

Département de Haute-Garonne

Commune de SAINT ELIX LE CHATEAU

**Enquête publique unique préalable à  
La révision du Plan Local d'Urbanisme  
La révision du zonage d'assainissement de eaux usées**



Enquête publique du 1er février 2022 au 04 mars 2022  
prescrite par arrêté municipal n° 2022-001 du 04 janvier 2022  
dans la commune de SAINT ELIX LE CHATEAU

**PIECE A : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Jean-Yves Wibaux, commissaire enquêteur  
par décision de Madame la Présidente du tribunal Administratif de TOULOUSE  
en date du 01 décembre 2021

Destinataire : Monsieur le maire de la commune de Saint Elix le Château  
Copie : Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse

## Avertissement

Les documents rédigés par le commissaire enquêteur en exécution des dispositions de l'arrêté n°2022-001 du 04 janvier 2022 du Maire de la commune de Saint-Elix-le-Château s'articulent de la façon suivante :

### **Document A : Le rapport d'enquête publique unique**

Auquel sont associées toutes les pièces annexes du rapport

### **Document B 1 : Les conclusions et avis motivés relatifs à la révision du PLU**

### **Document B 2 : Les conclusions et avis motivés relatifs à la révision du Zonage d'assainissement**

Documents séparés du rapport d'enquête

**Le rapport d'enquête et les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont indissociables.**

### **Glossaire :**

ANC	: Assainissement non collectif
CD31	: Conseil Départemental de Haute Garonne
CDPENAF	: Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE	: Commissaire Enquêteur
CRPF	: Centre Régional de la Propriété Forestière
CES	: Coefficient d'Emprise au Sol
DDT	: Direction Départementale des Territoires de Haute Garonne
EBC	: Espace Boisé Classé
MRAe	: Mission Régionale d'Autorité Environnementale
MOA	: Maître d'Ouvrage
PADD	: Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PETR	: Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PLH	: Programme Local de l'Habitat
PLU	: Plan Local d'Urbanisme
PPA	: Personne Publique Associée
TA	: Tribunal Administratif

# Table des matières

1	Généralités.....	4
1.1	Objet de l'enquête .....	4
1.2	Environnement administratif et cadre juridique.....	5
1.3	Autorité responsable du projet.....	5
1.4	Présentation du dossier soumis à l'enquête.....	6
1.4.1	Composition du dossier d'enquête publique.....	6
1.4.2	Analyse de la forme du dossier.....	7
1.5	Analyse du projet de PLU.....	8
1.5.1	Présentation du contexte.....	8
1.5.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	11
1.5.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	13
1.5.4	Le règlement graphique du PLU.....	14
1.5.5	Le règlement écrit du PLU.....	14
1.6	Analyse du projet de révision du zonage d'assainissement.....	14
1.6.1	Présentation du contexte.....	14
1.6.2	L'assainissement non collectif.....	15
1.6.3	L'assainissement collectif.....	15
1.6.4	Projet de zonage révisé.....	17
1.7	La concertation sur le PLU.....	17
2	Organisation et déroulement de l'enquête.....	17
2.1	Modalités de l'enquête.....	17
2.2	Publicité de l'enquête.....	18
2.2.1	Affichage.....	18
2.2.2	Insertion dans la presse locale.....	18
2.3	Visite des lieux.....	18
2.4	Climat de l'enquête publique.....	18
2.5	Clôture de l'enquête.....	19
3	Avis des Personnes Publiques Associées.....	19
3.1	Sur le projet de PLU.....	19
3.1.1	Le conseil Départemental de Haute Garonne (CD31).....	19
3.1.2	RTE.....	19
3.1.3	Chambre d'Agriculture de Haute Garonne (CA31).....	20
3.1.4	Centre Régional de la Propriété forestière.....	22
3.1.5	Pôle d'Equilibre Territoriale et Rural du Pays Sud-Toulousain .....	22
3.1.6	RESEAU 31.....	22
3.1.7	SDEHG.....	23
3.1.8	CDPENAF.....	23
3.1.9	Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).....	24
3.1.10	Direction Départementale des Territoires (DDT).....	26
3.1.11	Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).....	28
3.1.12	Syndicat Intercommunal de Eaux des Coteaux du Touch (SIECT).....	29
3.1.13	Commune de Saint Julien sur Garonne.....	29
3.2	Sur le Zonage Assainissement.....	29
3.2.1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....	29
4	Observations recueillies pendant l'enquête.....	30
4.1	Analyse comptable des observations.....	30
4.2	Synthèse des observations relatives au PLU.....	30
4.3	Synthèse des observations relatives au ZA.....	31
4.4	Relation des observations recueillies.....	31
4.5	Questions du commissaire enquêteur.....	63
4.5.1	Sur les contours généraux de la zone urbanisée.....	63
4.5.2	Sur les équipements.....	64
4.5.3	Les aspects environnementaux.....	65
4.5.4	Questions générales.....	66
	LISTE DES ANNEXES.....	67

# RAPPORT D'ENQUETE

## 1 Généralités

La commune de Saint-Elix-le-Château se situe en Haute-Garonne à une cinquantaine de km au sud-ouest de l'agglomération toulousaine. Elle est traversée par l'A64, et directement desservie par un échangeur (sortie 25), ce qui la place à une demi-heure de l'agglomération toulousaine et de Saint-Gaudens.

Le territoire communal d'une superficie de 1 052 ha se situe en rive gauche de la Garonne et s'étale sur la première terrasse de la plaine alluviale.

Saint-Elix-le-Château, fait partie depuis le 1er janvier 2017, de la Communauté de Communes Cœur de Garonne qui regroupe 48 communes et compte près de 35 000 habitants.

Elle appartient également au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Pays du Sud-Toulousain regroupant 99 communes adhérentes des trois Communautés de Communes du Volvestre, Cœur de Garonne et Bassin Auterivain.

### **1.1 *Objet de l'enquête***

La commune de Saint-Elix-le-Château dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012. En application de ce document, la commune a connu une forte croissance en terme de population, bénéficiant notamment la relative proximité de l'agglomération toulousaine favorisée par la présence de l'autoroute A64. La population est ainsi passée de 759 habitants en 2012 à 889 en 2016 et près de 1000 en 2021, soit une progression annuelle de 2,7 %.

Cette croissance démographique s'est notamment réalisée par la création d'un lotissement communal mais également par un accroissement linéaire des parcelles construites le long des axes routiers, aboutissant à la création ou au renforcement de petits hameaux éloignés du centre du bourg.

Les premiers éléments du diagnostic, établi par le cabinet ARTELIA, ont mis en évidence un surdimensionnement des capacités constructives sur la commune dans la poursuite d'une urbanisation le plus souvent sous forme individuelle.

Les objectifs motivant la procédure de révision du PLU par la commune, inscrits dans la délibération de prescription du 11 avril 2017, sont détaillés ci-après :

- Mettre le PLU en compatibilité avec les prescriptions écrites, chiffrées et graphiques du Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Sud-Toulousain,
- Etablir au niveau communal une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des évolutions apportées par la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, notamment en revoyant et complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Poursuivre une croissance mesurée et progressive de la population en cohérence avec les prescriptions du SCoT,

- Privilégier un développement de la commune économe en espace et centré sur le bourg en réinterrogeant les secteurs d'urbanisation future du PLU,
- Diversifier les tailles de logements et développer l'offre en logements locatifs,
- Renforcer la centralité du bourg comme lieu d'accueil de commerces et services de proximité,
- Préserver et mettre en valeur les richesses patrimoniales et paysagères de la commune, notamment le site du château et ses abords,
- Améliorer et sécuriser les circulations piétonnes et cyclables et requalifier les espaces publics dans le bourg pour favoriser les modes de déplacements alternatif,
- Maintenir les activités économiques en présence et permettre l'accueil de nouvelles entreprises, notamment sur la zone d'activité de Descaillaux,
- Conforter l'activité des gravières et favoriser la requalification des anciens sites d'exploitation de la vallée de la Garonne,
- Conforter la diversité des activités agricoles sur la commune et permettre leur diversification,
- Préserver les espaces naturels, notamment la vallée de la Louge, et prendre en compte les risques identifiés de mouvements de terrain et d'inondation.

Par ailleurs, la commune dispose d'un zonage d'assainissement de eaux usées, approuvé en 2010, qui a fait suite à un schéma d'assainissement établi en 2001.

Sur ce document, la zone d'assainissement collectif est relativement étendue et ne correspond que partiellement aux secteurs réellement desservis par le réseau de collecte, présent uniquement dans le centre village. Par ailleurs, certaines urbanisations récentes ne sont pas intégrées dans ce zonage.

Afin d'anticiper les perspectives d'urbanisation et de satisfaire les besoins en situation future, RESEAU 31 a souhaité procéder à la révision du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement parallèlement à la procédure de révision du PLU, afin de mettre en conformité les deux documents.

## **1.2 Environnement administratif et cadre juridique**

L'enquête relative à la révision du PLU est régie par :

- le code de l'environnement : article L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants, traitant des enquêtes publiques,
- le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.153-19.

L'enquête pour la révision du zonage d'assainissement est mise en œuvre suivant :

- Le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2224-8, L.2224-10, R.2224-6, R.2224-8, R.2224-9 et R.2224-17
- le code de l'Environnement et les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.

## **1.3 Autorité responsable du projet**

La commune de Saint-Elix-le-Château a délégué sa compétence relative à la collecte et au traitement des eaux usées au Syndicat Mixte Eau et Assainissement - RESEAU 31. C'est donc cette structure qui est maître d'ouvrage en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées.

Cependant, afin de mener une seule procédure d'enquête publique, par lettre du 24 novembre 2021 adressée au tribunal administratif de Toulouse, RESEAU 31 a, désigné la commune de Saint-Elix-le-

Château comme Autorité Organisatrice de l'enquête publique pour la révision du Zonage d'assainissement.

C'est donc la commune de Saint-Elix-le-Château qui est Autorité Organisatrice de l'enquête publique unique pour la révision du PLU et la révision du zonage d'assainissement.

## **1.4 Présentation du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier présenté au public comprend deux sous-dossiers l'un pour le PLU, l'autre pour le zonage d'assainissement.

### **1.4.1 Composition du dossier d'enquête publique**

#### **1.4.1.1 Le dossier relatif au PLU**

Le dossier du PLU comportait les pièces suivantes :

Pièce 0 : Pièces administratives :

- Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU (2p A4)
- Délibération arrêtant le projet et comprenant le bilan de la concertation (7p A4).
- Les avis des Personnes Publiques associées
  - 1- Le Conseil Départemental (2p A4)
  - 2- RTE(5p A4)
  - 3- Chambre d'Agriculture (6p A4)
  - 4- Centre Régional de la Propriété Forestière (1p A4)
  - 5- PETR Pays Sud-Toulousain (3p A4)
  - 6- Réseau 31 (1p A4)
  - 7- SDEHG (1p A4)
  - 8- CDPENAF (3p A4)
  - 9- MRAe (9p A4)
  - 10- DDT (34p A4)
  - 11- SIECT (1p A4)
  - 12- Commune de Saint Julien sur Garonne (1p A4)
- Le mémoire en réponse de la commune aux PPA (52p A4)

Par ailleurs, ont été consultés sans qu'une réponse ne soit parvenue en retour :

- Communauté de Communes Cœur de Garonne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre de Commerce et de l'Industrie
- Conseil Régional Occitanie
- Communes de Marignac Lasclares, Salles sur Garonne, Laffitte Vigordane, Lavelanet de Comminges, du Fousseret,

Pièce 1 : Rapport de présentation :

- 1-A : Résumé non technique (51p A4)
- 1-B : Diagnostic et état initial de l'environnement (268p A4)
- 1-C : Justification du projet (91p A4)
- 1-D : Evaluation du projet (42p A4)

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (7p A4)

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (13p A4)

Pièce 4 : Règlement :

- Règlement écrit (125p A4)
  - Règlement graphique (1/5000 couleur A0)
- Pièce : Annexes :
- 5.1 : Servitudes d'Utilité Publique
    - Liste des Servitudes d'Utilité Publique (8p A4)
    - Plan des Servitudes d'Utilité Publique (1/7500 couleur A0)
  - 5.2 : annexes sanitaires
    - Plan du réseau AEP (1/5000 A0)
    - Zonage d'assainissement et plan du réseau d'assainissement (1p A4 et 1p A3)
    - Système d'élimination des déchets (2p A4)
  - 5.3 : Autres annexes
    - Droit de préemption urbain (1/5000 A0)
    - Périmètre sur lequel s'applique la taxe d'aménagement (1p A4)
    - Arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute Garonne (23p A4)
    - Etude de levée des dispositions de l'amendement Dupont (26p A4)
  - 5.4 : Plan de prévention du risque sécheresse (11p A4 et plan 1/10 000 A1)

#### **1.4.1.2 Le dossier relatif au Zonage d'assainissement**

Le dossier relatif au Zonage d'assainissement comprenait les pièces suivantes :

Pièce 1 : Note de présentation non technique (14p A4)

Pièce 2 : Rapport Technique (54p et 6 plans A3)

Pièce 3 : Projet de Zonage d'assainissement (1/5000 couleur A0)

Pièce 4 : Annexes administratives :

- Annexe 1 : Décision du Président de Réseau 31 validant le projet de zonage (2p A4)
- Annexe 2 : Avis de l'Autorité Environnementale (4p A4)
- Annexe 3 : Courrier de Réseau 31 au Tribunal administratif (1p A4)

#### **1.4.2 Analyse de la forme du dossier**

Le dossier relatif à la révision du PLU, établi par le cabinet Artelia, est complet. Il présente de façon tout à fait satisfaisante les options qui s'offraient à la commune, et les raisons qui ont motivé ses choix. Le diagnostic territorial aborde les questions relatives à la démographie et l'habitat, les équipements et services, l'emploi et l'économie, les mobilités et réseaux, la consommation foncière. Cependant les éléments relatifs à l'activité agricole mériteraient d'être approfondis.

L'analyse de l'état initial environnemental aborde pour sa part le contexte paysager, les éléments du patrimoine, la biodiversité, les ressources naturelles, l'eau et l'assainissement, les pollutions et nuisances, les risques naturels, le climat et énergie.

L'ensemble de ces enjeux permettent de dégager les orientations prises en compte dans les choix exposés dans le PADD, et déclinés plus spécifiquement dans les OAP.

Le rapport de présentation présente également des éléments relatifs au projet d'implantation d'une centrale solaire flottante sur une ancienne gravière, incluant l'analyse environnementale qui y a été jointe.

Le dossier concernant le zonage d'assainissement, expose la situation de la commune relativement à la collecte et au traitement des eaux usées, et aux perspectives d'évolution de ces équipements. Une analyse des extensions envisageables, comportant pour certaines plusieurs scénarii possibles, permet de dégager les priorités en la matière.

## 1.5 Analyse du projet de PLU

### 1.5.1 Présentation du contexte

La commune de Saint-Elix-le-Château est une commune rurale comptant 889 habitants en 2016 pour une superficie de 1 052 ha, soit une densité de 84 habitants/km<sup>2</sup>. La dernière estimation communale, datant de 2021, fait état d'une population de l'ordre de 1000 habitants.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	499	508	524	559	542	658	747	889

Source : INSEE

L'évolution démographique s'est fortement accentuée depuis la fin du siècle dernier :

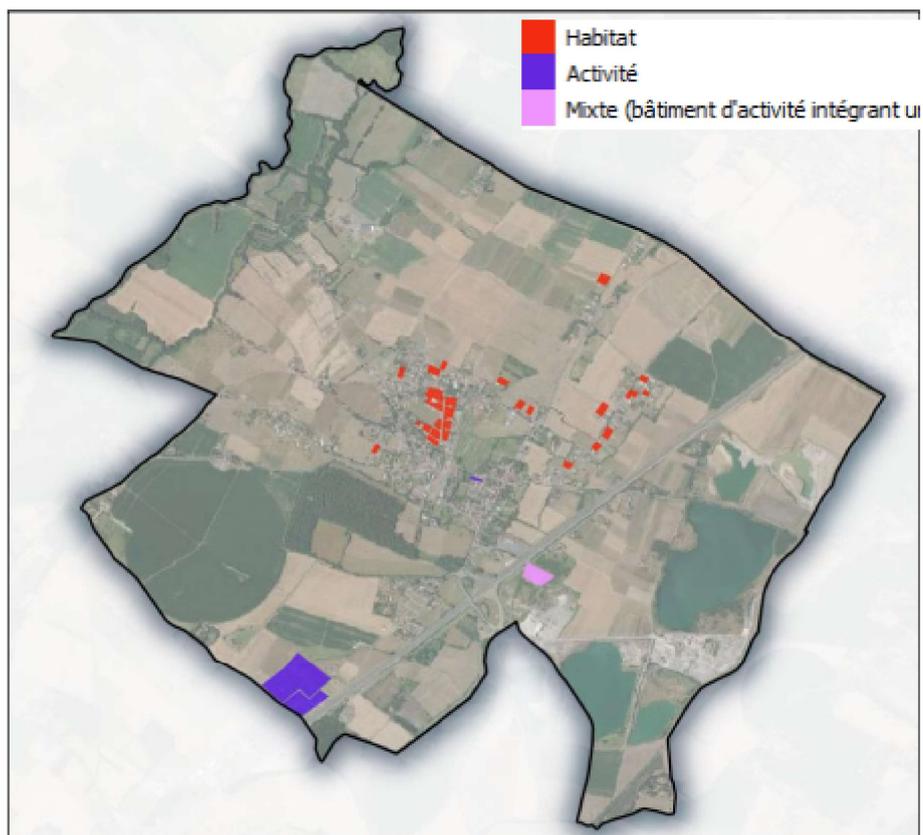
	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,8	2,6	3,5
<i>due au solde naturel en %</i>	0,7	0,2	0,9
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	2,7	2,4	2,6

Par ailleurs, la consommation d'espace s'établit à 14 ha depuis l'approbation du SCoT en 2010 :

- 5.90ha pour l'habitat (79 logements), soit une densité moyenne de 13 logements/ha, situés essentiellement dans le village et dans le quartier du Terré
- 7 ha pour les activités exclusivement dans la zone d'activité économique intercommunale de Descaillaux
- 1.10 pour une activité dans la zone des gravières.

Environ 25 % de cette surface a été prélevée sur le domaine agricole, et est sans impact sur le domaine forestier.

La carte ci-dessous matérialise les espaces consommés et leur répartition :



Sur cet ensemble, 4.15 ha destinés à l'habitation (53 logements) et les 7ha de la zone de Descaillaux ont été prélevés depuis l'approbation du PLU en 2012.

Le potentiel de densification nette est estimé à 23 logements correspondant en grande partie à des dents creuses urbanisables.

Sur le plan paysager, la commune comprend trois secteurs distincts selon un découpage sud-ouest nord-est :

- la terrasse basse de la Garonne fortement orientée vers l'extraction de granulats ;
- la terrasse haute dont l'activité principale est l'agriculture. C'est dans cette zone que se trouve la presque totalité de l'agglomération communale ;
- La vallée de la Louge, limitée au sud par le canal du Moulin qui constitue une zone d'expansion des crues de la rivière que la traverse.

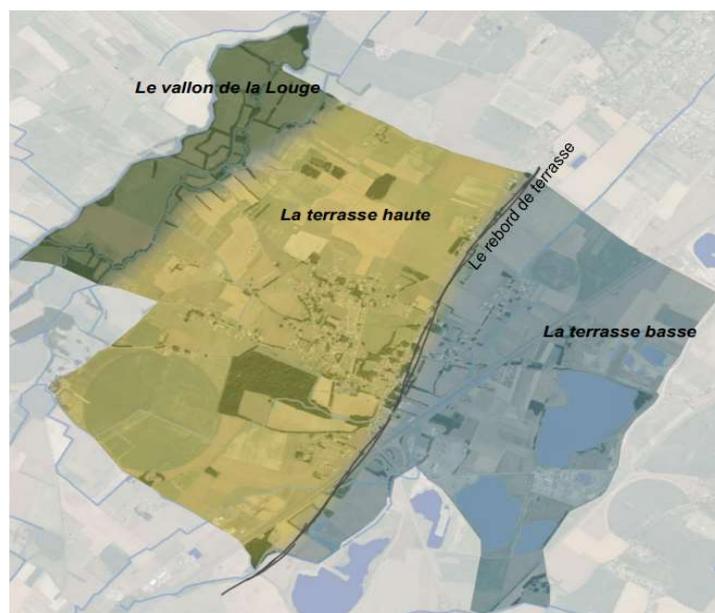


Fig. 5. Carte des trois unités paysagères

Le bourg historique s'est développé à proximité immédiate du château en « village-rue ». Depuis la fin du siècle dernier, les extensions se sont réalisées principalement au nord-est du bourg historique, mais également le long de certains axes routiers formant ainsi des hameaux peu denses : Terré, Borios, Castagnac, l'Auberge.

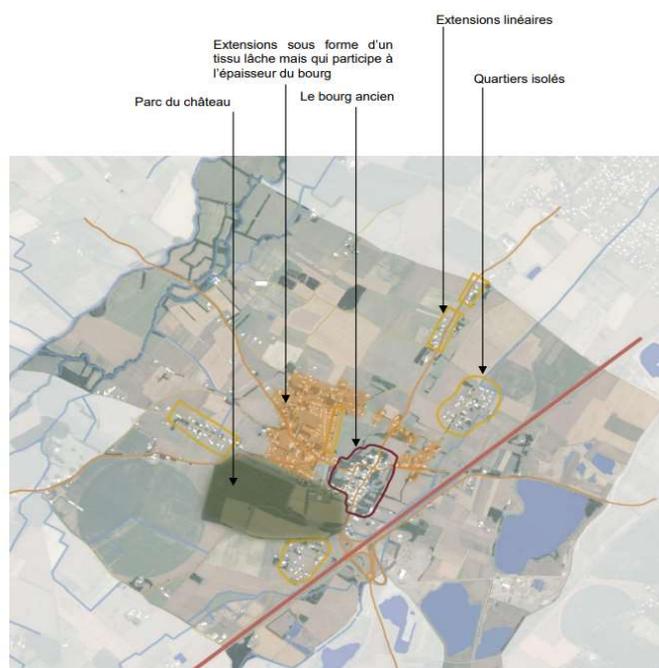


Fig. 6. Carte schématique des implantations urbaines

Du point de vue économique, la commune connaît une activité agricole intense, qui couvre une partie importante de son territoire, bien que le nombre d'exploitations soit en régression. Les principales activités sont la polyculture ou un ensemble polyculture/élevage. Quelques vignes persistent sans classement particulier. Une partie de cette zone agricole bénéficie d'équipements d'irrigation, mais aucune indication n'est donnée quant à l'éventuelle existence d'une structure collective en assurant la maîtrise d'ouvrage. Il semble que ces équipements soient individuels.

Le secteur situé à l'est de l'A64 est très fortement orienté vers la production de granulats. Les arrêtés d'autorisation prévoient, en fin d'exploitation des anciennes gravières, soit un remblaiement et un retour à l'agriculture soit un aménagement de plans d'eau.

Par ailleurs, une zone artisanale intercommunale a été créée en limite de la commune de Lavelanet de Comminges qui accueille une dizaine d'activités.

Enfin, le centre bourg accueille quelques activités de commerce et de services.

