction

- Mixité des fonctions encadrée.

Bilan des incidences potentielles

Le PLU sera sans incidence notable sur ce thème au regard de :

- La localisation des activités existantes susceptibles d'être source de nuisances sonores par rapport aux zones résidentielles d'une part,
- La traduction réglementaire définie visant à adapter les activités autorisées en fonction de la vocation de la zone et de sa sensibilité (proximité habitation notamment) permettant ainsi de limiter les conflits d'usage entre activités et logements.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ASSAINISSEMENT

Mesures d'évitement

- Capacité de la station d'épuration en cohérence avec les projections de développement.

Mesures de réduction

- Limitation du développement en assainissement autonome,
- Maintien de la zone d'activités de Descaillaux qui n'est pas raccordée au réseau collectif en raison de son éloignement au village, dans ses limites actuelles.

Bilan des incidences potentielles

La programmation de l'ouverture à l'urbanisation définie en cohérence avec les conclusions du schéma d'assainissement réalisé en parallèle du PLU, permettent de veiller à l'adéquation entre le développement urbain projeté et la capacité des équipements épuratoires. En outre, la mise en place de dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales et la limitation du développement dans les secteurs assainis en autonome veillent à limiter l'impact de l'urbanisation.

A noter que la mise en place de zones à urbaniser imposant la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble permettra d'appréhender la gestion des eaux pluviales à une échelle plus cohérente.

EAU POTABLE

Mesures d'évitement

- Raccordement obligatoire au réseau d'eau potable.

Mesures de réduction

- Définition des zones urbaines et à urbaniser en cohérence avec le réseau d'eau potable.

Bilan des incidences potentielles

Le PLUi, au regard notamment des projections démographiques envisagées générera une augmentation des besoins en eau potable. Néanmoins, les choix de développement et la bonne connaissance du réseau faciliteront la gestion des réseaux.

RISQUES

INONDATION

Mesures d'évitement

- Classement en zone naturelle de préservation des continuités écologiques ou agricole de la majorité des secteurs concernés par le risque inondation.

Mesures de réduction

- Règlement émettant des dispositions spécifiques pour les secteurs situés en zone inondable,
- Gestion des eaux pluviales : le règlement du PLUi émet des prescriptions concernant les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement (favoriser l'infiltration, surface minimale de pleine terre).

Bilan des incidences potentielles

Le PLU sera sans incidence notable sur cette thématique, aucun potentiel de développement n'ayant été comptabilisé dans l'emprise de la zone de risque identifiée.

En outre, la mise en place de dispositions spécifiques pour les secteurs identifiés dans la CIZI (article 6 des dispositions générales du règlement) et sur l'ensemble des zones concernant la gestion des eaux pluviales, permettront de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.

CANALISATION DE GAZ

Mesures d'évitement

- Développement urbain concentré dans le bourg situé à l'écart de la canalisation de transport de gaz.

Mesures de réduction

- Renvoi aux prescriptions de l'arrêté du 5 mars 2014.

Bilan des incidences potentielles

Le PLU exclut ainsi tout développement à hauteur du secteur concerné par le risque et fait apparaître l'emprise du risque sur le règlement graphique. En outre, il émet des dispositions spécifiques permettant une urbanisation en adéquation avec le risque présent sur les secteurs concernés.

Le PLU sera sans incidence notable sur cette thématique.

SECURITE ROUTIERE

Mesures d'évitement

- Développement orienté vers les axes les plus adaptés à recevoir une urbanisation nouvelle,
- Création d'emplacements réservés destinés à adapter les voiries au développement projeté,
- Principes d'aménagement dans les OAP visant à assurer la sécurité des accès et à améliorer le fonctionnement urbain.

Bilan des incidences potentielles

Au regard des choix d'urbanisation et des outils réglementaires mis en place au profit d'une sécurisation des accès et d'une amélioration du fonctionnement urbain, le PLU aura une incidence positive sur la sécurité routière.

CLIMAT/ENERGIE		
Thématique	Orientations	Mesures principales du PLU : évitement et réduction
Aménagement, Urbanisme et gestion des ressources	Formes urbaines et développement	<p>Un développement urbain principalement réalisé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble avec la mise en place de dispositions en matière de densité notamment.</p> <p>Développement concentré au niveau du bourg et réparti entre densification du tissu urbain existant et comblement d'espaces interstitiels/urbanisation en épaisseur.</p> <p>Mixité des formes urbaines et des fonctions facilitée (OAP, règlement) dans les zones urbaines et à urbaniser présentant le niveau de desserte adapté.</p>
	Espaces naturels et agricoles / nature en ville	<p>Classement en zone NCe de la vallée de la Louge avec identification de la zone humide et de la ripisylve au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements, linéaires boisés, zones humides).</p> <p>Identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des boisements et linéaires boisés présents sur la commune.</p> <p>Maintien des espaces naturels et boisés situés dans le bourg avec un classement spécifique du parc du château (Np), l'identification de parcs associés à des maisons remarquables au titre de l'article L151-19 du CU, maintien des linéaires boisés et traitement végétal dans les zones AU via les OAP.</p> <p>Au regard de l'importance que revêt l'agriculture sur le territoire, le PLU assure la préservation de la vocation agricole des terres : zonage agricole A représentant près de 60% du territoire.</p>

