

MONSIEUR FRANCOIS DEPRez  
MAIRE DE SAINT ELIX LE CHATEAU  
MAIRIE

31430 SAINT ELIX LE CHATEAU

Réf : GD.JB.SD.2021\_391  
Pôle Territoire / service urbanisme  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES  
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 23 septembre 2021

**Siège social**  
32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 **Toulouse** Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**  
Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 **Fronton**  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 **Caraman**  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 **Muret** Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 **St-Gaudens**  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

## **Objet : Avis sur le projet de PLU de Saint-Elix-le-Château**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 8 juillet 2021, reçu le 12 juillet 2021, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 29 juin 2021.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

### **Observations**

#### **Rapport de présentation :**

##### **Volet agricole du diagnostic :**

Le contenu du diagnostic agricole (p. 31 et suivantes) 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.

**Siège social**

32 rue de Lisieux - CS 90105  
31026 Toulouse cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

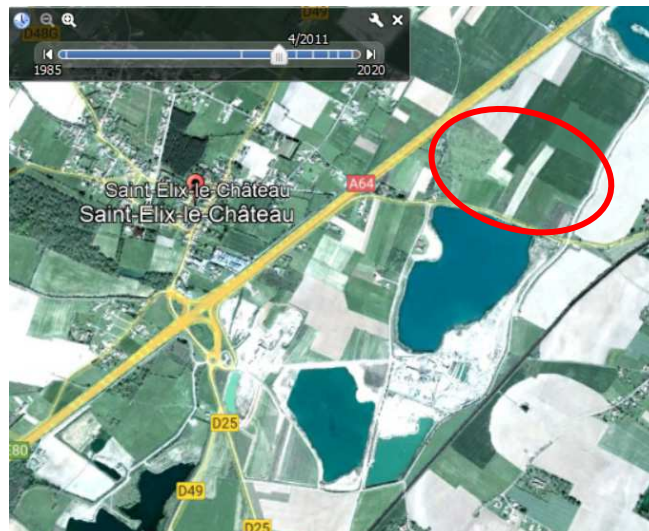
Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse de la consommation d'espaces est présentée p. 38 et 39.

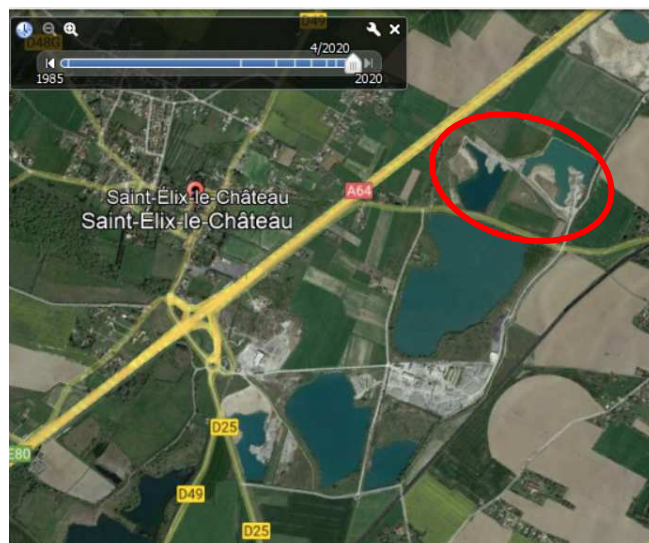
Depuis le T0 du SCOT : 2010, 14 ha ont été consommés, dont :

- 5.9 ha pour de l'habitat (79 log.),
- 7 ha pour des activités économiques,
- 1.1 ha mixte : habitat et économie.

L'analyse ne prend pas en compte la consommation d'espaces pour les activités d'extraction de matériaux. Les vues aériennes ci-dessous : 2011 et 2020 capturées sur le site internet Google Earth montrent que le développement des carrières a consommé des espaces agricoles. Ces surfaces qui ont perdu leur vocation doivent être mentionnées dans la consommation d'espaces.