### **1.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune en compatibilité avec les objectifs définis par le schéma de cohérence territoriale établi par le PETR. Il constitue le cadre de référence pour les actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Trois axes ont été retenus pour le PADD, chacun décliné en plusieurs actions :

Axe 1 : Renforcer la fonction de centralité du bourg :

- Recentrer le développement urbain au niveau du bourg
- Poursuivre la diversification de l'habitat amorcée au précédent PLU
- Compléter l'offre de proximité dans le centre-bourg
- Adapter le développement urbain à la capacité des réseaux
- Prendre en considération les différents modes de déplacement.

Axe 2 : Maintenir un tissu économique diversifié :

- Renforcer la zone d'activité intercommunale de Descaillaux
- Assurer la pérennité des activités économiques existantes
- Favoriser une reconversion des anciens sites de gravières
- Assurer la pérennité de l'activité agricole.

Axe 3 : Valoriser les éléments identitaires de Saint-Elix-le-Château

- Proposer une urbanisation qualitative du bourg et de ses abords
- Préserver les espaces naturels caractéristiques de la commune.

Dans le cadre de la concertation prévue par les textes, le PADD a fait l'objet d'une présentation au cours d'une réunion publique qui s'est tenue le 1<sup>er</sup> mars 2019.

#### **1.5.2.1 Renforcer la fonction de centralité du bourg**

Par la mise en œuvre de ces actions la commune prévoit la réalisation d'environ 50 logements d'ici 2030, et d'une vingtaine supplémentaires à moyen terme. Ces constructions seront réalisées soit dans le cadre de la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies, soit par le remplissage des dents creuses ou des divisions parcellaires. La consommation d'espace envisagée s'élève à 4 ha répartis entre comblement d'espaces interstitiels et extensions urbaines.

Il est cependant difficile d'analyser cet objectif en raison du temps qui s'est passé entre la définition du PADD et sa présentation au public en 2019 et sa transcription dans le projet de PLU. En effet, plusieurs constructions ont été réalisées au cours de deux années, de sorte que l'appréciation de la croissance prévue ne peut plus être basée sur la même hypothèse. Les consommations d'espaces naturels, agricoles, et forestiers sont-ils estimées par rapport au PLU 2012 en vigueur en 2019 ou par rapport au projet de PLU révisé ?

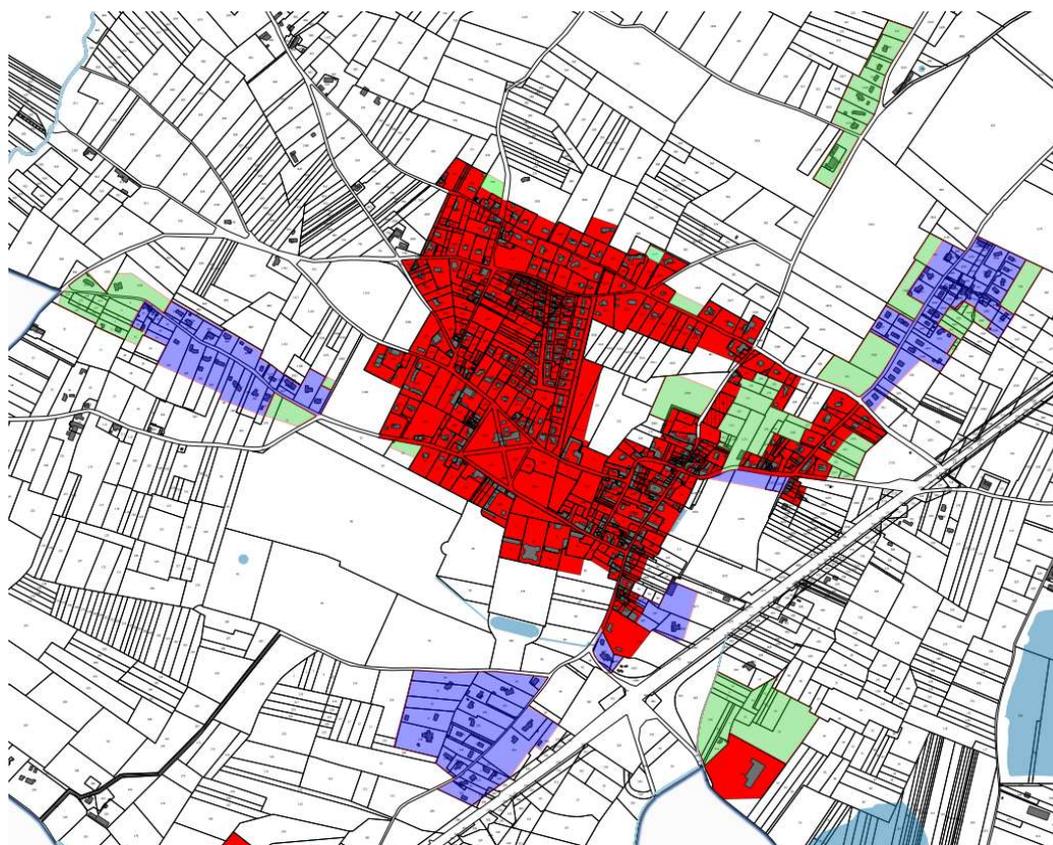
La densité prévue, globalement de 12 à 13 logements/ha, est compatible avec les prescriptions du SCoT pour ce type de commune, soit entre 10 et 20 logements/ha. Par ailleurs, l'accent est mis sur la réalisation d'une partie en logements de petite taille, destinés à la location ou l'accession sociale à la

propriété.

Par ailleurs, ces prévisions prennent également en considération la capacité des équipements en alimentation en eau potable et épuration des eaux usées. Cependant, des extensions du réseau de collecte des eaux usées d'une part, et de la capacité de la station d'épuration d'autre part sont indispensables pour mener à bien ces prévisions. Or, la commune ne maîtrise pas les investissements dans ce domaine dont la maîtrise d'ouvrage relève de RESEAU 31, qui procède par programmation pluriannuelle. Or la programmation en cours, qui est fixée pour la période 2020-2026, n'a pris en compte aucune extension ni de réseau, ni de la station d'épuration sur la commune de Saint-Elix-le-Château.

Par ailleurs, plusieurs hameaux, précédemment classés en zone urbaine, qui avaient connu une forte expansion au cours de dernières décennies, notamment le long des voies de circulation départementales ou communales, ont été reclassés en zone agricole ou naturelle, avec en particulier la création d'une zone Nh présentée comme un STECAL ne disposant que d'un droit à construction extrêmement limité. Cependant les parcelles reclassées en zone Nh sont essentiellement des parcelles construites, dans des secteurs où la commune ne souhaite pas de nouvelles constructions. L'aspect « zone naturelle » n'est pas évident et le classement choisi n'est peut-être pas le plus approprié.

Dans le plan ci-dessous, les zones en vert sont reclassées en zone A, celles en bleu en zone N ou Nh.



### **1.5.2.2 Maintenir un tissu économique diversifié**

Sur le plan économique, la commune souhaite poursuivre le développement d'activités artisanales, notamment dans la zone d'activité intercommunale dont la vocation est renforcée. De même, l'activité

d'extraction de granulats conserve une place très importante dans le secteur situé à l'est de l'A64, où des extensions sont prévues au détriment de l'activité agricole. Dans cette zone, la reconversion des sites exploités reste posée. La reconversion des sites exploités après extraction doit être appréciée de façon minutieuse lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation (retour à agriculture ou création de plan d'eau).

Dans le projet de PLU révisé, une zone a été prévue, sur un ancien secteur exploité, pour la mise en place d'une centrale photovoltaïque flottante, dont le permis de construire a cependant été refusé au cours de l'été dernier. Par ailleurs, un autre projet s'est vu accorder un permis de construire fin décembre 2021 en dehors de la zone initialement définie pour cet objet.

L'ensemble de la terrasse basse reste destinée à l'activité agricole afin de pérenniser cette activité.

### **1.5.2.3 Valoriser les éléments identitaires de Saint-Elix-le-Château**

Le bourg de Saint-Elix-le-Château possède une structure urbaine de type village-rue disposant d'une ceinture végétale que la commune souhaite conserver. Pour ce faire, la majeure partie des espaces boisés et des haies font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. De plus, plusieurs ensembles remarquables existent sur la commune qui doivent être protégés. Ils font l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il convient de préserver et valoriser le château et son parc dans le cadre d'un zonage particulier.

Sur le plan naturel, la vallée de la Louge, qui est inondable, sera aussi préservée, de même que la petite zone humide répertoriée, et une zone de continuité écologique sera instituée entre celle-ci et le parc du château.

### **1.5.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Plusieurs zones d'urbanisation future sont définies et font l'objet d'un classement AU indicé pour une ouverture immédiate à l'urbanisation ou AU0, dont l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'équipements complémentaires. Certaines de ces zones font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).

Secteur	AUa - AUb	AUc	AU0	Logements/ha	Logements prévus
Bourg ancien	1,20 ha			12 à 14	14 à 17
Chemin de Soulé		0,60 ha		10	6
Le Communal			1,00 ha	12 à 13	12 à 14

La zone dite « Bourg ancien » se situe en limite de l'ancien bourg entre la rue du Château et la rue des Ecoliers. Elle est vouée à recevoir des activités commerciales et des logements sociaux, en location ou en accession. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est prévu. Compte tenu des caractéristiques actuelles du village, ce secteur mériterait une densité proche du maximum préconisé par le SCoT, alors que la commune n'envisage qu'une densité moyenne de 12 à 14 logements/ha. Dans ce secteur une protection de la végétation est prévue, de même que des modes de circulation doux entre lui et le secteur de la mairie.

La zone du Chemin de Soulé est constituée par un terrain de 0,60 ha, situé à l'embranchement de

RD48G et du chemin de Soulé, au sein de la zone UC, dépourvu d'un assainissement collectif. Il est cependant regrettable qu'il n'ait pas été classé en urbanisation future pour permettre d'envisager un raccordement de l'ensemble de ce secteur à l'assainissement collectif, malgré l'incidence financière défavorable que la commune et RESEAU31 ont mentionnée.

Le dernier secteur faisant l'objet d'une OAP se situe le long du Communal. Cette zone est d'ores et déjà équipée en assainissement collectif. L'aménagement prévoit la réalisation de voies de desserte permettant une ouverture vers la parcelle située en retrait qui pour l'instant reste classée agricole.

Il faut noter la prévision d'une autre zone AU0 d'urbanisation future située chemin des Baylous, pour laquelle aucune OAP n'a été définie, pourtant obligatoire avant la libération d'une zone AU d'urbanisation future (Code de l'urbanisme, article R 151-20).

#### **1.5.4 Le règlement graphique du PLU**

La carte en page 12 du présent rapport présente l'ensemble de la tâche urbaine qui a été sensiblement réduite depuis le dernier PLU de 2012. Il est vrai que la plupart des zones basculées en zone N (Nh) sont en réalité déjà construites, et que le but de ce changement est de restreindre l'expansion de l'urbanisation le long des axes routiers, comme c'était auparavant le cas. Ces secteurs s'écartent de la zone agglomérée, ne bénéficient pas de l'assainissement collectif, et pour certains connaissent des difficultés d'alimentation en eau potable.

Il reste que la tâche urbaine englobe des espaces conséquents sur lesquels l'activité agricole peut être poursuivie. Il est permis de se demander si cette situation sera pérenne.

Sur la partie située à l'est de l'A64 une surface importante, précédemment agricole, est maintenant classée en zone d'extraction de granulats, notamment pour tenir compte d'un projet en cours d'instruction. Si ce classement permet de conforter cette activité, il convient que veiller au devenir de ces espaces lorsqu'ils arriveront en fin d'exploitation. Ainsi, une ancienne zone d'extraction fait l'objet d'un projet d'installation d'une production photovoltaïque flottante, mais cette solution ne peut être généralisée.

Il faut cependant noter la nécessité de compléter la légende du règlement graphique pour présenter la zone Np recouvrant l'ensemble du parc du château.

#### **1.5.5 Le règlement écrit du PLU**

La commune a préparé un projet de règlement écrit compatible le SCoT du PERT du Pays Sud-Toulousain, et en a intégré les préconisations. Il a par ailleurs pris en compte les évolutions réglementaires intervenues depuis 2012, en terme de densification de l'habitat, la surface des parcelles, l'emprise au sol.

Dans l'ensemble des zones, un recul de 10 m des cours d'eau est instauré. Encore faudrait-il que lesdits cours d'eau soient clairement désignés et matérialisés sur le règlement graphique.

### **1.6 *Analyse du projet de révision du zonage d'assainissement***

#### **1.6.1 Présentation du contexte**

La commune a décidé de la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Elle était dotée depuis 2001 d'un schéma communal d'assainissement et d'un zonage d'assainissement adopté en 2010. Il convient

d'observer que la zone couverte dans ce document ne correspond que partiellement aux secteurs réellement desservis par le réseau d'assainissement collectif, et a contrario, il n'intègre pas des secteurs équipés récemment urbanisés. Il convenait donc d'adapter ce document sur la base des éléments actuels.

Présentation du centre village, avec le réseau de collecte existant et les prévisions d'urbanisation



D'après les éléments fournis par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT), auquel appartient la commune, celle-ci comptait 431 abonnés en eau potable, en 2017, pour une consommation annuelle de 72 166 m<sup>3</sup>, dont quelques gros consommateurs à plus de 500 m<sup>3</sup>.

### **1.6.2 L'assainissement non collectif**

Sur la commune de Saint-Elix-le-Château, l'assainissement non collectif (ANC) est géré par le SIECT, qui a effectué un diagnostic sur 237 installations.

L'aptitude d'un site à recevoir un dispositif d'assainissement individuel dépend de la perméabilité et de la structure du sol en place, de la profondeur de la nappe phréatique et de la pente moyenne des terrains.

Des secteurs importants disposent d'un ANC, dans lesquels les sols sont globalement favorables à l'assainissement autonome.

### **1.6.3 L'assainissement collectif**

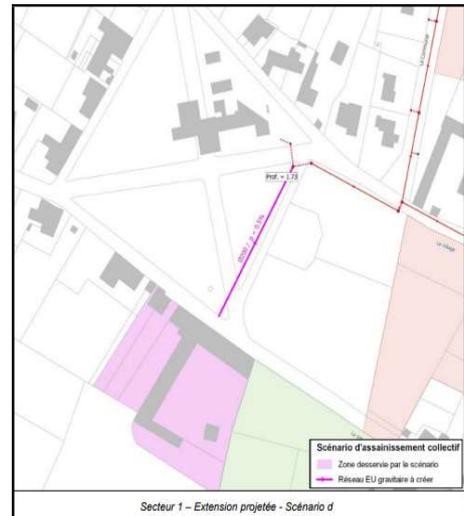
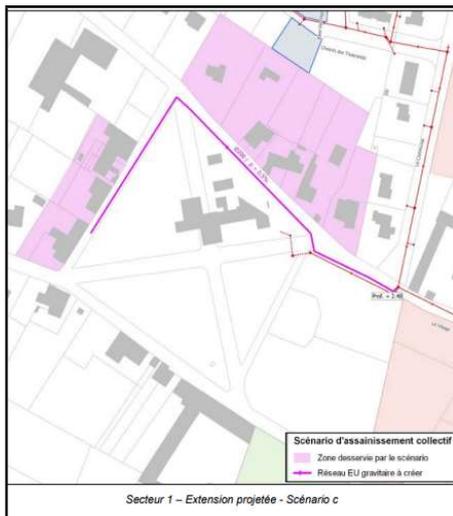
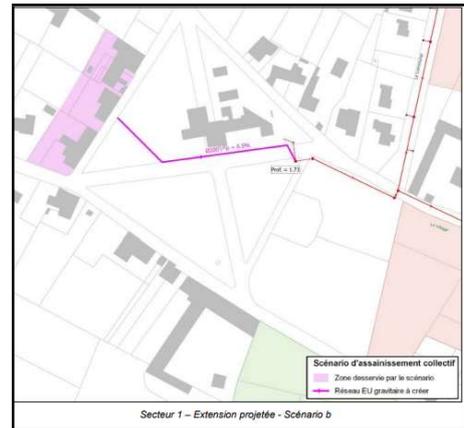
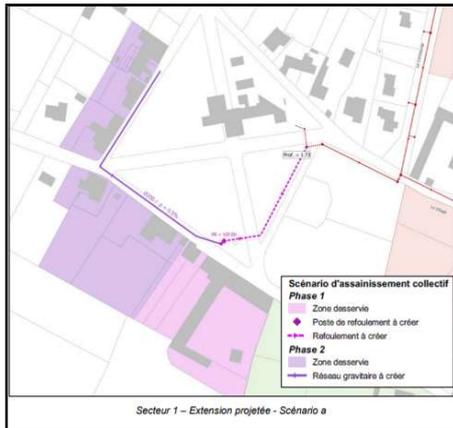
Les abonnés raccordés au réseau séparatif de collecte de eaux usées sont au nombre de 82, dont aucun gros consommateur. La consommation moyenne sur les années 2015-2016-2017 est de 130 l/j par habitant.

Une mesure des eaux claires parasites par temps sec ou en épisode pluvieux a montré que la qualité du réseau est globalement bonne.

Le traitement est assuré par une station d'épuration d'une capacité de 350 équivalents-habitants (EH). Le projet initial prévoyait une deuxième tranche de 350 EH qui n'est actuellement pas réalisée. Les contrôles réglementaires effectués ne présentent aucun dysfonctionnement de la station, et les rejets sont conformes à la réglementation.

Compte tenu des projets d'urbanisation, des solutions d'extension du réseau ont été étudiées sur trois secteurs, comprenant parfois des options :

- Secteur 1 : Rue du Communal/salle des Fêtes/ route de Marniac, l'étude comportant quatre scénarii



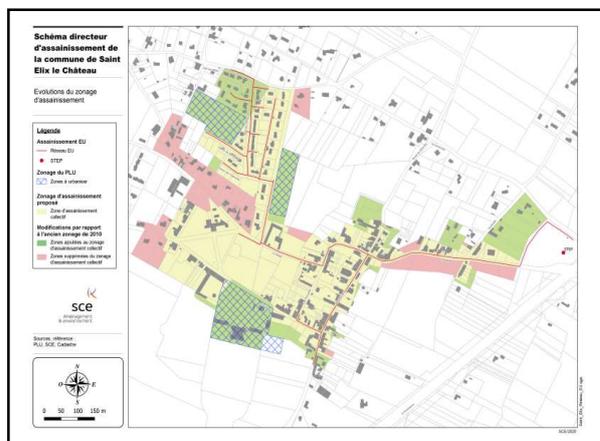
- Secteur 2 : Rue du Château
- secteur 3 : Route de Laffitte.



Pour le premier secteur, un comparatif a été mené pour permettre de fixer le choix sur le scénario 1 supposé le plus approprié. Ce comparatif permet de préconiser la réalisation de ces extensions sous réserve de la réalisation de la deuxième tranche de la station qui était prévue.

## 1.6.4 Projet de zonage révisé

Des approches présentées dans le rapport technique a été déduit le projet de zonage d'assainissement suivant :



## 1.7 La concertation sur le PLU

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'Urbanisme, une concertation a été menée par la commune. Ses modalités, qui avaient été fixées par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2017 prescrivant la révision du PLU, ont été les suivantes selon les indications mentionnées dans la délibération du 23 juin 2021 arrêtant le projet de PLU :

- Trois panneaux d'exposition présentant la définition et la procédure du PLU, les éléments du diagnostic et le PADD étaient visibles en mairie (affichage sous le porche et dans la salle de vote) à compter du 1er mars 2019 ;
- Des articles indiquant l'avancement du PLU ont été diffusés dans les bulletins municipaux n°4 et 5, sur le site internet de la commune et via la lettre électronique d'information municipale le 23 juin 2021 ;
- Une réunion publique, pour présentation du PADD et temps d'échange avec les habitants, a été organisée le 1er mars 2019 à partir de 18h30 et a accueilli 25 participants. Elle était annoncée sur les réseaux sociaux par un « St Elix » infos et par affichage municipal ;
- Sur le registre disponible en mairie tout au long de l'élaboration du projet de PLU, dix observations ont été inscrites, elles concernent principalement des demandes de constructibilité pour des parcelles en zone agricole ou naturelle ;
- Un courrier a également été reçu et annexé au registre.

Le bilan de la concertation a été présenté au conseil municipal lors de cette réunion du 23 juin 2021.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies conjointement entre la mairie et le commissaire-enquêteur lors d'une réunion en mairie tenue le 17 décembre 2021. Elles sont reprises dans l'arrêté N° 2022-001

de Monsieur le maire de Saint-Elix-le-Château en date du 01 janvier 2022 (annexe 2).  
L'enquête a été ouverte le mardi 1er février 2022 à 9h00 et close le vendredi 04 mars 2022 à 12h00.  
Elle s'est déroulée sur 32 jours. Ce délai est légèrement supérieur aux 30 jours habituellement retenus pour des PLU de communes de taille comparable.  
Le dossier était mis à la disposition du public dans la salle de vote de la Mairie. L'ensemble des observations a été tenu à la disposition du public au fur et à mesure de leur recueil, pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a tenu des permanences en mairie, dans la salle de vote, aux dates et horaires suivants :

- le mardi 1er février 2022 de 9h00 à 12h00
- le samedi 12 février 2022 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 23 février 2022 de 14h00 à 17h00
- le jeudi 03 mars 2022 de 9h00 à 12h00.

Compte tenu du nombre d'administrés souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur, la permanence du jeudi 03 mars 2022, s'est poursuivie après midi.

## **2.2 Publicité de l'enquête**

### **2.2.1 Affichage**

L'affichage de l'arrêté ouvrant l'enquête publique a été organisé de la façon suivante :

- affichage de l'avis d'enquête au format A2 lettres noires sur fond jaune, sur le panneau d'affichage de la mairie ainsi que sur 15 panneaux temporaires répartis sur l'ensemble de la commune en des lieux de passage. Les affiches sont restées en place et parfaitement lisibles (*plastifiées*) jusqu'au dernier jour de l'enquête, comme je l'ai vérifié à chaque permanence,
- Affichage dans les locaux du RESEAU 31,
- information sur le site internet de la commune
- distribution de flyers dans toutes les boîtes aux lettres de la commune,

Les projets de révision de PLU et de révision du zonage d'assainissement étaient consultables et téléchargeables sur le site internet de la commune.

### **2.2.2 Insertion dans la presse locale**

Une insertion a été effectuée dans la presse locale de 2 avis successifs :

La Dépêche du Midi : lundi 10 janvier 2022 et lundi 07 février 2022,

Le Petit Journal : jeudi 13 janvier 2022 et jeudi 03 février 2022.

L'ensemble des pièces justificatives correspondantes sont jointes au présent rapport (annexe 3).

## **2.3 Visite des lieux**

Après étude du dossier d'enquête, et lors d'une réunion avec le maire de la commune, le commissaire enquêteur a procédé à une visite des lieux pour prendre connaissance des enjeux de cette révision.

Par ailleurs, à l'issue de chaque permanence, une visite sur site a permis de visualiser sur le terrain la teneur des remarques et demandes formulées par le public.

## **2.4 Climat de l'enquête publique**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les administrés souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur avaient été invitées à prendre rendez-vous afin de limiter les attentes et d'éviter les attroupements compte tenu de la période sanitaire en cours.

De plus, pour tenir compte des conditions sanitaires du moment, le port du masque était obligatoire, et du gel hydro-alcoolique a été mis à disposition du public dans la salle de réception.

## **2.5 Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 04 mars 2022 à 12h00, et le registre d'enquête a été clos par mes soins le 04 mars dans l'après-midi.