	<p>Prise en compte des risques naturels et gestion des eaux pluviales</p>	<p>Recul imposé le long des cours d'eau : 10 m de part et d'autre de tous les autres cours d'eau s'écoulant sur le territoire pour l'ensemble des zones.</p> <p>Actions spécifiques (règlement écrit et graphique) pour limiter l'exposition des biens et personnes au risque inondation.</p> <p>Limitation des impacts de l'urbanisation via la limitation de l'imperméabilisation des sols (% de plein terre), le maintien des plantations (maintien du plus grand nombre d'arbres possible pour tout projet d'aménagement) et la mise en place de dispositions en matière de gestions des eaux pluviales.</p>
<p>Transports et mobilités</p>		<p>Mise en œuvre du schéma de mode doux en parallèle du PLU</p> <p>Recentrage de l'urbanisation au niveau des bourgs favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une proximité entre équipements, services, commerces et zones résidentielles facilitant l'accès en mode actif, ▪ le développement ultérieur des transports en commun. <p>Développement des modes doux afin de proposer une alternative à la voiture : OAP émettant des dispositions spécifiques en matière de cheminements piétons, définition d'ER pour la création de cheminements doux.</p>
<p>Energie</p>		<p>Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions encouragée (règlement).</p> <p>Création de 2 zones Ner spécifiquement dédiées au développement des énergies renouvelables au sol</p>

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Mesures d'évitement

- Préservation du vallon de la Louge.

Mesures de réduction

- Prise en compte du secteur à forte valeur patrimoniale et paysagère du château : création d'une zone spécifique au château (Uh) et au parc du château (Np),
- Clarification des limites à l'urbanisation,
- Prise en compte des formes urbaines existante et la recherche de la bonne intégration des nouvelles zones,
- Prise en compte des caractéristiques architecturales et du paysage urbain : mesures prises en matière de traitement végétal, traitement des abords, implantation et aspects des constructions, etc.,
- Préservation du cadre de vie : préservation des éléments structurants, prise en compte des formes urbaines, caractéristiques architecturales, etc., dispositions spécifiques en matière de déplacements doux,
- Prise en compte des éléments du patrimoine dit « ordinaire » : identification au titre du L.151-19 du CU, changements de destination.

Bilan des incidences potentielles

L'ensemble des dispositions prises en matière de paysage, patrimoine et cadre de vie contribue à préserver les éléments identitaires du territoire qu'ils soient naturels ou bâtis et à organiser un développement en cohérence avec les spécificités du territoire en s'inspirant des références locales. Le PLU aura donc une incidence positive sur cette thématique.

7. INDICATEURS DE SUIVI

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLU sur l'environnement, il s'avère indispensable de mettre en place une série d'indicateurs, concrets, quantifiables et mesurables. En effet, un bon indicateur doit pouvoir être simple dans sa mise en œuvre.

Ceux-ci permettront de mesurer d'une part l'état initial de l'environnement et d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document.

Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Source de données	Résultats attendus
Paysage	Respect des prescriptions du règlement et des OAP	OAP	Service instructeur : autorisations d'urbanisme	Respect des prescriptions
	Suivi des bâtiments ayant fait l'objet d'un classement au titre du L151-19	Photos état t0 issus de la justification du PLU		
Développement urbain	Nombre de logements réalisés à 2025	Autorisations d'urbanisme	Service instructeur	Maximum de 35 logements
	Superficie moyenne consommée par lot sur la zone AU	Principes d'aménagement définis dans l'OAP		Densité moyenne de 12 à 14 lgts/ha
	Potentiel réalisé en densification	Potentiel de densification estimé dans le diagnostic du PLU		Environ 20 logements
	Typologie de bâtiments créés	Principes d'aménagement définis dans l'OAP		Respect des OAP (25% de T1 ou T2 sur l'ensemble des zones AUa et AUb)
Développement économique	Nombre de nouvelles entreprises implantées et lieu d'implantation	Nombre de lots disponibles en 2021	Service instructeur	Remplissage de la zone d'activités dans les 10 ans à venir
	Taux de remplissage de la zone d'activités	Nombre de lots disponibles en 2021	Communauté de communes	
	Consommation d'espace liée au développement économique	Potentiel identifié dans le diagnostic du PLU (densification uniquement)	Service instructeur	
Agriculture	Evolution du nombre d'exploitations	Diagnostic du PLU	Chambre d'Agriculture	Maintien de l'activité agricole
	Evolution des terres déclarées agricoles	RPG 2019	Chambre d'Agriculture	

Biodiversité et fonctionnalité environnementale du territoire	Evolution de la trame verte et bleue	Etat initial de l'environnement du PLU et SCoT	Pays Sud Toulousain / commune	Maintien des continuités écologiques identifiées – Respect des préconisations du PLU (ex. clôtures en zone Ner)
	Evolution des surfaces boisées	Etat initial de l'environnement du PLU	Commune	Maintien des éléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
	Evolution de la zone humide	Inventaire des zones humides 31	CD31	
Ressources naturelles	Réaménagement de site en fin d'exploitation	Etat initial des autorisations environnementales	Exploitants	Respect des réaménagements de site prévus dans les autorisations environnementales
Eau et assainissement	Qualité des eaux rejetées après traitement en STEP	Données du schéma directeur d'assainissement révisé en 2021	Réseau 31	Qualité conforme à la réglementation
	Contrôle des dispositifs d'assainissement autonome	Données du schéma directeur d'assainissement révisé en 2021	Réseau 31	Conformité des dispositifs
	Evolution de la qualité des masses d'eau	SDAGE	Agence de l'Eau Adour-Garonne	Pas de dégradation
Energie-climat	Linéaire de cheminements piétons aménagés	Schéma modes doux	Commune	Acquisition des ER et respect des OAP
	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Autorisations d'urbanisme	Service instructeur	Augmentation du nombre d'installations