Source Google Earth - image 2011



Source Google Earth - image 2020



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HAUTE-GARONNE

**Siège social**

32 rue de Lisieux - CS 90105  
31026 Toulouse cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

Le SCOT Sud Toulousain prévoit sur la période 2010-2030 la réalisation de 115 logements maximum et une densité comprise entre 10 et 20 log./ha. 79 logements ayant été réalisés depuis 2010, le nombre de logements maximum à produire d'ici 2030 est d'environ 36 à 40 logements.

L'analyse du potentiel d'intensification urbaine fait état de :

Potentiel brut : 37 logements

- Dents creuses : 22 logements
- Divisions parcellaires : 15 logements

Potentiel net, après évaluation du taux de réalisation : 23 logements

- Dents creuses : 18 logements
- Divisions parcellaires : 5 logements.

Au nord du bourg, chemin des Barrières, la parcelle n° 2324, vierge de toute construction est identifiée comme une division parcellaire sur une emprise de 4 000 m<sup>2</sup>, cet espace doit être considéré comme une dent creuse représentant un potentiel minimum de 4 logements.

L'analyse du potentiel de densification doit être affinée, surfaces correspondant aux dents creuses et divisions parcellaires doivent être précisées.

**PADD :**

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune projette de produire :

- 50 log. supplémentaires d'ici 2030,
- 20 log. supplémentaires à long terme.

Cet objectif est surévalué au regard du plafond inscrit dans le SCOT à l'horizon 2030 : 115 log. et du nombre de logements réalisé depuis le T0 du SCOT (2010) : 79 log.

Le potentiel en intensification urbain inscrit dans le PADD est de 15 à 20 logements alors que le diagnostic affiche un potentiel net de 23 logements (voir p. 40 du diagnostic). Ces données devront être mises en cohérence. Le besoin en extension urbaine est d'environ 4 ha pour la production de 50 logements.

Objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

L'objectif de modération est traduit par une densité de 13 log./ha. Brut.

Cet objectif ne correspond pas à une modération de la consommation foncière par rapport à la période précédente. Pour rappel entre 2010 et 2020 la densité moyenne était de 13 à 14 log./ha (5.9 ha consommés pour la réalisation de 79 logements).

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 911A

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

.../...



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HAUTE-GARONNE

**Siège social**

32 rue de Lisieux - CS 90105  
31026 Toulouse cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

L'objectif de développement projeté par la commune doit être révisé pour être conforme aux objectifs inscrits dans le SCOT : 36 à 40 logements supplémentaires entre 2021 et 2030 et non 70 logements dont 50 à l'horizon 2030.

L'objectif de modération de consommation foncière doit être revu et optimisé la commune étant desservie par l'assainissement collectif nous demandons que soit visé le haut de la fourchette de densité inscrite dans le SCOT, soit entre 18 et 20 log./ha.

L'axe 2 point C prévoit « d'encourager la reconversion des anciens sites de gravières en permettant le développement des énergies renouvelables ainsi que d'activités de loisirs ».

Nous rappelons que les carrières génèrent la disparition d'importants d'espaces de production agricole.

La Chambre d'agriculture préconise que les sites d'extraction de matériaux soient restitués à l'agriculture en fin d'exploitation.

Les arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter prévoient les conditions de remise en état et la vocation des surfaces concernées. En conséquence, le PLU devra prendre en compte le contenu de ces arrêtés.

Nous suggérons que les arrêtés d'autorisation d'exploiter soient annexés au PLU.

La production d'énergies renouvelables sur les anciens sites de gravières ne peut s'envisager que lorsque toutes les surfaces ne peuvent être remblayées et que des plans d'eau sont maintenus dans ce cas seulement l'installation de centrales photovoltaïques flottantes peut être étudiée.