Le rapport de synthèse de l'enquête a été remis au maire de la commune lors d'une réunion qui s'est tenue dans la semaine qui a suivi la clôture de l'enquête (le jeudi 10 mars 2022).

## **3 Avis des Personnes Publiques Associées**

### **3.1 Sur le projet de PLU**

De nombreuses personnes publiques associées ont émis un avis, auquel la commune a répondu dans un mémoire en réponse.

#### **3.1.1 Le conseil Départemental de Haute Garonne (CD31)**

Le CD31 demande que la réalisation de la liaison entre la RD10C et la RD25 prévue dans le cadre de l'OAP secteur 1 « Bourg ancien » soit réalisée dans sa totalité dès l'aménagement du secteur, et qu'elle soit à sens unique de circulation.

Concernant l'OAP secteur 2 « Chemin de Soulé » une succession de « tourne-à-gauche » est nécessaire pour éviter les conflits de circulation.

Par ailleurs il est nécessaire de mentionner le nom des voiries départementales sur le règlement graphique.

*Réponse de la commune: Les aménagements de voiries prévus dans les OAP seront analysés en concertation avec les services du CD31 à l'occasion de leur mise en œuvre.*

*Par ailleurs, la commune précise que le nom des voiries départementales est mentionné sur le plan graphique.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : la concertation sur l'aménagement des voies départementales, même dans le centre du village, est indispensable dans le cadre de la mise en œuvre des OAP.**

**Concernant la dénomination des voies départementales sur le règlement graphique, il est préférable d'utiliser la forme générale « RD10C » ou « RD49 » plutôt que « D0010C » ou « D0049 ».**

#### **3.1.2 RTE**

Le service RTE observe un report correct de la servitude relative aux ouvrages électriques I4 avec indication du service chargé de leur maintenance.

RTE demande une adaptation du règlement écrit pour autoriser un dépassement de hauteur pour la réalisation d'équipements techniques.

Enfin RTE note la prise en compte de la possibilité de coupe d'arbres pour des raisons de sécurité.

*Réponse de la commune : Le règlement prend déjà en compte une dérogation de hauteur pour les équipements des services publics qui le nécessitent.*

### **3.1.3 Chambre d'Agriculture de Haute Garonne (CA31)**

La Chambre d'Agriculture donne globalement un avis défavorable pour les raisons suivantes :

Le contenu du diagnostic agricole (au 1,3,3,5 du ) est très succinct et ne permet pas de connaître les problématiques, besoins et enjeux agricoles. Les sources qui ont permis de lister les exploitations doivent être précisées (données mairie, enquête exploitants, ... ?). Les données fournies manquent d'exhaustivité. Il est indiqué que « l'agriculture est très présente par le biais de cultures céréalières irriguées » mais aucune information n'est fournie sur la localisation des surfaces irriguées et irrigables, le type de réseau (collectif, individuel ?), etc... L'espace et l'activité agricole au sud-est de la commune sont fortement impactés par le développement des activités d'extractions de matériaux, ce contexte n'est pas mentionné dans le diagnostic. Le diagnostic agricole doit être repris et complété.

L'analyse ne prend pas en compte la consommation d'espaces pour les activités d'extraction de matériaux. Ces surfaces qui ont perdu leur vocation doivent être mentionnées dans la consommation d'espaces.

*Réponse de la commune : Le diagnostic agricole pourrait être complété en fonction des éléments disponibles. Par ailleurs, la commune indique qu'un complément peut être ajouté à l'analyse des consommations d'espaces générée par les activités d'extraction.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : Le diagnostic agricole doit effectivement être complété. En effet, les sources d'information ne sont pas précisées (Recensement Général de l'Agriculture, informations locales, données mairie, ...). Renseignement pris sur place, il semble que l'irrigation soit essentiellement individuelle, même si des éléments de réseaux ont été installés. Chaque exploitant dispose de son propre forage, et procède soit par pivot, soit par aspersion avec mise en place d'un réseau.**

**Il est exact que l'activité agricole est impactée par l'exploitation des gravières dans la zone sud-est de la commune. Néanmoins, il me paraît préférable que cette activité reste cantonnée dans la zone proche de la Garonne et ne se porte pas de l'autre côté de l'A64. Cependant, la consommation d'espace qui en résulte doit faire partie de l'analyse menée.**

La CA31 demande à revoir le potentiel de constructibilité dans les parcelles libres situées dans le tissu urbain afin d'envisager une diminution de l'emprise des terrains constructibles en application des prescriptions du SCoT. Elle demande que l'objectif de modération de consommation foncière soit révisé par application d'une densification plus importante des constructions futures.

*Réponse de la commune : Certaines parcelles sur lesquelles est prévue une division parcellaire ont déjà fait l'objet d'un permis de construire, et la densification sollicitée ne peut y être envisagée. Elle indique également que les prévisions de densité sont compatibles avec les prescriptions du SCoT.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : D'une manière générale, il faut considérer une**

**réduction sensible des surfaces destinées à l'urbanisation par un reclassement d'anciennes zones U en zones agricole ou naturelle. Ce choix va dans le sens d'une réduction de consommation de l'espace. Cependant, les prévisions de la commune portent sur une densité proche du bas de la fourchette préconisée par le SCoT. Il serait préférable d'envisager une densification plus forte, notamment en privilégiant des zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées plutôt que d'y préconiser un assainissement autonome. C'est notamment le cas de la zone du chemin de Soulé, qui fait l'objet d'une OAP.**

**Par ailleurs, la commune prévoit en zone UC la limitation des constructions dans une bande de 30 m de la voirie qui dessert les parcelles. Cette réglementation interdit, de fait, les constructions en « deuxième rideau », et empêchent les éventuelles divisions des parcelles « profondes ».**

La CA31 préconise que soit prévue une restitution à l'activité agricole des terrains après extraction de matériaux, dans les conditions prévues par les arrêtés préfectoraux, qui selon elle, devraient être annexés au PLU. Elle souhaite que ne soit envisagée la réalisation de centrales photovoltaïques flottantes que lorsque les solutions de remblaiement des sites de gravières s'avèrent impossibles.

***Réponse de la commune :** La commune propose de compléter le rapport de présentation en incluant les conditions de remise en état. Elle précise par ailleurs que la zone Ner sur le lac de Pichet répond aux critères énoncés par la CA31.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :** Compléter le rapport de présentation me paraît une bonne initiative. Au contraire, je ne pense pas que l'annexion des arrêtés préfectoraux d'autorisation d'extraction doive être envisagée, au même titre que les arrêtés concernant les installations classées pour la protection de l'environnement. Cependant, il semble possible de créer une zone Ag, comme le demande la CA31, pour les parcelles dont le retour à l'agriculture après extraction des granulats est préconisé par les arrêtés d'autorisation correspondants.

La CA31 demande une réduction des surfaces classées en AU et une densification plus forte des zones concernées par les OAP 1 et 2. De plus, elle demande le reclassement en zone agricole d'une grande partie des zones classées N (ou Nce), ainsi que la création d'une zone urbaine particulière pour les zones classées Nh, qui ne sont plus « naturelles ». Par ailleurs, une partie des terrains classés Np dans le parc du château sont déclarés à la PAC et la CA31 demande qu'ils soient reclassés en zone agricole.

***Réponse de la commune :** La commune prévoit de supprimer la zone AU0 du « Communal » et envisage d'augmenter la densité dans la zone AU0 restante. Elle indique cependant que les zones classées N le sont pour des raisons environnementales, et ce classement n'empêche par une activité agricole. Elle envisage par ailleurs de reclasser les zones Nh en zones Uh (zone urbaine à vocation de hameau). De plus le règlement de la zone Np sera revu pour n'y autoriser que des aménagements des constructions existantes, et non l'édification de nouvelles.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :** Il convient en effet de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation, et d'envisager une plus grande densité dans celles qui seront conservées. La suppression de la zone AU0 du Communal est une bonne solution d'autant que cette parcelle

**fait partie d'un ensemble plus important déjà classé en zone agricole.**

**D'autre part un classement en zone naturelle n'empêche aucunement l'exercice d'une activité agricole. Il convient cependant de s'assurer qu'un tel classement n'a pas d'incidence sur les diverses aides agricoles auxquelles elles pourraient prétendre.**

### **3.1.4 Centre Régional de la Propriété forestière**

Le CRPF donne un avis favorable au projet de PLU en notant toutefois la lourdeur administrative entraînée par le classement des boisements au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

*Réponse de la commune : La commune confirme son intention d'appliquer un tel classement compte tenu de la faible densité des espaces boisés sur son territoire.*

### **3.1.5 Pôle d'Equilibre Territoriale et Rural du Pays Sud-Toulousain**

Le PETR donne un avis favorable sans prescription au projet de PLU. Il mentionne cependant quelques remarques et fait quelques observations.

- prévoir des mesures de protection sur les parcelles agricoles concernées par un corridor écologique à créer ;
- Veiller au réaménagement des gravières conformément aux arrêtés d'autorisation ;
- Intégrer des règles favorisant le développement des plantations aux abords des zones de nuisance ;
- l'attention du PETR a été attirée sur la multiplication des centrales photovoltaïques sur les anciennes gravières et les incidences qui en découlent sur la perte d'habitat et le dérangement causé à certaines espaces aquatiques.
- Compte tenu de la récente loi Climat et Résilience, les gravières doivent être comptabilisées dans les espaces artificialisés, puisqu'elles ne sont ni des espaces naturels, nus ou couverts d'eau, ni des surfaces végétalisées constituant un habitat naturel ou utilisées à usages de cultures.
- Le PETR porte un projet de réduction de la pollution lumineuse dont la commune doit tenir compte.

*Réponse de la commune : Le corridor écologique sollicité n'a pas été matérialisé mais l'arrêt de la constructibilité dans le secteur de Castagnac évite la création d'une rupture de continuité des milieux ouverts dans ce secteur. Par ailleurs, le règlement écrit préconise la création de clôtures végétalisées en limite de zone agricole ou naturelle. Concernant les gravières, leur extension sera comptabilisée dans la consommation d'espace, bien qu'elle ne soit pas irréversible.*

### **3.1.6 RESEAU 31**

RESEAU 31 note que le projet de PLU est cohérent avec le schéma d'assainissement et le zonage présenté à l'enquête unique en cours. Il demande qu'il soit précisé dans les OAP que les raccordements au réseau de collecte est à la charge des aménageurs et que le plan du zonage d'assainissement soit annexé au PLU.

*Réponse de la commune : les documents seront complétés selon le souhait de RESEAU 31.*

### 3.1.7 SDEHG

Le Syndicat Départemental d'Energie de Haute Garonne ne fait pas de remarque particulière.

### 3.1.8 CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers donne un avis favorable sur l'économie générale du projet sous réserve de justifier la consommation d'espaces agricoles par les gravières, prendre en compte les corridors écologiques, protéger les espaces boisés en créant des espaces boisés Classés (EBC), requestionner la zone AUO du Communal.

*Réponse de la commune : La zone Ng du Vignoble sera réduite en fonction des autorisations d'exploitation. Une OAP « Trame Verte et Bleue » peut être envisagée. La zone AUO du Communal sera supprimée. La commune prévoit de maintenir la protection des espaces boisés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.*

La CDPENAF donne un avis favorable sur la création de la zone d'activité isolée Na en souhaitant cependant une réduction de l'emprise des constructions futures.

*Réponse de la commune : Le coefficient d'emprise au sol de la zone Na sera réduit à 5 %.*

La CDPENAF juge inadaptée la dénomination de « Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) pour les zones Ner et Ng bien que des constructions techniques puissent y être réalisées. De même le STECAL Nh pour Borios ou Terré est inadapté.

*Réponse de la commune : La qualification de STECAL sera revue pour les zones Ner et Ng. Les secteurs Borios et Terré pourront être classés en Uh (zone urbaine à vocation de hameau) où seules les extensions ou constructions d'annexes seront autorisées.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : Je prends note des améliorations que la commune s'engage à prendre sur les différents sujets abordés par la CDPENAF.**

La CDPENAF demande qu'en zones A et N, l'emprise totale et la surface totale de planchers des constructions après extension soit limitée à 200 m<sup>2</sup>, que celles des annexes soit limitée à 50 m<sup>2</sup> et que la distance de celles-ci par rapport à la limite de l'unité foncière en zone N soit supérieure à 3 m. Par ailleurs, les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 30 m de la construction principale en zone N.

*Réponse de la commune : La règle en zone A est similaire à la zone N dans le règlement écrit du PLU pour arrêt.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : Il est cohérent que les règles de construction soient similaires en zone N ou A.**

**Cependant, le règlement écrit ne reprend pas exactement la même règle. Ainsi il convient de préciser dans chacune des deux zones que :**

**- la surface totale des planchers et la surface d'emprise après extension des constructions existantes est limitée à 200 m<sup>2</sup> ;**

- la surface totale des planchers et la surface d'emprise de la totalité des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;  
- la distance maximale entre une annexe et la construction principale est limitée à 30 m.

### 3.1.9 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

La MRAe indique que la commune a mis à sa disposition et à celle du public, conformément à la réglementation, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan. Les avis exprimés et les résultats ont été pris en considération.

La MRAE analyse différents aspects du projet :

#### 3.1.9.1 Sur la démarche d'évaluation environnementale

La MRAe recommande de :

- Compléter l'état initial de l'environnement (EIE) centré sur les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat, économique, des carrières et du parc photovoltaïque et en déduire l'impact de la révision sur les milieux naturels et une mise œuvre adaptée de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC).
- Réaliser une démarche environnementale complète en justifiant chaque secteur à urbaniser et à densifier, à vocation d'habitat, à vocation économique, des extensions de carrières et de la création du parc photovoltaïque, comme présentant les moindres enjeux environnementaux au regard de l'examen de solutions de substitution raisonnables.
- Finaliser le dispositif de suivi en identifiant la source des données à mobiliser et en précisant la valeur initiale et la périodicité de production des indicateurs retenus lorsque ceux-ci impliquent une comparaison avec l'année initiale, à définir, sans lesquels le dispositif de suivi n'a pas de portée.

*Réponse de la commune : La justification des incidences s'inscrit dans la démarche ERC, selon un angle thématique et non par zone afin de mesurer les incidences globales par thématique. La commune envisage de réaliser une hiérarchisation des enjeux au niveau du bourg et de ses abords.*

*La commune précise que ses choix vis à vis des gravières résultent de l'application du Schéma Régional des Carrières et du SCoT.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : La justification des choix, notamment concernant les activités liées à l'extraction des matériaux, mérite d'être approfondie et doit permettre d'apprécier les impacts résultant dans le cadre d'une approche ERC.**

#### 3.1.9.2 Sur la maîtrise de la consommation de l'espace

La MRAe recommande de :

- Etudier des scénarios de développement visant la fourchette haute des préconisations du SCoT et les traduire dans les OAP.
- Détailler et justifier les superficies des zones Ng et Ner.

*Réponse de la commune : La zone AUO du Communal sera supprimée. Par ailleurs, le rapport de présentation sera complété par des évaluations environnementales issues des autorisations d'exploiter en cours.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : La commune a fait un effort important en réduisant**

sensiblement l'étendue des zones destinées à l'urbanisation. Néanmoins, le choix d'une densité se situant dans le bas de la fourchette préconisée par le SCoT me paraît insuffisant. Concernant les activités d'extraction des matériaux et la suite qui leur est donnée, le zonage a manifestement été établi en fonction des autorisations accordées, et de celles en cours d'instruction.

### 3.1.9.3 Préservation des milieux naturels

La MRAe recommande de :

- Réaliser un inventaire communal pour les secteurs potentiellement humides et la trame verte et bleue.
- Identifier et compléter les mesures de protection de cette trame, notamment dans le secteur des gravières et des projets photovoltaïques.
- Considérer le secteur au sud de l'A64 comme un ensemble cohérent et global et évaluer les impacts environnementaux des projets dans ce secteur.
- Analyser les fonctionnalités des espaces en eau vis à vis des espèces migratrices et hivernantes et mettre en place les mesures de préservation correspondantes.
- Traduire dans le règlement du PLU les mesures d'évitement et de réduction garantissant les fonctions écologiques dans ce secteur.

*Réponse de la commune : L'état initial environnemental s'est appuyé sur les données disponibles et notamment sur la phase 2 de l'inventaire départemental établi après inventaire des zones humides potentielles établi initialement. La commune envisage de créer une OAP thématique « trame verte et bleue » pour améliorer la prise en compte des continuités écologiques.*

*Par ailleurs, la commune prévoit d'intégrer dans le rapport de présentation les éléments d'évaluation environnementale des projets de gravières. Les secteurs sans autorisation seront reversés en zone agricole ou naturelle.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : La commune se doit d'approfondir l'approche environnementale de l'ensemble de la zone située à l'est de l'A64. En effet, l'accroissement très important de l'activité d'extraction de matériaux aura un impact non négligeable sur la biodiversité, dont il convient d'apprécier l'évolution et de définir les mesures compensatoires éventuelles. Il est notamment important que soit précisé le devenir de chaque zone bénéficiant d'une autorisation d'exploiter : retour à l'activité agricole ou maintien d'un plan d'eau.**

### 3.1.9.4 Eau et assainissement

La MRAe recommande de préciser les capacités actuelle et future de la station d'épuration, le calendrier des évolutions envisagées et d'en conditionner les ouvertures à l'urbanisation.

*Réponse de la commune : Les éléments du rapport de présentation seront complétés en cohérence avec le schéma d'assainissement en cours de révision.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : Les capacités actuelle et future de la station d'épuration sont définies, notamment dans le dossier relatif à la révision du zonage assainissement. Néanmoins, la commune n'a pas la maîtrise des investissements, dont le**

**RESEAU 31 est maître d'ouvrage. Une adaptation du programme en cours pourrait être envisagée en fonction des besoins liés à l'urbanisation prévue dans les 5 prochaines années.**

### **3.1.10 Direction Départementale des Territoires (DDT)**

La DDT donne un avis favorable au projet de révision du PLU sous réserves.

#### **3.1.10.1 Projet communal et gestion économe des sols**

Concernant l'accueil de population, la DDT estime surélevées les estimations de population actuelle et future de la commune. Elle évalue la population 2021 à 942 habitants, et prévoit 1060 habitants en 2030.

De même les besoins en logements semblent excessifs, au regard des préconisations du SCoT.

Au contraire les disponibilités, qui ne prennent en considération que les abords du centre village, ne tiennent pas compte des opportunités qui pourraient se dégager dans les hameaux.

La DDT demande d'une part d'apporter une justification plus argumentée à l'extension des gravières et d'autre part de compléter le diagnostic de l'activité agricole sur la commune.

***Réponse de la commune :** La commune fait état d'une estimation de population de 1003 habitants en 2021. De plus, les prévisions sont compatibles avec les orientations du SCoT. Par ailleurs, la limitation d'extension des hameaux est motivée par la sensibilité du milieu récepteur et l'insuffisance des réseaux. Toutefois, elle envisage un classement de ceux-ci en Uh (zone urbaine à vocation de hameau) dans lesquels seules l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes seraient admises. Il est également prévu la suppression de la zone AUO du Communal.*

*Enfin, la commune rappelle qu'elle prévoit de compléter le diagnostic et l'argumentaire sur l'activité agricole et celle relative aux gravières.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :** L'ensemble de ces questions ont été abordées par plusieurs PPA, et il apparaît impérieux que soient développés le diagnostic agricole et la justification des besoins pour l'activité d'extraction de granulats. Par ailleurs, il est nécessaire d'envisager une densification plus forte des constructions dans des espaces plus restreints. Cependant, si la densification des hameaux est difficilement envisageable dans un souci de resserrement des constructions autour du bourg, une construction limitée dans les dents creuses pourrait être envisagée en tenant compte de l'adaptation des projets au niveau des équipements actuels de ces secteurs.

#### **3.1.10.2 Traduction réglementaire du projet**

D'après la DDT, il convient d'améliorer la prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité. Les corridors écologiques sont des enjeux forts pour une meilleure protection de l'environnement.

La création d'espaces boisés classés devrait être envisagée pour une plus grande protection des espaces forestiers et des ripisylves pour lesquelles une bande inconstructible de 10 m de la berge doit être conservée ainsi qu'une hauteur d'au moins 0,50 m au-dessus de la crête de berge. De plus, aucune prescription n'est indiquée concernant le traitement des eaux pluviales. De même les dispositions relatives à la collecte des eaux usées sont considérées comme insuffisantes.

Le classement en zone UC de certaines parcelles (A181, 1899, 1909, 1910), assurant la liaison entre deux zones agricoles, est remis en question. Le dossier relatif aux OAP doit être complété par un échancier d'ouverture à l'urbanisation. De même, compte tenu de leur surface, la définition de STECAL des zones de Borios et Terré classées Nh est à revoir, ainsi que celle des zones Ner et Ng.

Réponse de la commune: Le corridor écologique au nord de la commune n'a pas été inscrit, mais l'arrêt de la constructibilité dans le secteur de Castagnac garantit une continuité des milieux ouverts selon l'axe Est-Ouest. La création d'une OAP thématique Trame verte et bleue peut être réalisée. Par ailleurs, le règlement de chaque zone prévoit une inconstructibilité de 10 m le long des berges des cours d'eau. Concernant les boisements, la commune souhaite conserver une protection en référence à l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Dans les OAP, elle envisage d'intégrer une référence aux linéaires boisés à conserver. La commune intégrera des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les OAP, et des éléments du schéma communal d'assainissement pourront être ajoutés dans le rapport de présentation, notamment concernant le non-raccordement au réseau de la zone AUc. Les parcelles A181, 1899, 1919 et 1910 ont déjà fait l'objet d'une autorisation de construire en vertu du PLU actuellement applicable. Pour répondre à la demande de réduire les zones à urbaniser, la zone AUO du Communal sera supprimée. Par ailleurs, les secteurs Borios et Terré pourront être reclassés en zone Uh (zone urbaine à vocation de hameaux).

**Commentaire du commissaire enquêteur** : La prise en compte des aspects environnementaux mérite d'être améliorée. En effet, le projet doit évoluer pour l'affirmation de la protection relative au corridor écologique, des espaces boisés, des ripisylves, même si ces dernières bénéficient déjà de l'obligation réglementaire d'un recul de 10 m. Encore faudrait-il que les cours d'eau concernés par ce recul soient précisés sur le règlement graphique ce qui n'est pas le cas dans le dossier présenté.

D'autre part la commune ne dispose pas d'un schéma des eaux pluviales qu'il convient d'étudier en liaison avec le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, maître d'ouvrage. Par ailleurs, l'urbanisation de la zone AUc devrait être ajournée afin d'envisager une extension du réseau de collecte des eaux usées dans ce secteur, ce qui permettrait de densifier quelque peu son occupation, selon les préconisations du SCoT. Quant aux zones N ou Nh déjà urbanisées (Borios, Terré, L'auberge), il convient de leur affecter une classification de zone urbaine de faible densité, même si dans un premier temps, il est préférable d'en limiter très strictement les nouvelles constructions, ne serait-ce que pour des raisons de niveau d'équipement. Enfin, les zones Ng et Ner n'ont pas vocation à être considérées comme des STECAL, compte tenu de leur étendue.

### **3.1.10.3 Observations relatives aux pièces du dossier**

La DDT estime que, dans le rapport de présentation, le diagnostic agricole est insuffisant : il ne présente que succinctement les spéculations pratiquées, les modes d'exploitation, les débouchés de productions.

La réflexion architecturale d'ensemble sur l'urbanisation à prévoir dans les secteurs proches du bourg doit être envisagée notamment dans les OAP. De plus, une réflexion sur les modes doux de circulation aurait pu faire l'objet d'une OAP thématique.

Dans le règlement écrit, des précisions sont demandées concernant les extensions et annexes en zones A et N. Comme dit plus haut, le classement de certains secteurs en STECAL est inadapté. Par ailleurs, la notice du service risque de la DDT doit être intégrée au règlement en ce qui concerne les secteurs soumis au risque inondation.

Sur le règlement graphique, il convient d'identifier les zones potentiellement humides, ainsi que les zones hébergeant une flore protégée, par un zonage spécifique dans lequel toute construction doit être strictement exclue. Il convient d'améliorer la distinction entre les zones d'aléa fort ou modéré dans les zones inscrites dans la carte indicative des zones inondables (CIZI) dont certaines limites sont à corriger. Il convient également d'explicitier, dans le rapport de présentation, les conséquences d'un classement en ensemble patrimonial remarquable de certaines parcelles ou constructions. Enfin, un renvoi dans la légende doit être fait pour la zone Np.

Dans les annexes, les coordonnées du service TEREKA sont à actualiser.

*Réponse de la commune : La commune indique que le diagnostic agricole sera complété. Elle précise par ailleurs que les OAP se situent dans le périmètre d'intervention de l'ABF, ce qui garantit une prise en compte d'une qualité architecturale en accord avec l'existant.*

*Concernant le règlement écrit, une mise en cohérence sera étudiée pour une meilleure lisibilité des possibilités offertes en zone N. La question des extensions et annexes en zones A et N sera revue. Les secteurs Borios et Terré feront l'objet d'une classification en zone urbaine à vocation de hameau comportant des restrictions fortes. La réglementation relative au risque inondation sera précisée, et la notice du service risque sera jointe.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : Il apparaît que de nombreuses adaptations du projet sont indispensables pour qu'il obtienne l'assentiment de la DDT, et la commune s'engage à l'amender avant son adoption concernant notamment le diagnostic agricole, la classification des hameaux en zone urbaine, la prise en compte de restrictions architecturales ou en rapport avec le risque inondation. Il est impératif que l'engagement pris par la commune dans son mémoire en réponse, soit mis en œuvre.**

### **3.1.11 Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)**

Le SDIS regrette l'absence d'informations relatives à la défense incendie. Il indique qu'il convient de prévoir le dimensionnement des voiries pour permettre l'accessibilité des engins d'intervention, mais également des réseaux d'AEP pour assurer une protection dans de bonnes conditions.

A ce titre le SDIS joint une note sur le dimensionnement nécessaire des voiries, ainsi qu'un rappel de normes françaises en vigueur concernant les caractéristiques principales des équipements nécessaires.

*Réponse de la commune : La commune indique que les OAP seront complétées dans le sens des demandes du SDIS.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : L'engagement pris par la commune est indispensable. Néanmoins, il me paraît insuffisant s'il est limité aux OAP. Une prise de conscience de la protection contre l'incendie est primordiale, même si la commune dépend du maître d'ouvrage du réseau AEP. L'adjonction des préconisations du SDIS en annexe du PLU me paraît une initiative à prendre en considération. Par ailleurs, les mesures de débit/pression, qui sont menées périodiquement, ont montré par le passé des faiblesses qui risquent de limiter les possibilités d'intervention des services de secours en cas de sinistre.**

### **3.1.12 Syndicat Intercommunal de Eaux des Coteaux du Touch (SIECT)**

Dans son avis, le SIECT mentionne plusieurs difficultés concernant l'alimentation en eau dans différents secteurs :

- Zone Nh de Terré : raccordements possibles uniquement sur le PVC Ø140.
- Zone UB et UC Soustrade : la canalisation PVC Ø63 en place ne permet de desservir qu'une dizaine de nouveaux branchements.
- Zone UC la Mandille : Le secteur est alimenté par un PVC Ø63. Une demande récente de la mairie de renforcer de réseau est prise en compte et l'étude est en cours.
- Zone UC Soulé : Le renforcement du PVC Ø50 existant par un PVC Ø140 est nécessaire avant prise en compte d'une urbanisation supplémentaire.
- Zone UX et NL de Descaillaux : Il est préférable d'effectuer les raccordements supplémentaires sur le PVC Ø110, compte tenu de la faible disponibilité sur l'autre réseau.

*Réponse de la commune : Les limitations de capacité du réseau AEP ont été prises en considération pour définir les limites des zones ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs mentionnés.*

**Commentaire du commissaire enquêteur : Les caractéristiques du réseau de distribution d'eau potable ne permettent pas d'envisager une forte urbanisation dans certains secteurs. La commune a pris en considération ces éléments, mais ce critère n'est pas clairement abordé dans le rapport de présentation. Il est indispensable d'adapter ce document, et surtout de joindre, dans les annexes sanitaires, un plan du réseau sur lequel sont indiqués certains éléments essentiels : diamètres, ouvrages de sectionnement, poteaux incendie... Le plan fourni est notoirement insuffisant à ce sujet.**

**Par ailleurs, il me paraît souhaitable que les insuffisances des réseaux soient abordées dans les aménagements prévus dans les OAP. Elles peuvent en effet influencer sur la chronologie de leur urbanisation.**

### **3.1.13 Commune de Saint Julien sur Garonne**

La commune de Saint Julien sur Garonne donne un avis favorable au projet sans réserve.

## **3.2 Sur le Zonage Assainissement**

### **3.2.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Seule la MRAe a été consultée sur le projet de révision du zonage d'assainissement. Elle indique que compte tenu des :

- prévisions du schéma directeur des eaux usées ;
- perspectives d'évolution ;
- zones répertoriées à enjeu écologique ;
- la capacité de la station d'épuration actuelle ;
- scénario retenu avec maintien de la qualité de rejets et du souhait d'amélioration de l'ANC dont la majorité des équipements sont conformes ;
- l'ensemble des éléments fournis et de connaissances disponibles ;

La MRAe décide que le projet de révision du zonage d'assainissement de eaux usées, objet de la demande n°2021-9258 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## **4 Observations recueillies pendant l'enquête**

### ***4.1 Analyse comptable des observations***

Le registre est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et a été clos par mes soins à l'issue de l'enquête, le 04 mars 2022 à 14 heures.

La plupart des observations ont été formulées à l'occasion des entretiens que j'ai eus avec les administrés lors des quatre permanences organisées :

- le mardi 1er février 2022 7 entretiens
- le samedi 12 février 2022 5 entretiens
- le mercredi 23 février 2022 6 entretiens
- le jeudi 03 mars 2022 8 entretiens

J'ai incité chaque contributeur à inscrire sur le registre l'objet de sa démarche. Certains m'ont à cette occasion remis une contribution écrite qui a été annexée au registre. Un entretien a été suivi d'un courrier ultérieur qui a été annexé au registre.

Par ailleurs, plusieurs administrés ont inscrit leurs observations sur le registre hors permanence (R 08, R 23, R 24), et d'autres ont adressé leur contribution écrite par voie électronique (contribution R 09, R 10, R 16, R 25, R 26). Elles ont été annexées au registre.

Ce sont donc au total 34 contributions qui ont fait l'objet d'une rubrique dans le registre.

### ***4.2 Synthèse des observations relatives au PLU***

La plupart des contributions apportées par les administrés concernent la révision du PLU et plus particulièrement le zonage.

Deux domaines principaux sont abordés à cette occasion :

- Une demande de constructibilité de terrains qui dans l'ancien PLU étaient classés en zone urbaine alors que le nouveau projet les a reversées en zone naturelle ou agricole. Ce type de sollicitation concerne 18 propriétaires possédant des parcelles qu'ils souhaitent pouvoir urbaniser, portant sur un total de 28,09 ha, et qui sont classées en N ou A, alors qu'elles étaient pour la plupart précédemment constructibles. Parmi ces contributions plusieurs ont évoqué la question des zones Nh, N ou A relatives au classement des secteurs Borios, Terré, l'Auberge et Castagnac, dont ils demandaient un reclassement en zone urbaine.

- Une demande de renseignement concernant l'activité d'extraction de matériaux, et pour lesquelles les requérants indiquent leur souhait que les parcelles concernées restent classées en zone Ng. Par ailleurs certaines concernent l'implantation de centrales photovoltaïques flottantes. Ce groupe représente 7 sollicitations.

Par ailleurs 7 demandes concernaient des précisions à apporter sur le règlement de certaines zones et les possibilités offertes en matière de droits d'occupation.

Une contribution émanant d'une association de protection de l'environnement avait une portée générale.

### 4.3 Synthèse des observations relatives au ZA

Une seule remarque concernait les équipements d'assainissement. Encore ne portait-elle pas exactement sur le zonage d'assainissement mais plutôt sur les possibilités de raccordement au réseau de collecte des eaux usées d'un lot classé en UB.

### 4.4 Relation des observations recueillies

Dans l'analyse qui suit, les sollicitations des administrés sont en police 'Times New Roman' pour celles inscrites sur le registre, 'TNR italique' pour celles parvenues par courrier ou message électronique.

Mes commentaires sur ces contributions et certains compléments d'information que j'ai fournis aux administrés lors des permanences sont reportés ci-après en police 'Calibri' italique.

Les réponses de la collectivité (commune ou RESEAU31) suite à l'exposé du procès-verbal de synthèse de l'enquête, sont inscrites en 'Comic sans MS' italique.

Mon avis suit en 'TNS' gras encadré.

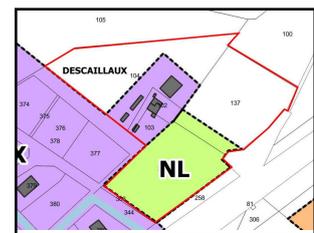
#### R 01 Monsieur Jean-Benoît VIGUIE

*Entretien en permanence le 1er février 2022*

1- Je suis propriétaire des parcelles 102, 103, 104, 137, 362

Sur la parcelle 362 la dénomination NL précise « pratique de sport et loisir motorisé ». Peut-on préciser « la pratique de l'enseignement sur véhicule à moteur thermique ou électrique » ?

2- Sur les zones 137 et 104, pourrait-on les passer en dénomination NI comme la parcelle 362. Cela permettrait d'agrandir les pistes d'apprentissage.



*Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur VIGUIE indique qu'il détient l'activité d'auto-école sur Saint-Elix-le-Château et qu'il vient d'acquérir les parcelles mentionnées ci-dessus (pour une surface totale de 32 426 m<sup>2</sup>) sur lesquelles il envisage de créer une piste d'apprentissage. Il souhaite pouvoir pratiquer cette activité pour l'apprentissage avec tout type de véhicule thermique ou électrique et non pas uniquement pour le loisir. Il précise qu'il n'envisage pas de construction sur ces terrains mais simplement l'aménagement de bureaux dans les bâtiments existants. Au contraire, il souhaiterait réaliser d'autres pistes d'entraînement sur les parcelles 137 et 104 (21 836 m<sup>2</sup>), d'où sa demande de les classer en NI comme la 362.*

*Le règlement n'indique pas de façon précise si cette possibilité est envisageable ou non.*

**Réponse de la collectivité :**

*Pour le point n°1, la commune demandera au bureau d'étude de vérifier la possibilité de modifier la définition de la zone NL.*

*Pour le point n°2 : la commune n'est pas défavorable à cette demande.*

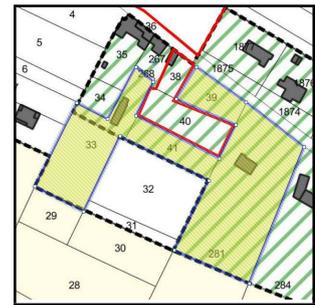
**Avis du commissaire enquêteur : Je prends note de la position de la commune qui me paraît susceptible de donner satisfaction au demandeur, que je trouve justifiée.**

## R 02 Monsieur Patrick JEANNE

Entretien en permanence le 1er février 2022

Zone Nh parcelles 281, 41, 33

- 1- Demande de zonage Nh sur la parcelle 33 à l'identique du zonage précédent.
- 2- Le classement de la parcelle 8 en zone agricole alors qu'elle a toujours été incluse dans l'ensemble construit semble bizarre.
- 3- Hauteur des annexes à 4 m, insuffisante pour faire un grenier au-dessus d'un garage.



*Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur JEANNE est propriétaire d'un ensemble de parcelles, d'une surface totale de 19 008 m<sup>2</sup>, dans le secteur de Borios, qui était précédemment constructibles. Il réfute le changement d'affectation de ce secteur, considérant que les possibilités d'extension des constructions existantes ou de création d'annexes sont trop limitées compte tenu de la configuration de ses terrains. Il indique par ailleurs qu'il envisageait de pratiquer un échange d'une de ces parcelles (la parcelle 40 de 1 005 m<sup>2</sup>) avec la parcelle 39 (1 425 m<sup>2</sup>) du propriétaire voisin, afin de construire sur l'ensemble 40-41.*

*Je lui ai rappelé les objectifs que la commune devait poursuivre en terme de limitation de la consommation d'espaces et le resserrement de l'urbanisation au niveau du bourg, en application de la réglementation nationale et des prescriptions du SCoT du Pays Sud-Toulousain.*

*Cependant, sans doute y a-t-il matière à se questionner sur le classement en zone Nh de certains hameaux déjà fortement construits. Une zone urbaine d'habitat diffus, dans laquelle les possibilités de construire seraient réduites pourrait être envisagée, comme le suggère d'ailleurs la DDT dans son rapport.*

**Réponse de la collectivité :**

**Point n°1 :** conformément au PADD, aucune nouvelle construction dans les quartiers (pb d'assainissement et de desserte en eau potable).

**Point n°2 :** Ne fait pas partie de l'unité du quartier construit en linéaire.

**Point n° 3 :** la commune va étudier la possibilité de modifier la hauteur des annexes.

**Avis du commissaire enquêteur : compte tenu des options retenues dans le PADD, visant à limiter de façon très nette les constructions dans les hameaux, fussent-ils relativement denses, il me paraît logique de ne pas donner satisfaction à un supplément d'urbanisation, dans ce secteur. Concernant la hauteur des annexes, l'évolution ne peut se faire qu'à la marge.**

## R 03 Monsieur et Madame Serge et Monique MESTRE pour M et Mme Robert DUCOS

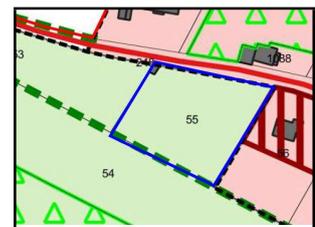
Entretien en permanence le 1er février 2022

2 courriers déposés, joints en annexe, repris ci-dessous

1- 17/08/2021 Monsieur Robert DUCOS à Monsieur le Maire de Saint Elix le Château

« Suite à l'entretien de ce matin entre ma fille, Monique Mestre et la secrétaire de mairie, j'ai appris que les terrains situés dans la zone C, parcelles 55 et 53 ne sont plus constructibles depuis la mise à jour du PLU en juin 2021.

Je vous informe que je souhaite une réclamation et demande à ce que ces deux parcelles restent constructibles comme elles l'étaient jusque-là sur le PLU en vigueur depuis 2012.



*Je regrette de ne pas avoir été alerté de ce changement avant, d'autant que l'un de mes petits fils souhaite faire construire sur la parcelle 55.*

*Dans l'espoir que ma demande soit entendue, je vous prie d'agréer, mes sincères salutations. »*

2- Courrier remis par Monsieur et Madame MESTRE au commissaire enquêteur le 01 février 2022

*« Un courrier de réclamation du 17 août 2021 pour demander que la parcelle C55 reste constructible a été remis en mains propres à la secrétaire de mairie le 17/08/2021.*

*La parcelle C55 se situe dans le prolongement de constructions déjà existantes et face à d'autres constructions de l'autre côté de la route D25*

*Terrain familial sur lequel était prévue la construction de maison pour nos petits enfants sur la partie de terrain constructible (cf. PLU en vigueur de 2012 à juin 2021)*

*Les canalisations d'eau et d'électricité passent en bordure du terrain*

*Sans tout à l'égout il était prévu d'installer une micro-station (pour la maison du petit-fils)*

*En prévision de la construction un regard avait été mis en place sur le terrain près du passage sur la route*

*Obligation de reprendre une location en ville depuis octobre 2021 en raison de l'impossibilité de démarrer le projet de demande de permis de construire. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Dans l'ancien PLU actuellement en vigueur, les parcelles 56 (3 860 m<sup>2</sup>), sur laquelle habitent les pétitionnaires, et 55 (4 478 m<sup>2</sup>), étaient partiellement constructibles. La parcelle 53 était en zone agricole. Par ailleurs, il semble que cette demande ait déjà été faite lors de la création du PLU en 2012 et que sans doute elle n'avait pas été acceptée.*

*De plus, les parcelles 56, 57, 61, 64, 65, 66, 293, 339 et 340 ont été intégrées en totalité dans une zone constructible (UA ou UC), sachant que la commune souhaite ne pas autoriser les constructions en deuxième rideau. Le règlement de la zone UC prévoit que toute construction doit disposer d'au moins une façade à moins de 30 m de la limite de la voie publique.*

**Réponse de la collectivité :**

*Commentaires de la commune : La parcelle 53 n'était plus constructible dans le PLU de 2012. La commune va étudier la possibilité de construire sur la parcelle 55 comme sur le PLU de 2012 avec zone de construction alignée parcelle voisine.*

**Avis du commissaire enquêteur : La parcelle 53 était effectivement inconstructible dans le précédent PLU. Quant à la parcelle 55, elle se situe dans le prolongement immédiat de la zone UC, à laquelle elle peut être rattachée sans grande difficulté.**

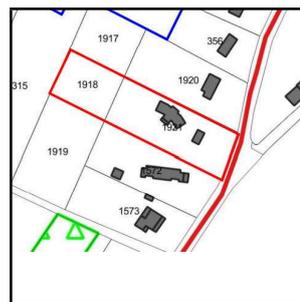
#### **R 04 Monsieur Eric CHARPENTIER**

*Entretien en permanence le 1er février 2022*

Questionnement sur le quartier CASTAGNAC qui se retrouve abandonné du village.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur Charpentier, propriétaire des parcelles 1918 et 1921, indique qu'auparavant le secteur de Castagnac était constructible et qu'il ne l'est plus.*

*Constatant que le secteur compte 15 habitations et non « moins de 10 » (comme indiqué dans le*



*résumé non technique page 30), il remet en cause le classement du secteur de Castagnac en zone agricole alors qu'il est similaire aux zones de Terré et Borios. Comme pour la demande précédente, j'indique que les préconisations liées au SCoT ont pour conséquence le rétrécissement des secteurs ouverts à l'urbanisation. Il convient de préciser par ailleurs, que dans l'ancien PLU, la parcelle 1918 n'était pas constructible contrairement à sa voisine la 1921, sur laquelle a construit Monsieur CHARPENTIER.*

*Bien que comportant plusieurs constructions réparties le long de la route départementale 49, le secteur donne moins l'impression de « hameau » que le secteur de Terré tout proche.*

**Réponse de la collectivité :**

1918 en zone A au précédent PLU. Classement en A car habitat peu dense et pas de nouvelles constructions autorisées dans le PLU. Le traitement est différent des quartiers du Terré et Borios car il s'agit ici de constructions en linéaire et ainsi, la notion de quartier n'existe pas. Le nombre de constructions indiqué dans le résumé non technique correspond aux habitations positionnées du même côté de la RD49.

**Avis du commissaire enquêteur : rien ne justifie une éventuelle constructibilité de la parcelle 1918. Le classement en zone A de l'ensemble du secteur de Castagnac est justifié.**

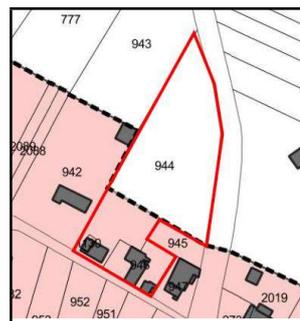
#### **R 05 Monsieur Alain DEL**

*Entretien en permanence le 1er février 2022*

Concernant la parcelle A 944 p nous demandons la possibilité de garder au moins une partie constructible le long du chemin des Baylous délimitée par l'alignement avec la limite ouest de la parcelle 945 (situation évoquée avec Monsieur le Maire au cours d'une réunion précédente).

Notre fille Mathilde a un projet de construction à la fin de ses études de médecine. Elle vient de passer sa thèse de gynécologie et il lui reste au moins 2 ans et demi en tant qu'interne des hôpitaux.

Face à cette parcelle A 944 p, de l'autre côté de la route, il existe déjà une maison d'habitation, reliée aux réseaux d'eau et d'EDF. La desserte de cette partie de la parcelle A 944 p serait donc facile à assurer par ces réseaux.



*Commentaire du commissaire enquêteur : Il convient de noter que le requérant dispose, en plus de sa construction sur la parcelle 944 (surface totale 5 870 m<sup>2</sup>), une habitation ancienne sur la parcelle 946 voisine (845m<sup>2</sup>), elle-même en zone UC. Il indique que cette construction n'est pas habitable en l'état et difficile à rénover. Il est évident que la présence de l'habitation sur la parcelle 2021 en vis-à-vis est un argument qu'exploite le pétitionnaire. Néanmoins, la réalisation d'une habitation le long du chemin diminuera l'exploitabilité du reste de la parcelle 944.*

**Réponse de la collectivité :**

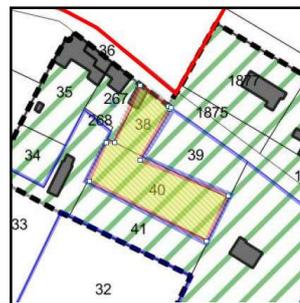
la commune étudiera le classement d'une partie de la parcelle 944 dans la zone UC en alignement de la zone UC existante

**Avis du commissaire enquêteur : Compte tenu de l'emplacement de cette parcelle, une légère extension de la zone UC similaire au classement selon l'ancien PLU reste possible.**

## R 06 Madame Séverine CASTELLE

Entretien en permanence le 1er février 2022

Parcelle 38 (410 m<sup>2</sup>) et 40 (1 425 m<sup>2</sup>). Propriétaire en indivision avec ma mère et ma sœur, nous envisagions de faire un échange de parcelles avec notre voisin Mr JANES afin de vendre le terrain pour future construction. Si ces terrains passent en non constructibles, nous resterons avec des parcelles dont nous ne pourrions rien faire !!! Merci de bien vouloir laisser ces parcelles en terrains constructibles.



*Commentaire du commissaire enquêteur : Cette demande rejoint celle formulée par Monsieur JEANNE (remarque R 02) qui souhaitait échanger sa parcelle 39 contre la 40 de Madame CASTELLE. Il est vrai que le nouveau classement de ces parcelles en limite la disponibilité. Cependant, l'habitation sur la parcelle 267 voisine était auparavant intégrée à la parcelle 38. L'annexe est d'ailleurs construite sur la limite parcellaire entre ces deux lots.*

*Réponse de la collectivité :*  
cf requête n°2

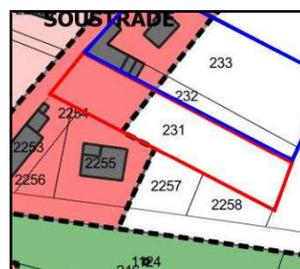
**Avis du commissaire enquêteur : Avis conforme à celui de la commune.**

## R 07 Monsieur Jean-Claude GUALLART

Entretien en permanence le 1er février 2022

Propriétaire de la parcelle A 231, quartier SOUSTRADÉ, qui était constructible en totalité ne l'est plus et je souhaiterais qu'elle soit reclassée en totalité en zone UB.