**OAP :**

Le projet prévoit trois secteurs d'OAP sur une emprise totale de près de 3 ha :

- Le secteur 1 au centre du village, zones AUa et AUb : sur une emprise de 1.2 ha, densité prévue : 12 à 14 log./ha soit, 14 à 17 logements.
- Le secteur 2 à l'ouest du bourg, zone AUc : sur une emprise de 0.6 ha, densité prévue : 10 log./ha, soit 6 logements.
- Le secteur 3, au nord du bourg ancien, zone AU0 « Le Communal » : sur une emprise de 1 ha densité, prévue : 13 log./ha, soit 12 à 14 logements.

Les secteurs 1 et 2 sont au cœur du tissu urbain central à proximité des équipements publics. Comme évoqué ci-dessus, les densités doivent être augmentées dans les secteurs d'OAP pour atteindre une densité d'environ 18 log./ha, ce qui permettra de réduire la taille de ces zones et notamment de supprimer le secteur 3 qui constitue une extension du bourg.

Une autre zone AU0 « Chemin de Baylous » est également insérée dans le tissu urbain. Nous notons qu'elle n'est pas intégrée dans les OAP.



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HAUTE-GARONNE

**Siège social**

32 rue de Lisieux - CS 90105  
31026 Toulouse cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Plan de zonage :**

D'une façon générale, l'ensemble des espaces mis en valeur par l'activité agricole doit être classé en zone agricole.

Au nord-ouest de la commune, la zone Nce recouvre des espaces de production agricole (déclarés à la PAC) cette zone doit être reclassée en zone Ace.

Entre l'autoroute et le bourg les espaces agricoles sont classés en zone N, nous demandons que ces espaces soient classés en zone A.

Plusieurs STECAL sont délimités en zone naturelle :

***Rappel :** article L 151-13 du code de l'urbanisme : Le règlement peut, à titre **exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

- Secteur Nh, délimité sur les quartiers d'habitat diffus de « Borios et du « Terré ». ». Ce classement n'est pas adapté, un secteur spécifique de la zone U serait plus cohérent. Le quartier de l'Auberge qui a la même configuration est lui classé en zone N. Rappelons que les SECAL sont de taille limitée.
- Secteur NI : dédié à la pratique du sport ou loisirs motorisés.
- Secteur Na : dédié aux activités artisanales isolées.
- Secteur Np : correspond au parc château d'intérêt patrimonial, possibilité d'aménagements et travaux, emprise au sol des constructions autorisées : 5 % unité foncière. Une partie des surfaces concernées sont déclarées à la PAC. Ces surfaces ne correspondent pas à un STECAL les aménagements envisagés ne sont pas précisés. Les espaces agricoles doivent être classés en zone A.



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HAUTE-GARONNE

**Siège social**

32 rue de Lisieux - CS 90105  
31026 Toulouse cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

- Secteur Ng : dédié aux zones d'exploitation de carrières en cours ou projetées. Ces surfaces ne correspondent pas à un STECAL. Seuls les secteurs ayant une autorisation d'exploiter délivrée et valide sont à classer en secteur de carrière « g ». Dans le cas où les autorisations d'exploiter prévoient une restitution des surfaces à l'agriculture, ces secteurs seront à classer en zone « Ag » et non « Ng ». Les autorisations d'exploiter devront être jointes au dossier de PLU afin de vérifier la cohérence du zonage du PLU avec les périmètres autorisés.
- Secteur Ner : dédié aux énergies renouvelables au lieu-dit Pichet. autorisation en cours d'instruction. Ce Secteur ne correspond pas à un STECAL.

Les surfaces des zones AU0 doivent être réduites, l'optimisation du potentiel de densification urbaine et l'augmentation des densités permettront de répondre à l'objectif communal.

**Règlement écrit :**

Les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.

**Avis**

Le projet de PLU n'est pas satisfaisant en termes de prise en compte et de préservation de l'activité et du foncier agricole.

En conséquence, nous formulons un **avis défavorable** sur le projet de PLU arrêté, ce dernier doit être repris pour prendre en compte l'ensemble des observations formulé ci-dessus.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 911A

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)