Sur place nous avons l'eau qui est déjà branchée, les poteaux électriques et téléphone sont sur ladite parcelle. Merci de bien vouloir prendre ma demande en considération.



*Commentaire du commissaire enquêteur : La partie de cette parcelle (3 000 m<sup>2</sup>) proche de la voie est constructible, classée en UB, et laisse la possibilité d'implanter une habitation, contrairement au fond de la parcelle qui ne dispose pas d'accès.*

*Réponse de la collectivité :*

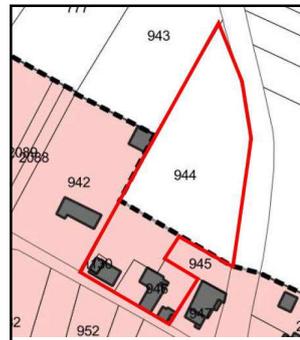
Des constructions en second rideau (ne bénéficiant d'aucun accès direct à la voirie) dans cette zone ne sont pas souhaitables (habitat diffus) et configuration identique à la zone UC => construction en bord de route.

**Avis du commissaire enquêteur : Monsieur Guallart dispose d'une possibilité de construire sur la portion de sa parcelle classée en zone UB. La commune souhaitant exclure les constructions en deuxième rideau, il convient de s'en tenir à cette restriction.**

**R 08 Madame Eliane DEL**

*Requête inscrite au registre hors permanence*

Concernant la parcelle A 944, il me semble important de rappeler que cette parcelle est un héritage de notre famille et qu'elle était presque entièrement constructible. Mais au fil des temps, des différentes municipalités et des différents PLU, la surface constructible a été réduite. Aujourd'hui, nous voudrions conserver une partie constructible, d'autant plus que ma nièce, Mlle Mathilde DEL, a un projet de construction à la fin de ses études ; partie constructible qui se situerait le long du chemin des Baylous comme nous l'avait suggéré M le Maire. Les branchements aux réseaux d'eau et d'électricité seront faciles et peu coûteux car il y a une maison d'habitation de l'autre côté du chemin.



*Commentaire du commissaire enquêteur : Se reporter à la remarque 05 ci-dessus.*

*Réponse de la collectivité :  
voir réponse requête n°5*

**R 09 Monsieur David CECCATO**

*Courrier électronique joint au registre*

*« Salarié de la société Denjean Granulats, je travaille sur le site de production de St Elix le Château depuis 2002.*

*Je suis favorable à la modification du PLU afin de permettre à la société Denjean Granulats d'obtenir de nouveaux gisements qui permettront de pérenniser l'entreprise sur le site de production de St Elix le Château. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Pas de commentaire particulier si ce n'est que Monsieur CECCATO, comme son collègue PIOVESAN ci-dessous, souhaite que soient conservées les limites de la zone d'exploitation de gravières telle qu'elle est prévue au PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur : Cette requête ne sollicite aucune modification et se borne à souhaiter le maintien du zonage de la zone Ng.**

**R 10 Monsieur Daniel PIOVESAN**

*Courrier électronique joint au registre*

*« Je suis favorable au futur PLU car je suis salarié de la carrière depuis plus de 22 ans sur la commune de Saint Elix le Château. Si le PLU est approuvé, cela permettrait d'investir sur l'avenir et me permettrait de finir ma carrière sur le même site. L'activité de la carrière fait vivre une économie locale avec les salariés, les sous-traitants, les chauffeurs de camions, et les fournisseurs. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Voir commentaire de la remarque R 09 ci-dessus.*

### R 11 Monsieur Gilbert MAS

Entretien en permanence le 12 février 2022

Je suis propriétaire de la parcelle B 178 et j'aimerais bien construire. Je suis entouré de 2 maisons. Sur le terrain il y a l'électricité et l'eau, plus les clôtures des voisins.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Cette parcelle de 1 980 m<sup>2</sup> se trouve isolée en zone agricole, même si les deux parcelles voisines sont construites.*



**Réponse de la collectivité :**  
maintien du classement en zone A.

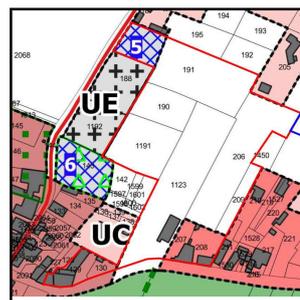
**Avis du commissaire enquêteur : Rien en justifierait de donner satisfaction à cette demande.**

### R 12 Madame LAVERGNE Marie-Josée et Monsieur LAVERGNE Francis

Entretien en permanence le 12 février 2022

Courrier joint au registre : J'ai l'intention de faire une demande de changement du PLU numéros 191, 190, 1191, 1123, 209, 206, 207, 208, 129, 130 étant donné que ces terres sont au centre du village et peut faire développer pour l'avenir l'arrivée de nouveaux habitants.

Il n'y a aucun changement à prévoir pour faire le tout à l'égout existant peu de frais à la commune.



*Commentaire du commissaire enquêteur : cet ensemble de grande dimension était précédemment inscrit pour partie en zone urbaine U2, pour partie en zone à urbaniser AU0. L'ensemble est reclassé, presque totalement, en zone agricole en répondant ainsi à la limitation de la consommation d'espace agricole à destination d'urbanisation. Le domaine comporte cependant deux ensembles d'habitations qui sont classés en zone UA et UB.*

**Réponse de la collectivité :**

les parcelles 129 et 130 sont classées en zone UA, les parcelles 207 et 208 en UB. La commune peut étudier le classement d'une partie de la parcelle 1123 en zone UB pour effectuer la jonction entre les deux zones constructibles. Sur la parcelle 191, un emplacement réservé a été déterminé par la commune pour l'agrandissement du cimetière. Le reste des parcelles représente un ensemble agricole exploité actuellement.

**Avis du commissaire enquêteur : La jonction des zones UA et UB, reste une éventualité. Il convient cependant que l'accès aux parcelles situées en retrait de la voie soit bien respecté afin d'éviter tout enclavement de l'espace agricole restant.**

**R 13 Madame Clotilde FREMONT courrier déposé, joint au registre**

Entretien en permanence le 12 février 2022

Remise d'un courrier

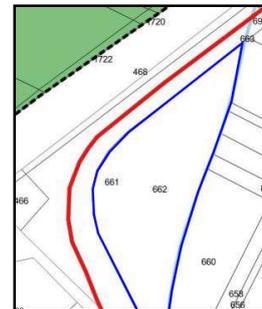
« Après avoir pris connaissance de l'enquête publique sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme, je voudrais avoir des renseignements.

Dans le document graphique proposé du « PLU arrêté », sur la zone UXg le bâtiment est loué à un préfabricateur de béton.

Serait-il possible de stocker les produits béton sur la parcelle 662 qui est empierrée ?

Comment peut-elle être exploitée ?

Dans l'attente d'une confirmation de rendez-vous pour le samedi 12 février 2022. »



Commentaire du commissaire enquêteur : Cette parcelle de 12 313 m<sup>2</sup> est effectivement empierrée et se trouve en zone agricole, comme elle l'était dans le précédent PLU. Le règlement de la zone A ne semble pas prévoir d'occupation de ce type.

Réponse de la collectivité :

La parcelle B 764 fait une surface de plus de 2ha classée en grande majorité en UXg.

Ce classement permet le stockage et paraît suffisant avec la destination de cette zone.

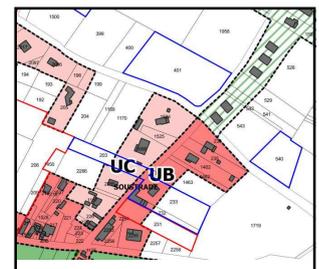
Il ne paraît aucunement nécessaire de revoir le classement de la parcelle B662.

**Avis du commissaire enquêteur : Je pense effectivement que la parcelle 764, classée UXg est suffisamment grande pour entreposer les produits préfabriqués en béton qu'il serait nécessaire de stocker.**

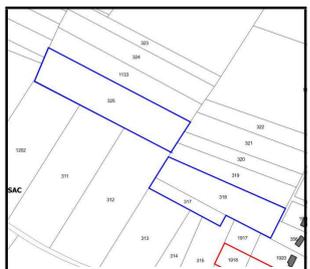
**R 14 Monsieur Jérôme COUGET et Madame Béatrice PINET**

Entretien en permanence le 12 février 2022

Pourquoi la parcelle 203 était constructible et plus maintenant ?



Commentaire du commissaire enquêteur : les intéressés sont propriétaires d'un ensemble de parcelles dans ces secteurs : parcelles 232 et 233 (1 100 et 4 020 m<sup>2</sup>) partiellement en zone UB, partiellement en zone A ; parcelle 203 (2 100 m<sup>2</sup>), objet de la demande, partiellement en zone UC, partiellement en zone A ; parcelles 540 et 401, cette dernière antérieurement constructible, qui sont maintenant classées en zone A, le tout dans le secteur entre Soustrade et Terré. Ce secteur est mentionné par le SIECT comme déficitaire en terme de distribution d'eau potable, compte tenu du faible diamètre des canalisations (PVC Ø63), ce qui réduit sensiblement les capacités de constructions supplémentaires ; a fortiori la protection contre l'incendie y est déficitaire.



Quant aux parcelles 1501, route de Laffitte, et 317, 318, 325 à Castagnac, elles restent agricoles comme dans le PLU actuellement en vigueur.

Réponse de la collectivité :

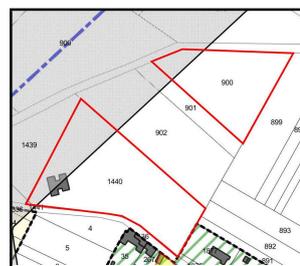
la parcelle 203 est en partie classée en UC. Le règlement de cette zone n'autorise la construction qu'à max 30 m de la voirie, ainsi le fond de parcelle ne serait constructible que pour les annexes (comme en A). Pour les parcelles 232 et 233, voir réponse R07. La parcelle 401 précédemment classée en AU1a est classée en zone A en raison d'une insuffisance de réseau EP. La 540, 1501 317 318 et 325 sont restées en zone A.

**Avis du commissaire enquêteur : Une construction est possible sur la parcelle 203 située en zone UC. Les parcelles 232 et 233 sont déjà construites, et la commune ne souhaite pas de constructions en deuxième rideau. Par ailleurs compte tenu des insuffisances observées sur le réseau d'eau potable, l'arrêt des constructions à la voie en bout de la zone UC est parfaitement justifié. Quant aux autres parcelles, qui étaient déjà classées en zone agricole, je propose le maintien de ce classement.**

**R 15 Monsieur Jean-Luc RICARD (Photo aérienne des zones jointe au registre)**

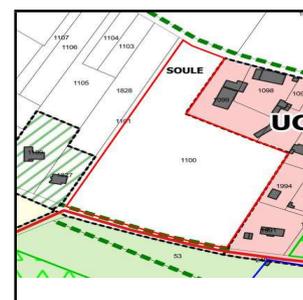
*Entretien en permanence le 12 février 2022*

Je souhaiterais garder la nature constructible de la parcelle 1440, telle que précédemment, cela pour mes enfants. C'est une dent creuse qui mérite de rester constructible. Je n'ai pas le souhait d'en faire un lotissement mais deux lots avec une maison.



*Commentaire du commissaire enquêteur : La parcelle 1440 d'une surface de 11 877 m<sup>2</sup>, secteur de Borios, comportait dans le PLU en vigueur, une bande constructible le long de la voie communale, sur laquelle l'intéressé a construit son habitation.*

Parcelle 1100 : je souhaiterais que la zone UC soit élargie afin de rendre constructible la zone côté route chemin de Soulé en prolongement des bâtiments existants. De même côté route de Fousseret entre le quartier Borios et la zone UC, je souhaiterais qu'une bande constructible permette de rattacher les deux zones.

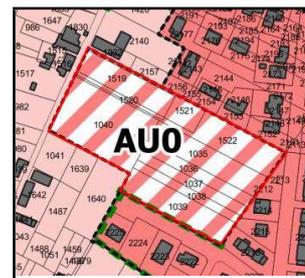


*Commentaire du commissaire enquêteur : La parcelle 1100, de très grande dimension (28 700 m<sup>2</sup>), se situe entre la route du Fousseret et le chemin de Soulé. Dans le projet de PLU elle conserve le caractère agricole qu'elle avait dans l'ancien PLU. Le demandeur souhaite disposer d'une bande constructible le long de ces deux voies, chemin de Soulé et Route du Fousseret, ce qui aurait pour conséquence d'une part de conforter une urbanisation linéaire le long des voies de circulation, et d'autre part d'enclaver le reste de cette grande parcelle agricole. Par ailleurs, ce secteur ne dispose pas d'assainissement collectif.*

Parcelle 900 : cette parcelle est viabilisée (eau, électricité, téléphone). Serait-il possible de la rendre constructible ?

*Commentaire du commissaire enquêteur : Cette parcelle 900, de 6 550 m<sup>2</sup>, se trouve isolée dans un secteur totalement agricole.*

Zone AU0 comprise entre la zone UB (le Communal) et le chemin des Baylous. Je souhaiterais réaliser un lotissement sur cette zone dans un délai de cinq ans, dans le cadre d'une évolution de la capacité de construction lié au SCoT. Pourriez-vous mettre en priorité la libération de cette zone ?



*Commentaire du commissaire enquêteur : La libération de zone AU0, route de Baylous dépendra notamment de l'extension du réseau de collecte des eaux usées. La commune a prévu de l'urbaniser dans un deuxième temps. Le calendrier peut éventuellement être adapté en fonction des opportunités qui se présentent. Néanmoins la définition d'une opération d'aménagement et de programmation est indispensable avant toute ouverture à l'urbanisation.*

**Réponse de la collectivité :**

*la parcelle A 1440 : conformément au PADD, aucune nouvelle construction dans les quartiers (pb d'assainissement et de desserte en eau potable).*

*A 1100 : pas de changement de classement : A dans le PLU 2012.*

*A 900 : en zone agricole.*

*AU0 : Chemin des Baylous : nécessité d'extension de la capacité de la station d'épuration - pas prévu dans le plan d'investissement Réseau31 jusqu'en 2026 inclus.*

**Avis du commissaire enquêteur : La limitation de l'extension du hameau de Borios justifie le classement en zone A de la parcelle A 1440. Par ailleurs, rien ne justifie que les parcelles A 900 et A 1100, classées en zone agricole au précédent PLU deviennent constructibles dans ce PLU révisé. Elles doivent donc rester classées en A.**

**L'urbanisation prochaine de la zone AU0 les Baylous ne peut être envisagée dans l'immédiat, en raison de l'insuffisance de la capacité de la station d'épuration, compte tenu des prévisions générales du PLU. Par ailleurs, elle ne pourra être envisagée qu'après l'établissement d'une OAP sur cette zone d'urbanisation future (article R151-20 du code de l'urbanisme).**

## **R 16 Monsieur Jean-Michel DARBEFEUILLE**

*courrier électronique joint au registre*

*« Je suis propriétaire des terrains A 504, 505, 506, 2009, 2016, 2313, 2310, 1506, 1611, 1609 pour une total de 7 040 m<sup>2</sup> depuis 1986 (sauf les 2009 et 2016 depuis 2008) : voir plans joints 1 et 2.*

*En octobre 2018, j'ai entamé les démarches administratives pour réaliser un lotissement de 9 lots sur ces terrains.*

*Le service urbanisme m'a fourni tous les renseignements pour réaliser mon projet et le PLU y était favorable : voir pièces 3, 4 et 5.*

*En avril 2021 (après les délais nécessaires pour réaliser toutes les études : géomètre, études de sols, concessionnaires, entreprises, ..) quand mon dossier fut enfin prêt à être déposé, le géomètre me dit alors que mon projet serait mis en stand-by si je le déposais à cette date (sursis à statuer) car le PLU était en révision : voir pièce 6.*

*Nous avons donc attendu l'enquête publique pour consulter le nouveau PLU.*



*Mauvaise surprise, le PLU n'est plus du tout favorable à la réalisation de mon projet et pire, tous mes terrains ont été déclassés dans des zones (A ou Nh) qui les rendent inexploitable et sans valeur. Voir pièce 7.*

*Il va sans dire que je suis totalement contre cela et me battraï par tous les moyens légaux afin que mes droits initiaux soient rétablis et que le PLU actuel soit maintenu. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : L'ensemble de ces parcelles fait partie d'un domaine dont l'habitation d'origine a été vendue en deux lots. Une partie de ces parcelles est inscrite en zone Nh, le reste, situé en deuxième rideau, en zone agricole. Cet ensemble de 7040 m<sup>2</sup> se situe dans une zone d'habitat récent et relativement peu dense, dans un secteur où la commune souhaite limiter les extensions des surfaces urbanisées. Par ailleurs, le terrain est surplombé en totalité par une ligne électrique 20 kV. De plus, le SIECT a clairement préconisé la limitation de raccordements supplémentaires sur le réseau d'eau potable. Enfin, la création de 9 lots sur cet ensemble entraînerait la création de petits lots dans un secteur où la collecte des eaux usées est absente.*

**Réponse de la collectivité :**

*Le quartier du Terré fait partie d'un secteur identifié comme ne permettant pas de construction supplémentaire - la capacité du réseau d'eau potable ne permet pas de nouvelle construction sur une canalisation de diam 63 (courrier SIECT suite à réunion décembre 2020.)*

**Avis du commissaire enquêteur : La commune a souhaité limiter toute extension des constructions sur l'ensemble du secteur du Terré, comme dans les autres hameaux, notamment pour renforcer le développement sur la zone centrale du bourg. Par ailleurs, le SIECT a signalé une insuffisance de desserte AEP dans ce secteur. La réalisation d'un lotissement de 9 lots me paraît devoir être exclus.**

**R 17 Monsieur Pierre CHAPPE et Mesdames DOMEJAN Denise et Christiane**

*Entretien en permanence le 23 février 2022*

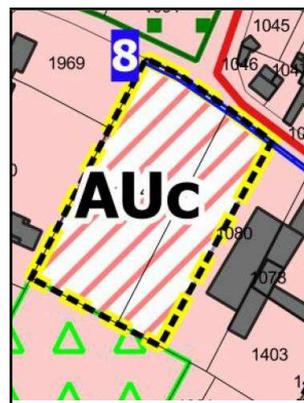
*Courrier déposé et annexé au registre*

*« Suite à notre entretien du 23 février 2022 durant lequel nous avons consulté la proposition du nouveau PLU, nous souhaiterions revenir sur deux points concernant la zone AUc dont nous sommes propriétaires.*

*A ce sujet nous souhaiterions bénéficier des mêmes règles que les zones AUa et AUb :*

*- l'emprise au sol est limitée à 15 % sur la zone AUc contre 30 % pour les zones AUa et AUb. Cette règle ne permettra pas la réalisation d'une piscine ou de bâtiments annexes (garage, abris jardin...)*

*- réduire l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques de 10 m à 6 m pour faciliter l'aménagement de la zone (du moins par rapport au chemin de Soulé). »*



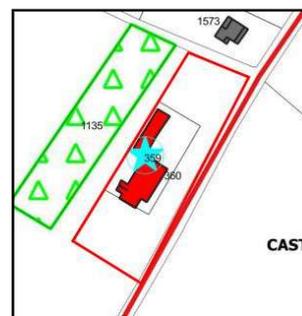
*Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur CHAPPE indique que la mairie lui demande de réaliser un lotissement de 6 à 7 lots sur sa parcelle AUc d'environ 7 000 m<sup>2</sup>, soit des lots de l'ordre de 800 à 900 m<sup>2</sup> en tenant compte des réductions nécessaires à la création d'une voirie intérieure. A 15 % d'occupation cela permet une construction de 120 m<sup>2</sup> de planchers, annexes comprises. Il estime que cette hypothèse empêche d'envisager la réalisation d'une piscine, pool house, garage, abri de jardin, ce qui motive sa demande d'une occupation de 30 % comme en zone AUa ou AUb. Il*

estime par ailleurs qu'un assainissement non collectif peut très facilement être réalisé sur une telle parcelle construite à 30 %.

Pour permettre la prise en compte d'une emprise plus importante, peut-être serait-il opportun de différer cette urbanisation et prévoir le prolongement du réseau de collecte des eaux usées le long du chemin de Soulé, grâce éventuellement à une participation financière de l'intéressé.

Par ailleurs, le recul par rapport aux voies départementales est une règle générale sur l'ensemble de ces voies, et il ne me paraît pas pertinent d'envisager une réduction de cette prescription dans ce secteur. Le long du chemin de Soulé, la question mérite d'être appréciée, en tenant compte cependant de l'emplacement réservé qui a été inscrit pour élargissement de la voirie publique.

« Par ailleurs, le bâtiment au lieu-dit « Castagnac » a été classé bâtiment remarquable. Nous souhaitons vendre ce bâtiment pour un usage d'habitation ou de commerce. Est-ce que ce classement autorise la création d'ouverture sur la façade arrière condition indispensable pour réaliser une vente ? »



Commentaire du commissaire enquêteur : Ce bâtiment dans le quartier de Castagnac est de fait classé remarquable ; la création d'ouvertures sur sa façade arrière ne devrait pas poser de difficulté particulière dans la mesure où cette modification ne remet pas en cause la qualité architecturale de l'ensemble. En effet, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'interdit pas tout aménagement ou modification de telles constructions qui respecterait le patrimoine concerné.

Réponse de la collectivité :

L'emprise au sol est la même que la zone UC (assainissement autonome). Ce terrain n'est pas inclus dans un secteur d'assainissement collectif dans le schéma d'assainissement. 30 % d'emprise au sol correspond au secteur d'assainissement collectif de la commune. Peut-être envisager un coefficient d'emprise au sol intermédiaire spécifique à cette zone AUc.

Concernant le recul, une bande d'environ 1 mètre (emplacement réservé) est mentionnée sur le PLU : elle est destinée à la création d'un chemin piétonnier avec busage du fossé bordant la RD48G. La commune propose de réétudier les règles de recul pour cette zone.

Concernant le secteur de Castagnac, ce classement vise à protéger le caractère remarquable du bâti sans en interdire l'aménagement.

**Avis du commissaire enquêteur : Ce secteur AUc dispose d'une OAP dans laquelle est prévue l'application des critères de la zone UC comportant un assainissement autonome. S'agissant d'une zone d'urbanisation future, j'imaginerais la prévision d'un assainissement collectif, et application d'une densité compatible avec celle de la zone UB.**

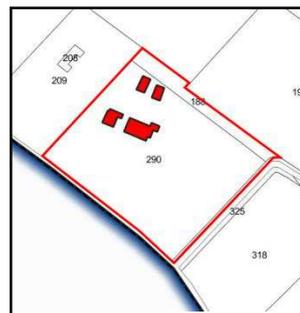
**Cette hypothèse nécessite une adaptation du schéma d'assainissement et une modification des prescriptions de l'OAP.**

**Concernant le recul par rapport aux voies, il me paraît envisageable de l'adapter en ce qui concerne le chemin de Soulé, qui est une voie communale, mais pas pour la RD 48G, pour laquelle il convient de respecter la règle générale qui s'applique aux voies départementales.**

## **R 18 Messieurs VERON et DANIELOU**

*Entretien en permanence le 23 février 2022*

Dans le cadre d'un projet de rachat du domaine de l'Elysée, nous souhaitons développer une activité de gîtes, location de domaine, résidence d'artistes. Notre souhait est de rendre le domaine le plus accessible possible aux personnes en situation de handicap. Pour cela, nous avons besoin de construire des aménagements et des extensions afin de faciliter l'autonomie de ces personnes. Ce domaine permettra les regroupements familiaux ou associatifs, séminaires, résidences d'artistes. Nous vous détaillerons les détails de notre projet dans un courrier construit, à votre intention pour être joint au registre.



Lettre adressée au commissaire enquêteur, remise en mairie après la permanence pour être annexée au registre :

*« Nous vous avons rencontré le 23 février 2022 afin de vous faire part de nos doléances.*

*Notre projet est l'acquisition du château de l'Elysée afin de proposer une salle de réception de 90 m<sup>2</sup>, une salle de réunion de 30 m<sup>2</sup> et 50 couchages répartis en gîtes sur la propriété.*

*Le domaine sera à taille « humaine » répondant ainsi aux besoins d'une vaste clientèle : les particuliers (anniversaires, cousinades, etc.), les associations (stages de danse, de théâtre, etc.), les artistes (résidences d'artistes, etc.), les écoles (classes vertes, séjours découvertes, etc.).*

*La vocation prioritaire de notre projet sera l'accessibilité à tout type de handicap sur tout le site et la réservation d'un gîte pour cette clientèle.*

*C'est pourquoi nous allons devoir apporter des modifications au lieu, afin de l'adapter, en veillant soigneusement à ne pas le dénaturer.*

*Dans un premier temps, nous souhaitons créer une extension du bâtiment principal (n°1 sur la photo) qui nous permettra de construire une rampe d'accès aux deux salles ainsi qu'un sas/vestiaire et toilette handicapés pour une surface d'environ 15 m<sup>2</sup>.*

*Dans un second temps, nous souhaitons créer une extension du bâtiment C (n°2 sur la photo), d'environ 15m<sup>2</sup>, afin de permettre l'accès à la chambre PMR (Personnes à Mobilité Réduite), les ouvertures existantes n'étant pas assez larges. Cette pièce permettra de créer une pièce de vie pour 2 personnes avec cuisine et salon, laissant un espace confortable pour le retournement d'un fauteuil roulant.*

*Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à notre requête. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Cet ensemble est classé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce qui peut entraîner quelques contraintes dans les aménagements souhaités. Par ailleurs, l'ensemble qui se trouve sur la parcelle C 290, d'une surface de 12 500 m<sup>2</sup>, est en zone agricole, classement plus restrictif puisque tout aménagement ou extension, notamment la création d'annexes risque d'être confronté à la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface bâtie totale qui caractérise cette zone. Le projet présenté par les demandeurs paraît intéressant et peut constituer un point d'attrait dans cet environnement isolé de la commune. Cependant le classement actuel de ce secteur ne permettra pas une telle réalisation. Pour y donner suite, il conviendrait soit d'adapter le règlement de la zone A, soit de créer une zone d'activité particulière, pour admettre l'accueil d'un tel centre.*

**Réponse de la collectivité :**

**le classement actuel en zone A ne permettra pas la réalisation de ce projet. La commune va étudier la possibilité de reclassement de cette zone afin de permettre sa réalisation.**



*Dossier explicatif fourni et annexé au registre :*

*« Dans le cadre de l'enquête publique, en vue de la révision du PLU par la mairie de Saint-Elix-le-Château, je vous fais part de mes observations concernant la parcelle cadastrée sous le n° 1819 dont je suis propriétaire, incluse dans le PLU en vigueur à ce jour en zone U2 (Zone Urbaine : extension du bourg à vocation d'habitat et d'activité). Celle-ci, au même titre que trois autres parcelles contiguës, a été reclassée en zone A dans le projet de révision du PLU en cours. C'est pourquoi je vous sollicite afin de conserver cette parcelle en zone constructible dans le futur au vu des arguments et éléments avancés ci-dessous.*

*Dans un premier temps il est à noter que le document graphique présenté et mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique n'est pas à jour. En effet, la parcelle numérotée 1818 représentée sur celui-ci a, depuis, fait l'objet d'une division parcellaire en trois lots (n°2351, n°2352 & n°2327) comme l'indique l'extrait cadastral en date du 17 février 2022 joint (pièce n°1).*

*De plus, deux constructions à vocation d'habitation ont été réalisées depuis l'édition de ce document, l'une sur la parcelle n°2327, l'autre sur la parcelle n°354 (pièce n°2 jointe). Cela porte à ce jour à 15 le nombre d'habitations dans le quartier de Castagnac.*

*Il est pourtant noté de façon erronée, à l'intérieur du rapport de présentation du projet de PLU, pièce n°1-A, page 30, que le quartier de Castagnac comporte moins de 10 constructions afin de motiver son classement en zone A. Il est d'ailleurs marquant, en survolant le document graphique, que ce quartier apparaît comme la seule zone de bâti continu intégrée en zone A. Il semble cohérent, qu'au même titre que les hameaux de Borios et Terré, le hameau de Castagnac soit intégré en zone urbaine. Le rapport du DDT en date du 12 octobre 2021 le précisant d'ailleurs pour les deux premiers hameaux (pièce n°3 jointe). Les caractéristiques du hameau de Castagnac étant très proches de celles du Terré et du Borios, il semble opportun que ces trois hameaux soient classés de façon identique en zone urbaine.*

*Ensuite il est également avancé dans le même paragraphe l'importance des enjeux agricoles en périphérie du quartier pour en justifier son reclassement. Il semble évident, au vu de leur dimensionnement, que les zones Ng dédiées à l'exploitation des gravières compromettent bien plus les enjeux agricoles de la commune que la parcelle n°1819, comparativement insignifiante eu égard à sa superficie. Je pense qu'il n'est pas nécessaire de calculer l'impact de l'exploitation des gravières sur la perte de terres agricoles face à celui des zones constructibles le document graphique parlant de lui-même...*

*Enfin, quant à l'argument de l'assainissement individuel, c'est certes le cas, mais il n'a jamais été un argument de non-constructibilité réglementairement parlant. Il est à préciser que la nature des sols du quartier est totalement compatible avec un assainissement comme l'ont prouvé les études de sols réalisées. De plus nécessitant de fait un assainissement individuel les futures constructions sur ce quartier n'auront aucun impact technique ou financier sur le dimensionnement du projet d'assainissement déjà en cours de la commune.*

*Le quartier de Castagnac a toujours été inscrit en zone constructible dans les précédents documents d'urbanisme (POS, PLU). Il convient aussi de préciser que le quartier est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à la construction et en capacité suffisante (voirie départementale, Eau, Electricité) sans besoin d'aménagement ou d'investissement supplémentaire ; aménagement et investissement du réseau d'AEP nécessaires quant à eux pour plusieurs zones urbaines comme le précise l'avis du SIECT du 12 octobre 2021. Il en est de même pour l'absence de besoins d'aménagements de voirie ; aménagements par ailleurs préconisés par le CD31 en raison de la densification centre bourg entraînant une augmentation du flux de circulation. Des coffrets électriques sont également déjà installés sur les parcelles longeant la RD49 (dont un sur la 1819). Pour preuve, un CU avait déjà été accepté sur cette parcelle en 2009.*

*A l'heure du télétravail et du retour des citoyens vers les campagnes la diversité de l'offre de logement avec des terrains plus grands que dans le centre bourg peut être un attrait pour la commune. De fait, ces habitants ne quittent pas la ville pour retrouver une promiscuité quasi identique à leur ancien*

*habitat mais bel et bien pour s'offrir le confort d'un espace significativement plus grand. A titre beaucoup plus personnel, même si je devine que ces considérations ne sont pas des préoccupations prioritaires dans le cadre de la révision d'un PLU, je veux malgré tout les partager avec vous. Il s'agit de la deuxième révision du document d'urbanisme de la commune en un peu plus de 10 ans dont je pâtis. Lors de chacune d'elles, des parcelles m'appartenant initialement inscrites en zone constructible ont été déclassées. Le rapport du commissaire enquêteur lors de l'approbation du PLU en 2012 avait émis un avis favorable au maintien de l'une de mes parcelles (N°409) en zone constructible. Malgré cela, décision a été rendue de la déclasser en argumentant qu'il m'était conservée la parcelle n°1819 en zone constructible (pièce jointe n°4). Ce ne serait désormais plus le cas car la révision actuelle non seulement me retire cette parcelle n°1819 en la déclassant à son tour mais finit de me priver de tout terrain constructible. Vous comprendrez aisément que ces deux modifications successives représentent un préjudice plus que conséquent me concernant.*

*C'est pourquoi, dans le but de réaliser une division foncière de la parcelle n°1819 en seulement 2 lots constructibles, je vous demande de bien vouloir conserver les limites du quartier de Castagnac en zone constructible telles qu'elles le sont dans le PLU en vigueur à ce jour. Ces deux constructions, ainsi qu'une éventuelle sur la parcelle limitrophe n°2351, s'intégreraient totalement dans la continuité du bâti du quartier le long de la RD49 et viendraient clôturer les parcelles constructibles du quartier.*

*Ces habitations permettraient de compléter la dent creuse du quartier tout en limitant à trois le nombre de logements supplémentaires et ne mettant pas en péril les objectifs de développement de la commune en nombre de logements et laissant malgré tout une part très importante aux terres agricoles du quartier.*

*En conclusion ma requête paraît détenir des arguments tant réglementaires par l'équité de traitement du hameau de Castagnac au même titre que les hameaux du Borios et du Terré notamment.*

*Des arguments techniques par la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son classement en zone urbaine.*

*Des arguments financiers car aucun impact sur les finances locales.*

*Des arguments environnementaux par l'infime consommation de terres agricoles.*

*Des arguments sociaux par la diversité de l'habitat proposé.*

*Espérant que ma requête recevra un avis favorable de votre part et sera suivie par la commune. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Ce secteur comportait une possibilité de construire dans précédant PLU, ce qui avait été confirmé par la réponse qui avait été faite au demandeur lorsqu'il avait sollicité le classement en zone constructible de la parcelle A 409 voisine à l'occasion de l'enquête publique qui a précédé l'adoption de ce document en 2012. A ce jour, l'intéressé n'a pas profité de cette opportunité.*

*Monsieur BEYT indique également que les réseaux existent sur la voie départementale ; cependant, cet argument ne peut constituer une raison suffisante, même si elle est nécessaire.*

*Actuellement, pour limiter la consommation d'espaces agricoles au profit des constructions, la commune décide de recentrer le développement urbain au niveau du bourg (axe 1 du PADD), respectant ainsi les préconisations du SCoT.*

**Réponse de la collectivité :**

**Les constructions de Castagnac ne sont pas intégrées dans un quartier identifié par le SCOT.**

**Conformément aux préconisations du SCOT et au PADD, la commune confirme sa volonté de ne pas développer l'urbanisation linéaire en bordure de voie.**

**Avis du commissaire enquêteur : Je préconise également l'arrêt de l'urbanisation linéaire qui a été réalisée dans ce secteur de Castagnac au cours des dernières années. La présence d'équipements en eau et électricité ne doit pas être un alibi pour continuer le mitage le long de cette voie départementale, dans un secteur encore largement agricole.**

**R 21 Monsieur André BEYT**

*Entretien en permanence le 23 février 2022*

*Lettre annexée au registre*

*« Je suis propriétaire de 3 parcelles (n°2351, 2352, 1820) dans le quartier de Castagnac. Celles-ci sont inscrites dans le PLU en vigueur en zone constructible U2.*

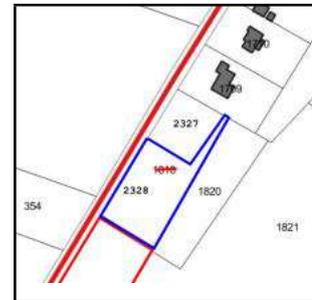
*La parcelle 2351, (de 1 500 m<sup>2</sup>) est cadastrée et bornée. Suite à CU, elle a fait l'objet d'une non-opposition à déclaration préalable le 09/08/2019. J'ai donc réalisé une promesse de vente de cette parcelle via un acte notarié. A ma grande surprise, monsieur le Maire m'a affirmé qu'il n'accepterait pas de permis de construire. De fait la vente a été annulée et donc les frais engagés de ma part pour rien.*

*C'est pourquoi je demande que cette parcelle n°2351 soit conservée en zone constructible dans le futur PLU, vu son alignement avec les constructions déjà existantes.*

*Les deux autres parcelles (n°2352 et 1820) ont été partiellement bornées en vue d'une donation à ma fille pour construction. Un CU a été accepté mais la déclaration préalable refusée par la mairie. Cela engendrant de nouveaux frais à perte. Une servitude pour desservir ces parcelles est réalisée.*

*De plus, l'ensemble des réseaux (eau, électricité...) sont présents et suffisants pour permettre ces constructions.*

*En conclusion, je demande donc le maintien dans le PLU de ces 3 parcelles (2351, 2352, 1820) en zone constructible en vue de réaliser cette opération de plus, de faible importance. »*



*Commentaire du commissaire enquêteur : Comme dans la précédente remarque, ces parcelles disposaient d'un droit à construire dans le PLU approuvé en 2012. D'ailleurs, le pétitionnaire en a profité pour effectuer une division parcellaire et vendre un lot (parcelle 2327) qui a été construit depuis. Il souhaite maintenant effectuer une deuxième opération justifiant sa demande par la présence des réseaux à proximité, sur la voie départementale, en respectant l'alignement avec les constructions voisines. Cet argument d'alignement pourrait éventuellement convenir pour la parcelle 2328, située le long de la route départementale, mais pas pour la 1820, située en deuxième rideau.*

**Réponse de la collectivité :**

*Les constructions de Castagnac ne sont pas intégrées dans un quartier identifié par le SCOT.*

*Conformément aux préconisations du SCOT et au PADD, la commune confirme sa volonté de ne pas développer l'urbanisation linéaire en bordure de voie.*

**Avis du commissaire enquêteur :Même avis que pour la remarque précédente.**

**R 22 Madame Marie BORDINAT et Monsieur Fabrice GARBY (groupe DENJEAN Granulats)**

*Entretien en permanence le 23 février 2022*

Nous souhaitons que les zones Ng telles que définies dans le projet actuel soient laissées en Ng et ne fassent pas l'objet d'une réduction de surface. Le site de Saint-Elix-le-Château est un site clef pour l'entreprise DENJEAN Granulats représentant la majeure partie de ses ressources pour alimenter le marché local et toulousain. Ce zonage nous permettra d'envisager de la pérennité dans nos activités. Nous avons également besoin d'un maximum de visibilité pour piloter nos choix industriels et maintenir de forts niveaux d'investissement dans les installations de concassage et criblage.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Cette demande est conforme à l'action B de l'axe 2 du PADD, elle-même établie en compatibilité avec le SCoT du Pays du Sud Toulousain : « La commune accueille 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. »*

*Réponse de la collectivité :*

*La commune est favorable à l'extension de la zone Ng au lieu-dit Durrieu, mais pour se conformer à l'avis des PPA, la commune envisage la réduction de la zone du Vignoble au périmètre des autorisations d'extraire existantes.*

**Avis du commissaire enquêteur : Le SCoT a ciblé cette grande zone comme secteur privilégié pour l'extraction des matériaux, malgré l'impact immédiat sur l'activité agricole. La demande de la société Denjean Granulats va dans ce sens. Il conviendra de privilégier une réhabilitation agricole après extraction dans le future autorisation d'extraction.**

**Si la commune souhaite que l'extension se limite aux autorisations existantes dans le quartier du Vignoble, cette réduction du périmètre inscrit au PLU ne mettra pas en péril l'entreprise concernée, compte tenu de la surface limitée que représente cette réduction.**

### **R 23 Nicole et Patrick JEANNE – Villa de la Chouette – 425 chemin de Salonges**

*Observation inscrite sur le registre en dehors des permanences*

Conformément à l'avis de l'Etat développé dans le rapport de la direction départementale des territoires, nous demandons que les périmètres Borios, Terré, Auberge soient identifiés en zones urbaines ce qui correspond à la réalité, les zones boisées de la commune soient classées pour être protégées, les corridors écologiques fassent l'objet d'une protection renforcée avec notamment la limitation des clôtures qui entravent la circulation de la faune sauvage.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Cette remarque est à rapprocher de certaines autres observations. Il est en effet parfaitement justifié de reclasser ces secteurs de Borios, Terré, l'Auberge, qui sont des espaces déjà largement construits, en zone urbaine de faible densité. Si la commune souhaite y limiter les extensions d'urbanisation pour respecter les préconisations du SCoT, il convient de ne leur accorder que des capacités de construction très limitées, quitte à revoir la position d'ici quelques années, lorsque les zones centrales du bourg auront été urbanisées et que les réseaux éventuellement déficients auront été renforcés.*

*Réponse de la collectivité :*

*La commune va étudier un autre classement pour ces quartiers.*

*La commune considère que le classement actuel pour les espaces boisés semble suffisant.*

La commune vérifiera la réglementation applicable en zone Ace.

**Avis du commissaire enquêteur : Je suis favorable à la création d'une zone urbaine dans ces hameaux, ne disposant cependant pas de droit à nouvelles constructions, mais uniquement des possibilités d'extension ou création d'annexes pour respecter les préconisations du SCoT traduites dans le PADD.**

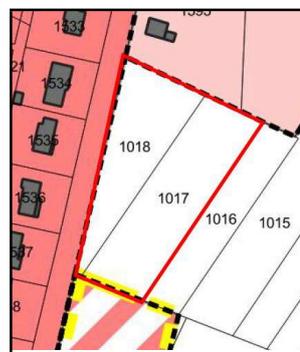
**Je prends note par ailleurs du souhait de ne pas rigidifier de façon excessive la protection apportée aux espaces boisés.**

**La zone Ace concerne un espace relativement ouvert, où la réalisation de clôtures doit sans doute être découragée. Néanmoins cette restriction ne peut concerner les parcelles construites situées en limite de cette zone Ace.**

**R 24 Irène BENAC - 37 ter rue de Vaugirard – 75015 PARIS**

*Observation inscrite sur le registre en dehors des permanences*

Conformément au PADD qui prévoit le renforcement de la centralité du bourg, je souhaite que la définition de la zone à urbaniser secteur « le Communal » soit étendue sur les parcelles 1018 et 1017. En effet la zone retenue n'est pas dans la continuité du lotissement alors que les parcelles 1018 et 1017 le sont.



*Commentaire du commissaire enquêteur : Ces parcelles font partie d'un ensemble cohérent classé agricole. Elles sont proches de la zone AU0 du Communal, qui est l'une des deux zones que plusieurs PPA ont suggéré de reverser en zone agricole, compte tenu des autres possibilités d'urbanisation existant sur la commune. Si cette zone AU0 est reclassée en zone A, la cohérence veut que ces parcelles 1018 et 1017 restent elles aussi classées en zone A.*

**Réponse de la collectivité :**

*la commune envisage de supprimer la zone AU0 du Communal pour répondre aux remarques des PPA (Chambre d'Agriculture CDPENAF notamment) et de la reclasser en zone A ; ainsi, le classement demandé ne pourra être accordé.*

**Avis du commissaire enquêteur : Je prends note de cette décision communale de reverser la zone AU0 du Communal en zone agricole pour conforter la zone agricole voisine. Dans cette hypothèse, il n'y a pas lieu de donner suite à la demande de Madame BENAC.**

**R 25 Monsieur Pierre MERCHET**

*Courrier électronique annexé au registre*

*« Par mail du 23 février 2022 adressé par la mairie de Saint-Elix-le-Château (31430) j'ai bien pris connaissance de l'enquête publique unique sur les projets de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et de zonage d'assainissement des eaux usées.*

*Je suis propriétaire depuis 1991 d'une maison d'habitation sise 14 rue du Château à Saint-Elix-le-Château (Cadastré Section A n°8 et 5 Le*



49/67

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU et révision Zonage d'Assainissement	Rapport du commissaire enquêteur

Village).

Il s'agit d'une résidence secondaire occupée principalement durant l'été mais dont la durée d'occupation devrait augmenter suite à ma retraite. L'adresse de ma résidence principale est à LAMBERSART (59130) 117 avenue Marceau.

Comme précisé dans l'arrêté n° 2022-001 du 4 janvier 2022 prescrivant cette enquête publique il est stipulé à l'Article 1<sup>er</sup> – 3<sup>ème</sup> alinéa que « **Le principal objectif du projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées est d'assurer la mise en cohérence du schéma d'assainissement avec les perspectives d'urbanisation envisagées dans le PLU** ».

A cet effet des travaux importants sur le réseau public de collecte des eaux usées ont été récemment réalisés dans le centre Village.

Ma propriété étant située 14 rue du Château (face Château) je n'ai pas bénéficié de la possibilité de raccordement à ce nouveau réseau public de collecte des eaux usées, les travaux ayant été arrêtés à 150 mètres de mon habitation, à l'angle de la rue du Château et de la rue Carrerasse.

En réponse à cette situation, le secrétariat de la mairie de Saint-Elix-le-Château et du SIECT que j'ai consulté en Septembre dernier m'a indiqué que cette possibilité de raccordement n'était pas prévue à court terme.

Ma propriété située « Centre Village » se trouve donc actuellement hors zonage d'assainissement du réseau public d'assainissement et reste donc doté d'une fosse septique individuelle installée il y a plus de 30 ans et qui se verra vite insuffisante et peut-être non conforme pour les séjours prolongés que j'envisage de faire à Saint-Elix-le-Château.

Or tant le droit Européen du traitement des eaux usées n° 91/271/CEE du 21 mai 1991 que le droit National au travers des dispositions du Code de la Santé Publique, du Code de l'Environnement et du Code Général des Collectivités Territoriales imposent la mise en œuvre de la collecte et du traitement des eaux usées des communes.

C'est dans ces conditions que je sou mets à votre avis ma demande de raccordement au réseau public d'assainissement collectif déjà existant au « Centre Village » de Saint-Elix-le-Château dans le cadre de la révision de son PLU (Article 4).

**Compte tenu de la date limite de fin de l'enquête publique fixée au 4 mars 2022 et n'ayant pas prévu de me rendre sur place à Saint-Elix-le-Château d'ici là, je vous remercie de prendre en considération la présente demande écrite. »**

Commentaire du commissaire enquêteur : Il s'agit de la seule observation enregistrée concernant spécifiquement la révision du zonage d'assainissement. Les parcelles mentionnées sont classées en zone UA au projet de PLU révisé, c'est à dire qu'elles doivent être raccordées au réseau de collecte s'il existe.

Le dossier de révision du zonage d'assainissement indique l'ensemble de secteurs qui devront à terme être raccordés au réseau de collecte des eaux usées. Certains ne sont actuellement pas raccordés, compte tenu de la configuration du réseau en place, mais plusieurs options d'amélioration et d'extension de réseau sont mentionnées. La rue du Château, et notamment le secteur de l'habitation du demandeur, constitue une de ces extensions prévues. Il est vrai que la programmation n'en est pas définie à ce jour, mais elle est prévue dans l'extension secteur 2 (voir page 41/55 du rapport technique du dossier Zonage d'assainissement).

**Réponse de RESEAU 31 : le Service a retenu le scénario collectif pour le secteur rue du Château où sont situées les parcelles de M. MERCHET.**

Le Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) actuellement en vigueur (2020-2026) voté par les élus en Conseil Syndical en 2019 ne prévoit pas d'opération concernant la

*commune de Saint-Elix-le-Château.*

*RESEAU31 a mis en place une grille de critères d'évaluation afin de hiérarchiser les travaux à réaliser sur son territoire et les inscrire au Programme Pluriannuel d'Investissements. Chaque action préconisée dans l'étude du schéma d'assainissement de Saint-Elix-le-Château a été notée en fonction de la grille d'évaluation : cf. chapitre 7.2 « Hiérarchisation » du rapport de phase 4 portant sur les scénarii et Schéma Directeur d'Assainissement.*

*La planification des opérations à l'échelle de la Commission Territoriale n°7 (dont dépend Saint-Elix-le-Château) est établie à partir de la grille de hiérarchisation. Les opérations issues du programme global retenu seront proposées aux élus d'une prochaine Commission Territoriale afin de faire une demande d'inscription au futur PPI 2027/2033.*

*Réponse de la commune :*

*le scénario du schéma d'assainissement a été étudié avec Réseau31, l'extension du réseau nécessaire pour le raccordement de M. Merchet sera planifiée au futur PPI 2027/2033.*

**Avis du commissaire enquêteur : Il ressort de la réponse du RESEAU31 et de la commune qu'il peut être donné satisfaction à M. Merchet, mais pas dans les années à venir. Une attente du prochain PPI est nécessaire, à moins que le programme en cours ne soit adapté selon les demandes des différentes communes concernées.**

## **26 Associations Nature en Occitanie et Nature Comminges**

*Courrier électronique joint au registre.*

*Après avoir rappelé leurs caractéristiques et leur fonctionnement, et précisé le contexte de leur intervention, ces associations font les remarques suivantes :*

### **« IMPACTS DU PROJET SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS**

*Le diagnostic du fonctionnement écologique du territoire et des orientations du projet d'aménagement retenu par la commune nécessitent plusieurs compléments :*

*1) L'espèce floristique fritillaire pintade, fritillaria meleagris, n'est pas suffisamment prise en compte. Cette espèce est protégée par un arrêté relatif à liste des espèces végétales protégées daté du 30 décembre 2004 (paru au JO le 2 avril 2005). La principale raison de la protection tient à la disparition rapide des prairies humides et par conséquent de son biotope. Une seconde raison est la cueillette suscitée par sa fleur remarquable ce qui provoque un impact significatif sur la plante. La présence de la fritillaire est certes mentionnée dans l'EIE dans la zone humide de l'inventaire du Conseil Départemental. Sa présence est avérée en d'autres endroits notamment dans les parcelles situées entre la Louge et le canal du Moulis et celles en rive droite du canal du Moulin. Les bases de données naturalistes contiennent cette information. Sa présence en plusieurs localisations laisse penser que les parcelles concernées s'apparentent à des reliquats de prairies humides, importantes à préserver pour leur enjeu écologique (espèce protégée, régression de ces milieux en plaine).*

*Ces prairies humides sont importantes à préserver également pour leur enjeu fonctionnel : diminution de l'impact des crues, stockage de l'eau, amélioration de la qualité de l'eau, enjeu que ne relève pas l'étude.*

*Pour ces raisons, nous estimons que les enjeux naturels et fonctionnels ne sont pas considérés à leur juste valeur.*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Les associations mentionnent la présence d'une plante protégée, la fritillaire pintade, dans la zone humide qui a été repérée sur la commune, et qui bénéficie d'une protection particulière au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, il semble que cette espèce ait été repérée en d'autres secteurs, qui sont favorables à son développement, bien qu'ils ne soient pas classés « zones humides ». Sans doute serait-il opportun d'affiner ces observations afin de compléter, s'il en est besoin, l'inventaire des zones humides dans le secteur entre la Louge et le canal du Moulin. Cette mise à jour est du ressort du département de Haute Garonne qui a établi la liste actuelle des zones humides à protéger.*

*Réponse de la commune :*

*Commentaires de la commune : L'inventaire des zones humides a été réalisé par le Département de la Haute-Garonne et la zone humide identifiée fait l'objet de dispositions spécifiques.*

*Par ailleurs, la commune a défini une zone Nce qui recouvre la prairie humide des abords de la Louge ; ce classement constitue une zone naturelle de préservation des continuités écologiques.*

**Avis du commissaire enquêteur : La zone humide identifiée dans l'inventaire effectué par le département bénéficie d'un classement qui en garantit la protection. Si d'autres zones humides sont définies à l'initiative du département dans le cadre d'une complément d'inventaire, il conviendra d'en tenir compte lors d'une prochaine modification du PLU.**

*« 2) Les données d'observations des oiseaux migrateurs et hivernants ne sont pas prises en compte dans l'appréciation de la valeur écologique des plans d'eau issus des gravières.*

*Le plan d'eau situé au lieu-dit appelé « Pichet » (page 68 du document Justification des projets) également appelé « Le Vignoble » (d'après le projet de centrale photovoltaïque déposé par AKUO) est classé en Ner, secteur dédié aux énergies renouvelables. Ce plan d'eau fait l'objet depuis 2008 d'observations annuelles Wetland indiquant un intérêt marqué par l'avifaune. Le dernier inventaire du 15 janvier 2022 relève 298 oiseaux pour 12 espèces différentes. Nous contestons le choix de réserver ce plan d'eau Ner à l'implantation d'une centrale photovoltaïque de panneaux flottants.*

*Le plan d'eau, situé plus au sud, appelé lac du « Vignoble » (page 68 du document Justification des projets) situé au lieu-dit « Le Vignoble » (d'après le projet SOLVEO) a fait l'objet d'un permis de construire le 30 décembre 2021 pour une centrale photovoltaïque, ce qui entre en contradiction avec son classement N en zone naturelle. Le classement en zone Ner de ce plan d'eau nous paraît plus approprié.*

*Nous rappelons qu'à cette occasion, le 10 novembre 2021, M. Moiro, commissaire enquêteur, précise dans son rapport : « Le PADD et le règlement du futur PLU (arrêté mais pas encore approuvé) de la commune de Saint-Elix-le-Château garantirait la diversification des modalités de reconversion des anciennes carrières et donc le maintien à proximité d'importantes surfaces d'eaux libres classées en zone naturelle. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : La présence des projets photovoltaïques flottants ne semble pas avoir été prise en cohérence avec les projets en cours. Ainsi, la zone Ner prévue se rapporte à un projet (centrale du Pichet) qui s'est vu refuser le permis de construire, alors qu'un autre projet (centrale du Vignoble) dont le permis de construire a été autorisé n'est pas classé en zone Ner. Il convient effectivement de supprimer cette incohérence. Il paraît logique donc que le lac du Vignoble, qui doit accueillir le projet SOLVEO autorisé, soit classé en Ner. Concernant le lac du Pichet, dont semble-t-il un nouveau projet est en cours d'étude sur une surface réduite et réorganisée, une analyse ornithologique complémentaire permettrait de préciser si ce lieu constitue effectivement un hébergement des espèces migratrices, comme les associations disent l'avoir constaté le 15 janvier dernier dans son inventaire qui concerne de multiples plans d'eau du secteur. Les résultats de ces observations permettraient de confirmer ou d'infirmer l'intérêt de cette nouvelle installation qui répond par ailleurs au souci de favoriser la production d'énergies renouvelables.*

*Réponse de la commune :*

*Les observations annuelles Wetland semblent réalisées sur l'ensemble des plans d'eau du secteur et ne ciblent pas un site en particulier.*

*De plus, le PLU arrêté était cohérent avec le projet AKUO dont le PC était en cours d'instruction, et conforme à la volonté de la commune sur la localisation du projet photovoltaïque en raison d'une meilleure intégration paysagère et patrimoniale.*

**Avis du commissaire enquêteur : Le classement en zone Ner du lac du Vignoble me paraît une nécessité pour que le PLU soit compatible avec les autorisations de construire délivrées. Par ailleurs, compte tenu de la nécessité de recourir aux énergies renouvelables, il me semble cohérent de conserver la possibilité d'implanter une deuxième installation sur le lac du Pichet.**

*« 3) Les dispositions prises pour le réaménagement des gravières en fin d'exploitation ne sont pas intégrées.*

*Il n'y pas de recensement des terrains faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation, le projet d'aménagement ne prescrit pas le type de réaménagement retenu en fin d'exploitation, terrain agricole ou aménagement écologique.*

*Il ne donne pas de perspectives sur le devenir des terrains voisins, sont-ils voués à l'extraction de granulats ?*

*Nous estimons que ces informations sont indispensables pour avoir une perspective de l'évolution de la biodiversité sur ce secteur géographique. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Pour les gravières en exploitation, il convient de se reporter aux arrêtés les autorisant pour en vérifier les surfaces et les prescriptions de remise en état (exploitation agricole ou aménagement écologique). Certains domaines sur lesquels d'anciennes exploitations ont été effectuées, ont été réhabilités en parcelles agricoles, d'autres sont restés en eau conformément aux arrêtés d'autorisation accordés. Cependant le maintien d'une ancienne extraction en eau n'est pas toujours la garantie d'un aménagement « écologique », mais s'apparente parfois à une « friche industrielle ».*

*Réponse de la commune :*

*Le mode de réaménagement après extraction est défini dans les autorisations*

préfecturales d'exploitation et correspond aux objectifs définis dans le SCOT. Toutefois, pour répondre à la demande du PETR, la commune intégrera dans son règlement, le type de réaménagement des sites souhaité. Le PLU arrêté ne peut déterminer que les parcelles destinées à l'extraction de granulats et ne peut anticiper le devenir des parcelles voisines.

**Avis du commissaire enquêteur : Les dispositions de réaménagement des gravières après exploitation sont déterminées par les arrêtés d'autorisation et non par le PLU, même si la commune peut y exposer des souhaits. Il conviendra, lors des procédures administratives des demandes d'extraction, que l'aspect de la reconversion soit clairement affirmé selon les préconisations locales.**

« 4) Concernant la biodiversité, les choix affichés dans le PADD manquent d'ambition et ne sont pas repris dans les OAP.

La commune affiche à la fois « sa volonté de préservation des espaces naturels caractéristiques de la commune mais aussi son objectif de pérennisation des activités d'extraction de matériaux et de reconversion des anciens sites de gravières. »

Mais elle n'affiche pas sa volonté en matière de reconquête de biodiversité. Nous estimons que la zone des plans d'eau identifiée comme "participant à la biodiversité locale" doit faire l'objet d'un plan de reconquête de biodiversité s'inscrivant dans la perspective de zéro artificialisation nette. »

Commentaire du commissaire enquêteur : Les associations regrettent le peu d'ambition dans la concrétisation des choix affichés dans le PADD concernant la biodiversité. La commune souhaite promouvoir la reconversion des anciens sites de gravières en permettant le développement des énergies renouvelables ainsi que les activités de loisirs (axe 2, action C du PADD). Sans doute, cet objectif est-il trop limité au regard du renforcement de la biodiversité, en ne préconisant que des activités économiques ou touristiques.

**Réponse de la commune :**

La commune répond aux objectifs du SCOT sur cette problématique. Par ailleurs, dans le cadre du ZAN, les zones de carrières sont définies comme des zones d'artificialisation réversible (rendu à l'agriculture ou en zone naturelle). Notre règlement graphique identifie une zone (secteur sud de la zone d'extraction) classée en zone naturelle (cf définition de la zone N : page 115 du règlement).

« 5) Le territoire de la commune est inadapté à un traitement correct de la fonctionnalité environnementale du territoire.

Nous estimons indispensable d'adopter une approche supra communale, tout en conservant l'échelle du PLU, pour assurer les continuités et résoudre les éléments de rupture suivants :

- la Vallée de la Louge en tant que continuité longitudinale comme un "enjeu fort aussi bien en matière de trame bleue que de trame verte"
- l'autoroute, considérée dans l'Etat Initial de l'Environnement comme une "rupture majeure" des continuités transversales.
- la zone des plans d'eau pour la préservation des oiseaux, notamment hivernants et migrateurs et la reconquête de la biodiversité locale. »

*Commentaire du commissaire enquêteur : En dernier point les associations souhaitent une approche supra communale pour résoudre les continuités écologiques. Cependant dans le cadre de l'établissement du PLU, la commune ne peut que se limiter à son territoire contrairement à l'établissement d'un document à l'échelle d'un PLUih.*

*Réponse de la commune :*

*Le PLU se limite au territoire communal. Cette problématique doit être réglée à l'échelle du SCOT.*

*« Pour toutes ces raisons, les associations Nature Comminges et Nature en Occitanie donnent un avis défavorable à cette demande de révision du PLU.*

*Nous souhaitons que les modifications apportées aux documents du PLU soient portées à la connaissance du public avant d'être soumises à délibération. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Les associations, qui ne sont pas de Personnes Publiques Associées, ni même des Personnes Publiques Consultées ont émis un avis défavorable au projet de révision du PLU. Néanmoins les remarques qu'elles formulent, notamment lors de l'enquête publique, méritent d'être étudiées.*

*Réponse de la commune :*

*l'Association Nature en Occitanie n'étant pas une PPA, elle n'a pas d'avis à donner sur le PLU.*

**Avis du commissaire enquêteur : Les commentaires émis par les associations sont des pistes qu'il convient d'approfondir pour améliorer l'aspect environnemental même si certains sujets sont à traiter à une échelle supra-communale au niveau soit du département (zones humides), soit du PETR du Pays Sud-Toulousain (carrières). Cependant la commune peut y participer dans l'élaboration de son document d'urbanisme (corridor écologique, zones de protection particulières...).**

## **R 27 Monsieur Michel MARTY**

*Entretien en permanence le 03 mars 2022*

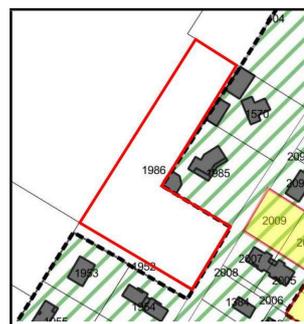
Je souhaite que les quartiers satellites de Saint-Elix, soit l'Auberge, Borios, Castagnac, Terré, soient classés en zone urbaine ceci afin de combler les dents creuses de ces quartiers. D'autre part, la restitution des zones de gravières en terres agricoles bénéficierait à la population d'agricole de la commune et donc n'entachera pas la surface agricole. Il semble que la DDT dans son rapport d'octobre 2021 aille dans ce sens !!!

Il me remet un courrier de son épouse Claudine BEYT-MARTY :

*« Je sollicite votre attention à propos de ma parcelle 1986 lieu-dit Castagnac. Je souhaite que ce terrain reste en totalité en zone constructible comme à ce jour.*

*Effectivement cette dernière est en zone U2 mais la révision du PLU devrait la repositionner en zone A.*

*J'ai le sentiment qu'elle ne porte pas préjudice au PLU qui devrait intégrer les quartiers satellites du bourg de St Elix.*



*Cette parcelle ne porte nullement atteinte aux objectifs de la municipalité, contrairement aux 170 hectares de gravières aménagées au profit d'une seule entité. Je déplore d'ailleurs que ces gravières ne soient pas redevenues terrains agricoles comme le préconise l'Etat.*

*J'attire votre attention sur le fait que notre parcelle 1986 est une dent creuse de l'urbanisation du Terré et que celle-ci est desservie par un chemin et les réseaux nécessaires à son organisation.*

*Les secteurs satellites de Borios, de Castagnac, de l'Auberge, des Baylous et du Terré devraient être reconsidérés et maintenus en zone urbaine comme le préconise le rapport du DDT du 12 octobre 2021.*

*Celui-ci stipule nettement qu'à défaut le projet pourrait être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et entraîner une fragilité juridique.*

*Le CU demandé pour cette parcelle et refusé aujourd'hui peut être entaché de nullité selon les préconisations de la DDT et ainsi entraîner un préjudice moral voire juridique.*

*Nous espérons que notre demande sera entendue et validée par le conseil municipal. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur Marty reprend l'objection faite par la DDT et reprise pas plusieurs administrés concernant le classement des hameaux. Le parti pris par la commune consiste à limiter l'extension de ces hameaux, notamment le long des voies de circulation pour favoriser au contraire la densification de l'urbanisation dans le centre-village. Néanmoins, le devenir de ces hameaux, et leur mode de classement mérite d'être revu.*

*Dans son courrier Madame BEYT demande le classement de la parcelle 1986 (de 6 633 m<sup>2</sup>) en zone constructible. Cette parcelle appartient au hameau du Terré qui a fait l'objet de très nombreuses constructions au cours des vingt dernières années. Cependant, la commune souhaite stopper cette course à l'urbanisation linéaire notamment en raison de réseaux qui bien que présents, sont parfois insuffisants.*

**Réponse de la collectivité :**

*Pour les quartiers identifiés au SCOT (Borios Auberge et Terré), un classement autre sera étudié.*

*Concernant le courrier de Mme Beyt-Marty Claudine : Mme Beyt-Marty a déposé en 2021, un CUB pour la réalisation de 6 lots sur cette parcelle : ce CUB a reçu un avis défavorable du SIECT au motif que ce terrain n'est pas desservi en eau potable !*

*De plus, conformément au PADD, aucune nouvelle construction dans les quartiers.*

**Avis du commissaire enquêteur : La question du reclassement des hameaux de Terré, Borios et l'Auberge a déjà été posée.**

**Concernant la demande de constructibilité de la parcelle 1986, même réponse que celle apportée à la question R 16.**

## **R 28 Marine MOULIN, Baptiste BALIQUE, Pauline DELESTRE de la société AKUO Energy**

*Entretien en permanence le 03 mars 2022*

La société AKUO est un producteur indépendant d'énergies renouvelables. Via la filiale Ferme d'Akuo 4, un projet de centrale photovoltaïque flottante est développé depuis 2018 sur une ancienne carrière remise en eau de la commune, au lieu-dit « le Pichet ».

Ce projet prend en compte les faibles enjeux environnementaux de la zone et les prescriptions des différents instructeurs. La grande taille du lac permet au projet de taille moyenne de conserver une grande surface en eau libre pour les espèces environnantes.

Nous approuvons le règlement et le zonage du PLU qui correspond à la nature des échanges que nous avons eus ces dernières années avec la commune. En effet, le document d'urbanisme en cours de révision cible notre zone de projet pour la mise en place d'énergies renouvelables. Ce choix de zonage est confirmé par les inventaires écologiques menés sur site de 2019 à 2022.

*Commentaire du commissaire enquêteur : La société AKUO vient faire une présentation du projet qui lui a été refusé au cours de l'été dernier. Elle présente également l'approche d'une nouvelle proposition en cours d'étude dans laquelle l'ensemble des panneaux seraient installés sur la partie sud du plan d'eau, en laissant la partie nord pour la préservation de l'avifaune autochtone et migratrice. Par ailleurs, une partie terrestre viendrait compenser la diminution de surface flottante programmée. La société AKUO indique avoir effectué un nouvel inventaire de l'avifaune le 05 janvier dernier.*

*Réponse de la collectivité :*

*La commune souhaite maintenir le zonage Ner tel qu'il est prévu pour des raisons d'intégration paysagère et patrimoniale. La société AKUO a complété ses inventaires et compte redéposer son permis de construire prochainement.*

**Avis du commissaire enquêteur : Compte tenu du contexte général de l'énergie, il me paraît souhaitable que certains plans d'eau résultant de l'exploitation des gravières soient reconvertis en production photovoltaïque, dans la mesure où des mesures sont prises pour garantir la pérennité de la présence d'une avifaune autochtone ou migratrice. Le projet présenté par AKUO semble répondre à cette problématique, et je suis favorable à la conservation de cette zone Ner.**

## **R 29 Madame CARRIAZO**

*Entretien en permanence le 03 mars 2022 avec la société AKUO*

Le classement du site tel que défini sur le PLU nous convient notamment le Pichet.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Madame CARRIAZO, propriétaire du plan d'eau du Pichet insiste sur la nécessité de l'implantation de la centrale photovoltaïque flottante pour lui permettre de faire face aux travaux d'entretien de cette propriété. Elle affirme être dépourvue de moyens financiers lui permettant d'entretenir correctement cet ensemble.*

*Réponse de la collectivité :*

*le parc photovoltaïque permettrait l'entretien de ce site aujourd'hui à l'abandon*

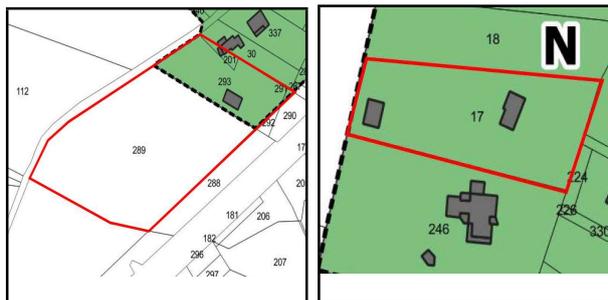
**Avis du commissaire enquêteur : Même réponse que la précédente observation.**

### R 30 Messieurs ROQUES Marcel et Guy

Entretien en permanence le 03 mars 2022

Concerne la zone N (quartier de l'Auberge).

Question : savoir s'il est permis de positionner des panneaux solaires en toiture ainsi qu'au sol sur la zone verte n°17 et zone blanche 289 ainsi que la zone verte n°293.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Messieurs ROQUES Marcel et Guy sont propriétaires des parcelles 17 et 293 dans le secteur de l'Auberge. Ils sont venus s'intéresser au classement de leurs biens, et envisagent de mettre en place des panneaux photovoltaïques, soit au sol, soit en toiture, et souhaitent connaître leur possibilité d'après le règlement. Celui-ci ne semble pas l'interdire, mais ils se trouvent l'un et l'autre dans le périmètre du château classé. Ils posent la même question pour une parcelle voisine dont ils ne sont pas propriétaires.

Réponse de la collectivité :

La pose de panneaux photovoltaïques est soumise à DP et à accord du SDAP. Toutefois, la commune est favorable aux projets d'énergie renouvelable.

La D 289, classée en zone A, est exploitée et donc ne pourra faire l'objet de pose de panneaux.

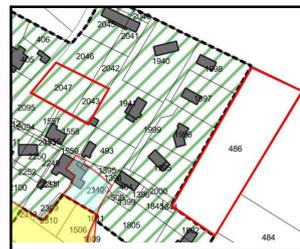
**Avis du commissaire enquêteur : Je considère que la pose de panneaux photovoltaïques, notamment en toiture, doit pouvoir être autorisée par le règlement, éventuellement après avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine, dans les secteurs soumis à réglementation en raison de la proximité d'un monument classé ou inscrit, comme c'est le cas à Saint-Elix-le-Château.**

### R 31 Monsieur Jacky BEYT

Entretien en permanence le 03 mars 2022

Je souhaite le maintien en zone constructible de mes parcelles 2047 et 2043 ainsi que la parcelle 486, quartier le Terré comme elles figuraient sur l'ancien PLU en vigueur. A mon avis elle n'a aucun impact sur la zone A à côté des 116 ha de gravières.

Suite au rapport du DDT je souhaite que le quartier Terré soit en zone urbaine.



Par ailleurs, Monsieur Jacky BEYT a déposé un courrier ainsi libellé :

« Je souhaite intervenir au sujet de ma parcelle 486 située au quartier du Terré qui est en zone constructible U2 (extrait PLU en pièce jointe) sur le PLU toujours en cours à ce jour. Elle apparaît sur le projet de révision en zone A. Je souhaite que cette parcelle soit maintenue en zone constructible dans le futur PLU, telle qu'elle l'est actuellement.

Cette parcelle est enclavée entre les constructions déjà existantes et le ruisseau de la Dourdouille. Elle se situe à l'extrémité de l'impasse du Terré qui est son unique accès (extrait cadastral en pièce jointe).

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU et révision Zonage d'Assainissement	Rapport du commissaire enquêteur

*L'étroitesse de l'impasse du Terré rend très difficile son accès par l'agriculteur qui exploite cette parcelle du fait de la taille imposante des engins agricoles. Au vu de ces contraintes d'accès et de sa superficie limitée (6500 m<sup>2</sup>) cette parcelle ne représente pas un enjeu agricole majeur. Au contraire elle s'intègre parfaitement dans le hameau du Terré en le limitant naturellement par le ruisseau de la Dourdouille. De plus, je pense que les nombreuses zones dédiées aux gravières sont bien plus impactantes sur les terres agricoles que ma parcelle.*

*Par ailleurs le reste du quartier est classé en zone Nh. A la lecture du rapport de la DDT, compte tenu de la densité des constructions il devrait faire l'objet d'une identification en zone urbaine.*

*De façon plus générale, je voudrais préciser que si je conçois très bien l'utilité du PLU, je ne m'explique pas que durant toute la durée de l'étude du nouveau plan (commencée en 2019), toutes les demandes de réalisations déposées sur le PLU en vigueur soient bloquées ou refusées. D'autant plus que tous ces refus pénalisent la commune qui voit une classe de son école disparaître pour manque d'effectif.*

*Je trouve également regrettable que dans l'étude du nouveau PLU on ne maintienne pas en zone constructible des quartiers comme « Castagnac » situé en bordure de la RD 49 où tous les réseaux nécessaires à l'urbanisation sont présents (eau, EDF, télécom...). D'autant plus que les coffrets EDF financés par l'argent public y sont implantés et vont maintenant tomber à l'abandon ; quel gâchis !!! Alors que dans ce nouveau projet figurent des zones UC (ex : chemin de Barrère) où des CU ont été refusés dans un premier temps pour débit d'eau insuffisant.*

*Développer le centre du village, certes c'est très bien, mais il faut également tenir compte de plusieurs facteurs qui repoussent à mon avis les acquéreurs :*

*- de nombreuses bâtisses sont soit en indivision ou en mauvais état et la restauration s'avère d'un coût élevé en raison des critères énergétiques en vigueur ; sans oublier de nombreuses contraintes des Monuments de France dues à la proximité du château.*

*- des difficultés de stationnement, certes il faut réapprendre à marcher, mais où se gare-t-on ?*

*- des difficultés de circulation dans le bourg.*

*Beaucoup de nouveaux habitants ne souhaitent pas résider en lotissement mais recherchent un espace plus grand dans des quartiers plus paisibles.*

*A titre plus personnel je regrette que ce projet de PLU pénalise les propriétaires des zones devenant non constructibles. Certains se voyant privés de la possibilité de léguer des terrains promis à leurs enfants. Cela représentant un préjudice à la fois moral et financier.*

*Enfin il serait utile que les porteurs de ce projet soient des relais auprès des instances publiques afin de travailler à la simplification des démarches administratives en urbanisme.*

*Pour conclure, je confirme ma requête concernant le maintien de ma parcelle 486 en zone constructible et j'espère qu'elle recevra un avis favorable de votre part qui sera suivi par la commune. »*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur BEYT souhaite garder le caractère constructible qu'avaient précédemment ses parcelles dans la zone Nh du Terré. Deux d'entre-elles, les 2043 et 2047 forment une ensemble de 1 692 m<sup>2</sup> en bordure de voirie (sujet uniquement abordé lors de l'entretien et non repris dans le courrier remis). L'autre parcelle 486 de 6 530 m<sup>2</sup> est clairement agricole et se trouve au fond de l'impasse du Terré. J'ai bien présenté à l'intéressé que, tant les directives nationales de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, que les préconisations énoncées dans le SCoT du Pays du Sud-Toulousain exigeaient que la commune réoriente son urbanisation future vers des secteurs plus centraux. Il reste que ce secteur du Terré concentre un nombre très important des remarques recueillies lors de l'enquête.*

**Réponse de la collectivité :**

**Le quartier du Terré fait partie d'un secteur identifié comme ne permettant pas de**

construction supplémentaire. De plus la parcelle 486 n'est pas desservie en EP (canalisation 50). Enfin, pour répondre à la comparaison entre l'impact des terrains à construire et celui des gravières, la commune précise que l'artificialisation des sols liés aux constructions est irréversible, alors que l'exploitation des carrières prévoit une artificialisation temporaire avec un rendu important des terres à l'agriculture, et ainsi un impact moindre sur les terres agricoles.

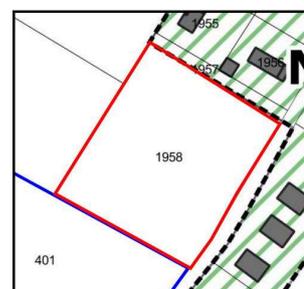
**Avis du commissaire enquêteur : La demande de Monsieur BEYT rejoint plusieurs autres concernant ce secteur, auxquelles il a déjà été répondu que l'urbanisation doit y être limitée, notamment en raison de la qualité de la desserte en eau potable.**

**Concernant l'exploitation des gravières, l'impact sur le domaine agricole est essentiellement fonction des dispositions prévues pour la remise en état après extraction, dans les conditions précisées dans les arrêtés d'autorisation.**

### R 32 Monsieur Guy MERIC

*Entretien en permanence le 03 mars 2022*

Dossier joint en annexe pour demande de classement en U2 de la parcelle cadastrée A 1958.



Monsieur MERIC a également déposé un courrier annexé au registre dont la teneur est la suivante :

*« Parcelle cadastrée section A 1958, lieu-dit Soustrade, classée au PLU en cours de validité AU1a*

*1- Septembre 2020 : j'ai déposé à Mr le maire de St Elix un projet de 3 lots en bordure de route (comme le lotissement en face de 7 lots).*

*Les 3 terrains de 1 000 m<sup>2</sup> sont desservis en électricité et en eau potable.*

*(Suite à la rencontre avec le Syndicat Intercommunal des eaux à LHERM en août 2020 : possibilité de desservir les lots en eau potable).*

*Le 4 décembre 2020 : refus de la mairie à la déclaration préalable de division parcellaire (copie jointe).*

*Motif : Le projet ne respecte pas l'article AU-1 du règlement du PLU ? (joint par téléphone : « pas assez d'eau »!).*

*Je considère ce projet réaliste et dans la continuité de l'aménagement du quartier SOUSTRADE-TERRE, bord de route et en face d'un lotissement existant.*

*2- Avis du SIECT (Syndicat Intercommunal des Eaux) à l'enquête publique.*

*Zone UC et UB de SOUSTRADE : possibilité d'accueil de 10 branchements maximum.*

*Sur les deux zones (UB et UC) 3 parcelles seulement sont urbanisables (au vu de la nouvelle carte). Il reste 7 branchements possibles, ce qui confirme ce que nous avait dit le technicien du Syndicat : nos lots étant en prolongement de cette zone et donc desservis.*

*3- Avis de la DDT sur le document d'Enquête publique*

*Paragraphe : secteurs Nh : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).*

*Le « hameau de Terré » (en prolongement du hameau de SOUSTRADE) englobe plus de 30 habitations sur une superficie de 7,2 ha.*

*« Erreur manifeste d'appréciation : il s'agit de l'identification en zone urbaine ».*

*Argument repris par le Sous-Préfet de MURET : « Secteur U2 dans le PLU en cours de validité...Erreur manifeste d'appréciation... ».*

*4- rencontre avec le Maire et une personne porteuse d'un projet de Maison de santé (médecines douces),*

Dossier 21000169 / 31	Commune de Saint Elix le Château
Révision PLU et révision Zonage d'Assainissement	Rapport du commissaire enquêteur

en octobre 2021.

Sur 2 lots (2 000 m<sup>2</sup>) projet de construction de la Maison de Santé avec 9 bureaux : Fin de non-recevoir motif : « non constructible après révision du PLU ? »

Le projet est bloqué sans propositions concrètes de terrains disponibles proposés par la commune (il me semble que les STECAL sont prévus pour ce type de projets)

Ma proposition : identifier la zone de Terré en zone urbaine (U2), comme actuellement dans le PLU en cours de validité et de classer ma parcelle A 1958 en U2 pour 3 lots de 1 000 m<sup>2</sup> (continuité des 2 quartiers). »

Commentaire du commissaire enquêteur : Monsieur Meric indique qu'en application de l'ancien PLU il a procédé à la création de deux lotissements le long du chemin du Terré, parcelles 2259, 2260, 2261 d'une part et 2278 et 2279 d'autre part. Il souhaite renouveler l'opération (3 lots) sur la parcelle 1958 et rejette le nouveau classement en zone agricole qui l'en empêche.

Il argumente sa position en signalant la capacité de desserte en eau potable mentionnée par le SIECT, sans prendre en considération les objectifs de réduction la consommation d'espaces naturels et agricoles qui caractérisent l'ensemble du projet de PLU révisé d'une part, ni le fait qu'il n'est pas le seul à déposer une demande de constructibilité dans ce secteur d'autre part.

Réponse de la collectivité :

La DP 20G0023 a été refusée le 4/12/2020 par la commune au motif que la parcelle concernée bénéficiait d'un classement en zone AUa et qu'en conséquence, cette parcelle devait faire l'objet d'un aménagement d'ensemble (en lien avec la parcelle voisine comme précisé sur l'OAP) et non des divisions pour des constructions isolées. En aucun cas, il n'était fait mention d'un manque d'eau.

- pour les quartiers identifiés au SCOT (Borios Auberge et Terré), un classement autre que Nh sera étudié.

- La parcelle A1958, d'une superficie de 8 524 m<sup>2</sup> fait partie d'un ensemble agricole cultivé.

- Conformément aux préconisations du SCOT et au PADD, la commune confirme sa volonté de ne pas développer l'urbanisation linéaire en bordure de voie.

**Avis du commissaire enquêteur : Pour répondre aux objectifs définis dans le SCoT et traduits dans le PADD, la commune a souhaité stopper l'urbanisation linéaire qui s'est développée dans certains secteurs, et notamment à Terré. Le souci de briser cette continuité et laissant en zone agricole les grandes parcelles encore non construites va dans ce sens et il convient de s'y tenir.**

### **R 33 Mesdames IZARD et BELINI de la société CEMEX**

*Entretien en permanence le 03 mars 2022*

La société CEMEX souhaite présenter son dossier de renouvellement d'autorisation de carrière situé sur les communes de Saint Julien d'une part et de Saint-Elix-le-Château, au lieu-dit Saint-Sirac, d'autre part. Le projet de renouvellement de carrière est compatible avec le PLU actuel et celui en projet de la commune de Saint Elix.

Un réaménagement à vocation agricole est prévu après exploitation de la carrière.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Les parcelles concernées ont fait l'objet d'une autorisation d'extraction en février 2002 valide jusqu'au 07 décembre 2020 ; Elle a été prorogée en octobre 2020 jusqu'au 07 décembre 2021. La société CEMEX sollicite un renouvellement de cette autorisation d'extraction, ayant depuis plusieurs années reporté ses efforts sur d'autres parcelles sur la commune de Saint-Julien. Elle souhaite donc le maintien en zone Ng de ce secteur de Saint Sirac afin de pouvoir poursuivre son activité. Le secteur de ce dossier, situé sur la commune de Saint-Elix-le-Château serait remis en activité agricole à l'issue de l'extraction.*

**Réponse de la collectivité :**

*Petite réduction de la zone Ng calquée sur l'autorisation d'exploiter sur ce site par rapport au PLU 2012. Par ailleurs, il est à noter que l'ensemble du site sera « rendu » à l'agriculture.*

**Avis du commissaire enquêteur : La zone Ng inscrite au PLU 2012 a effectivement été légèrement réduite dans le projet présenté au public dans le cadre de cette enquête, mais cette réduction n'impacte apparemment pas la demande de CEMEX concernant une nouvelle demande d'autorisation d'exploiter une gravière dans ce secteur.**

**R 34 Madame Brigitte BAZIN pour Monsieur Thibaud HARANG**

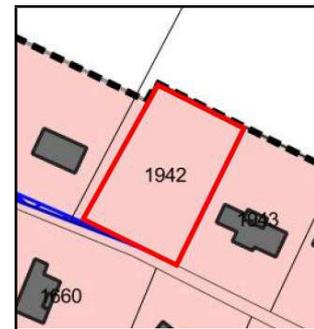
*Entretien en permanence le 03 mars 2022*

Concernant les parcelles 2406 et 2407, section de Sansac, anciennement 1942 d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> nous avons été informés que seule la partie avant d'une surface de 1 000 m<sup>2</sup> serait toujours constructible et la partie arrière redeviendrait terrain agricole.

Nous avons donc fait procéder à une division par le cabinet G.O.Metre.

Notre souhait est que la totalité redevienne constructible.

J'apprends ce jour avec surprise qu'in fine la totalité de la superficie a toujours été constructible.



*Commentaire du commissaire enquêteur : Comme je l'ai indiqué à Madame BAZIN, la parcelle est entièrement classée en zone UC, ouverte à la construction. Néanmoins, il apparaît, à la lecture du règlement, qu'une restriction peut interdire la réalisation d'une deuxième construction : en effet, en zone UC, les nouvelles constructions doivent comporter au moins une façade à moins de 30 m de la limite de la voie publique, ce qui semble difficile pour le lot situé en deuxième rideau.*

**Réponse de la collectivité :**

*L'ensemble de la parcelle est classé en zone UC. Toutefois, afin d'éviter les divisions et le bâti en « double rideau » incohérents avec cette zone d'habitat diffus, la commune a prévu dans l'article 3-3 du règlement du PLU, des règles d'implantation strictes (implantation d'une façade de la construction principale à 30 m max de la voie publique). Ainsi, une seule habitation sera autorisée.*

**Avis du commissaire enquêteur : Ainsi, bien que la parcelle soit totalement en zone UC, une seule**

construction peut y être envisagée en bordure de la voirie, comme le prévoit le règlement dans le reste de cette zone.

#### 4.5 Questions du commissaire enquêteur

##### 4.5.1 Sur les contours généraux de la zone urbanisée

Un effort très important a été fait par la commune pour tenter de regrouper toute forme d'urbanisation future à proximité du bourg ancien en tentant de renverser la pratique ancienne. La situation actuelle est en effet le résultat de plusieurs décennies au cours desquelles l'urbanisation s'est en grande partie effectuée le long des voies de circulation, sans continuité évidente.

C'est ainsi que l'ensemble des hameaux excentrés ont été classés en zone agricole ou naturelle dans le présent projet de PLU révisé. Pour quantifier l'effort consenti, il aurait été intéressant que l'indication de la surface de cette diminution soit mentionnée dans le rapport de présentation, ce qui ne semble pas être le cas.

*Réponse de la collectivité :*

*Le rapport de présentation - justification du projet - présente un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers page 91 ainsi qu'un bilan chiffré du PLU page 89.*

*Commentaire du commissaire enquêteur : Cependant, les tableaux des pages 89 et 91 donnent d'une part le potentiel de constructions possibles et d'autre part la surface des espaces initialement agricoles ou naturels intégrés en zones destinées à la construction, et non l'ensemble des surfaces précédemment en zones constructibles et reclassées A ou N, même si de nombreuses parcelles concernées sont déjà construites.*

Cette décision affirme la volonté de limiter les consommations d'espaces naturels et agricoles au profit de l'urbanisation. Néanmoins, cette orientation a, bien entendu, provoqué des réactions importantes de la part des administrés concernés, qui ont du mal à admettre ces décisions.

Cependant, elle s'est traduite par la création d'une zone Nh regroupant des secteurs de surface conséquente déjà urbanisés, dans lesquels il persiste quelques parcelles vides de constructions (dents creuses) Ces parcelles ont en majeure partie fait l'objet d'une demande de reclassement en zone constructible. Si l'on acceptait l'ensemble de ces sollicitations, entre les demandes individuelles et les demandes de lotissements, c'est de vingt à trente constructions supplémentaires qui seraient implantées dans le quartier du Terré. Or ce secteur présente des faiblesses en matière de desserte en eau potable, et n'est pas équipé de collecte des eaux usées.

Par ailleurs, la remarque émise, notamment par la DDT, la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture, concernant cette classification Nh est parfaitement justifiée et ce classement doit faire l'objet d'un aménagement.

*Réponse de la collectivité :*

*un autre classement sera étudié.*

Au contraire, certaines parcelles ou portions de parcelles ont, à la marge, été intégrées dans les zones U. Par ailleurs, plusieurs parcelles de taille conséquente ont fait l'objet de permis de construire alors que leur taille aurait pu justifier la programmation d'opérations plus importantes, après renforcement de certains réseaux (secteur de la rue de Barrère), ou même laisser une ouverture sur la zone agricole extérieure de la zone A située entre le cimetière et le lotissement du Communal.

*Réponse de la collectivité :*

*s'il s'agit des parcelles situées Rue du Château, la commune a effectivement intégré la totalité des parcelles dans la zone UA, mais une règle d'implantation du bâti a été ajoutée, ainsi ce classement ne donne aucun droit à construire supplémentaire. Le règlement du PLU de 2012 les permettait ! La zone UC du Chemin de Barrère sur la parcelle A2324 sera calquée sur le permis de construire accordé ; ainsi, l'ouverture sur la zone A sera préservée.*

**Avis du commissaire enquêteur : C'est également le cas de parcelles dans le secteur de Soustrade (parcelles 198, 199p et 205) chemin de Barrère (parcelles 2339, 2340, 2341, 2084, 1947p) et chemin de Soulé (parcelle 1095). Il est vrai que compte tenu de l'interdiction de construire en deuxième rideau en zone UC, l'impact global de ces intégrations sera sans effet réel sur le nombre de constructions nouvelles.**

#### **4.5.2 Sur les équipements**

Le schéma d'assainissement présente des options pour l'extension du réseau de collecte des eaux usées. Malheureusement une zone très importante reste en dehors de ces prévisions. Elle est effectivement déjà fortement construite en habitat relativement dispersé, mais ce manque de réseau supprime toute possibilité de division parcellaire permettant une densification sans nouvelle consommation d'espace.

*Commentaires de la commune :*

*Route de Marignac ? Scénario étudié dans le cadre du schéma d'assainissement et considéré comme économiquement défavorable vu le peu de branchement et la forte probabilité que les propriétaires refusent de densifier (jardins).*

*Réponse de RESEAU31 : Pour RESEAU31, la définition des secteurs d'étude des scénarii réalisée en début d'étude du schéma directeur d'assainissement a permis d'identifier les secteurs les plus pertinents du point de vue technique, financier et environnemental. Les quartiers situés en périphérie du centre bourg évoqués dans l'observation du chapitre 5.2 n'ont pas été considérés comme suffisamment pertinents.*

*D'une part, il n'existe pas de contrainte importante (notamment foncière) pour la mise en place d'un assainissement non collectif sur ces parcelles. D'autre part, étant donnée la faible densité actuelle de l'habitat, la mise en place d'un assainissement collectif générerait un coût financier important susceptible d'occasionner un dépassement du seuil de 10 000 € par branchement (seuil par branchement considéré comme acceptable par rapport à la mise en place d'un*

*assainissement non collectif).*

*Les densifications de l'urbanisme envisagées dans le PLU doivent être compatibles avec l'étude de la faisabilité technique et environnementale de mise en place des systèmes d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Non Collectif en vigueur de RESEAU31.*

**Avis du commissaire enquêteur : La réponse de la commune et de RESEAU31 est tout à fait admissible, selon les critères qui ont été à l'origine des études menées. Néanmoins, compte tenu de l'évolution générale de la réglementation, et de la future mise en place du « zéro artificialisation nette » il peut être judicieux d'envisager une densification plus importante des zones construites et surtout de celles à urbaniser. Une participation financière des lotisseurs pour la mise en place des extensions de réseau nécessaires, ne peut-elle être envisagée pour soulager la charge financière restant à la collectivité ?**

Concernant l'eau potable, le SIECT a mentionné quelques secteurs déficitaires qu'il conviendrait de renforcer. Ceci est d'autant plus vrai que la défense contre l'incendie se trouve dans ces cas précis fortement insuffisante. Par ailleurs, il me semble essentiel que le dossier présente un plan du réseau avec indication des diamètres des canalisations et position des poteaux incendie.

*Réponse de la collectivité :*

*Ce sera demandé. Les secteurs identifiés comme déficitaires par le SIECT ne seront plus constructibles.*

**Avis du commissaire enquêteur : Je prends note de la réponse de la commune. Une meilleure information du public est fortement souhaitable.**

#### **4.5.3 Les aspects environnementaux**

La protection des espaces boisés mériterait d'être renforcée, compte tenu de leur faible superficie sur la commune. Même si la commune a prévu une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le recours à l'inscription d'Espaces Boisés Classés aurait été tout à fait pertinent.

*Réponse de la collectivité :*

*paraît superflu*

**Avis du commissaire enquêteur : La commune préfère ne pas recourir à un type de protection très rigide. C'est un choix qu'elle assume.**

Par ailleurs, le règlement mentionne un retrait des constructions de 10 m de la berge des cours d'eau. La mention des cours d'eau concernés sur le plan paraît nécessaire pour les différencier des simples fossés.

De même le diagnostic relatif à l'activité agricole mérite d'être complété. Par exemple, il n'est fait aucune mention des équipements d'irrigation pourtant présents dans différents secteurs de la commune. Il semble que le plus souvent il s'agisse d'équipements individuels, mais rien n'en permet de

l'affirmer. Certaines parcelles destinées à l'urbanisation sont-elles concernées par ces équipements ?

*Réponse de la collectivité :*

*Commentaires de la commune : à voir avec le BE suite au dernier recensement de l'agriculture.*

*Aucune parcelle irriguée n'est constructible.*

<b>Avis du commissaire enquêteur : Je prends note de la position de la commune.</b>
---

#### **4.5.4 Questions générales**

De nombreuses Personnes Publiques Associées ont émis des observations et sollicité des adaptations du dossier de PLU avant son approbation. Peuvent être cités notamment :

- pour la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF, le diagnostic agricole, les zones Nh et AU0, le règlement des zones Np, Ng et Ner (STECAL)
- pour le PETR Pays Sud-Toulousain, le corridor écologique, les consommations d'espaces
- pour la DDT, les données démographiques actualisées, les zones Uh et AU0, le diagnostic agricole, le corridor écologique, les espaces boisés, le traitement des eaux pluviales, la collecte des eaux usées de la zone AUc
- pour la MRAe, la démarche environnementale justifiant les scénarii d'urbanisation, le suivi d'indicateurs les options sur le photovoltaïque,

Pour plusieurs d'entre elles, la commune a répondu dans sa « Synthèse des avis des PPA et observations » que les différents documents mentionnés pourraient être adaptés ou complétés. Dans quelle mesure ces compléments vont-ils être apportés et présentés au public ?

*Réponse de la collectivité :*

*Les réponses aux PPA et suite à l'enquête publique seront intégrées dans le dossier d'approbation du PLU.*

<b>Avis du commissaire enquêteur : Je prends note de l'engagement de la commune qui nécessitera un travail important avant approbation finale du document. Il serait bon qu'une information du public lui permette d'être alerté de ces mises à jour.</b>
---

FIN DU RAPPORT

## LISTE DES ANNEXES

- 1- Désignation du commissaire enquêteur
- 2- Arrêté d'ouverture d'enquête
- 3- Attestations de parution dans la presse
- 4- Photo des affichages
- 5- Certificat d'affichage
- 6- Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune (en bleu)
- 7- Mémoire en réponse de RESEAU31