

SOMMAIRE

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MILIEU NATUREL ET BATI	5
1. SITUATION GENERALE	6
1.1 Localisation : une commune aux portes de l'Agglomération Toulousaine	6
1.2 Une commune bien desservie par les voies de communication	6
1.3 Un cadre inter et supra communal riche et à bonne échelle.....	8
2. LE CADRE NATUREL.....	11
2.1. Une topographie peu prononcée.....	11
2.2. Un réseau hydrographique dense	11
2.3. Géologie et pédologie.....	12
2.4. Intérêts faunistiques et floristiques	13
2.5. L'occupation de l'espace	13
3. LES ESPACE BATIS	15
3.1. L'histoire et le patrimoine.....	15
3.2. La trame de l'urbanisation	16
3.3. La nature des constructions	18
4. L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME	20
B - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	21
1. EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION.....	22
1.1. Une variation de population supérieure aux tendances locales.....	22
1.2. Des soldes naturels et migratoires fluctuants.....	23
1.3. Structure par classe d'âge : une population équilibrée	23
1.4. Taille des ménages.	24
2. LE CONTEXTE LOCAL DE L'EMPLOI.....	25
2.1. Un taux de chômage en hausse lié au bassin toulousain	25
2.2. Des catégories socio professionnelles liées au pôle toulousain.	25
2.3. Déplacements et phénomènes migratoires : des emplois liés au bassin toulousain	26
2.4. Le contexte communal et intercommunal de l'emploi	27
3. UNE ACTIVITE AGRICOLE EN BAISSSE	28
3.1. Généralités	28
3.2. Taille des exploitations et moyens de production.....	28
3.3. Répartition de la surface exploitée des exploitations	29
3.4. Le cheptel	30
3.5. L'âge des exploitants	30
4. UNE ACTIVITE LIEE AU GRAVIERES IMPORTANTE.....	31
C - LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION	32
1. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS : UNE COMMUNE RESIDENTIELLE	33
1.1. Un parc dominé par les résidences principales.....	33
1.2. Un part de logement locatif inférieure aux tendances locales.....	33
2. LOGEMENTS SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT : UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR L'ANCIEN	35
3. CONSTRUCTION ET REHABILITATION: UNE AUGMENTATION DE LA DEMANDE EN TERRAINS A BATIR.....	35
D - LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES.....	37
1. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	38
1.1. Les services et équipements publics.....	38
1.2. Les équipements sportifs et culturels	38
1.3. Les équipements scolaires	38

1.4.	Les équipements et services situés a proximité	39
2.	LES ESPACES PUBLICS	40
3.	LES ASSOCIATIONS.....	40
E - LES RESEAUX.....		41
1.	L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	42
2.	L'ASSAINISSEMENT	43
2.1.	L'assainissement collectif	43
2.2.	L'assainissement individuel	43
3.	L'HYDRAULIQUE URBAINE	44
4.	L'ELIMINATION DES DECHETS	44
5.	LE GAZ ET L'ELECTRICITE	44
6.	LA DEFENSE INCENDIE	44
F - LES ENJEUX DE LA COMMUNE		46
1.	PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	47
2.	PERSPECTIVES ET BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	47
3.	AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET POLITIQUE FONCIERE	47
4.	PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS – POLITIQUE AGRICOLE	48
5.	EQUILIBRE SOCIAL ET POLITIQUE DE L'HABITAT	48
6.	TRANSPORT, EQUIPEMENTS ET SERVICES	49
G - DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME		50
1.	DISPOSITIONS GENERALES	51
2.	LES ZONES URBAINES.....	51
3.	LES ZONES A URBANISER.....	52
4.	LES ZONES AGRICOLES.....	52
5.	LES ZONES NATURELLES	52
6.	LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	53
7.	LES ESPACES BOISES CLASSES	53
8.	LE PERMIS DE DEMOLIR- ELEMENTS DE PAYSAGES.....	53
H - JUSTIFICATION ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.....		54
1.	INTRODUCTION.....	55
2.	JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMET ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	55
2.1	Développer prioritairement l'urbanisation sur le bourg de Saint Elix.....	56
2.2	Stopper le développement linéaire	56
2.3	Requalifier les espaces et les équipements publics	56
2.4	Encourager l'évolution du bâti	56
2.5	Développer le tissu économique	56
2.6	Conforter l'activité de gravière.....	57
2.7	Préserver le patrimoine naturel, culturel et l'activité agricole	57
2.8	Garantir une intégration paysagère des constructions.....	57
3.	JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	58
4.	MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES, REGLEMENT).....	58
	Liste des différentes zones créées	58
	<i>Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, etc.).....</i>	<i>60</i>

Capacité d'accueil des zones constructibles.....	69
Compatibilité du PLU.....	70
5. EVOLUTION DES REGLES ENTRE LE POS ET PLU.....	73
5.1 Evolutions générales	73
5.2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	73
5.3 Evolutions des zones du pos	74
5.4 Evolutions des règles du pos.....	74
6.MOTIVATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES ET DE LEURS LIMITATIONS	75
<i>Objectifs généraux du règlement.....</i>	<i>75</i>
<i>Objectifs des règles applicables à l'ensemble des zones</i>	<i>75</i>
<i>Justification des règles</i>	<i>76</i>
<i>Espaces habités existants en zone agglomérée des zones U1 et U2</i>	<i>77</i>
<i>Espaces d'activité existants de la zone UX.....</i>	<i>78</i>
<i>Les futurs espaces habités des zones AU1 (et le secteur AU1a) et AU0.....</i>	<i>78</i>
<i>Les espaces d'activité de la zone AUX et AUX0.....</i>	<i>79</i>
<i>Les espaces d'activité de la zone AUY</i>	<i>79</i>
<i>L'espace agricole de la zone A.....</i>	<i>80</i>
<i>Les espaces naturels de la zone N et des secteurs N1, Ng, Nr et Np.</i>	<i>80</i>
7. LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	81
<u>I. INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT.....</u>	<u>82</u>
1. INTRODUCTION.....	83
2. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE	83
2.1 Incidence sur la topographie	83
2.2 Incidence sur l'hydrologie	84
<i>L'imperméabilisation des sols.....</i>	<i>84</i>
<i>La qualité des eaux.....</i>	<i>84</i>
3. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL	85
3.1 Les Incidences Ecologiques, Floristiques et faunistiques	85
3.2 Incidence sur les boisements	85
4. EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE	86
4.1 Les impacts visuels sur les paysages agricoles et naturels	86
4.2 Les impacts sur les paysages urbains.....	87
4.3 Les nuisances au regard des habitations et du cadre de vie général	87
4.4 Les incidences au regard de la sécurité routière et de la circulation urbaine	88
4.5 incidence sur l'agriculture	88
4.6 incidence sur le patrimoine culturel	89
5. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES.....	90
<u>J - ANNEXES</u>	<u>91</u>
1. CARTE DE SYNTHESE DES RESEAUX ET DES CONTRAINTES A L'URBANISATION	92
2. TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET HIERARCHISATION DES VOIES	93
3. ENTITES PAYSAGERES ET OCCUPATION DU SOL	94
4. DEPLACEMENTS, EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS	95
5. LE CONTEXTE AGRICOLE	96
6. PLAN DE COMPOSITION DU NOUVEAU QUARTIER.....	97
7. ENJEUX URBAINS ET D'ACTIVITE.....	98
8. ETUDE SUR LA DEFENSE INCENDIE	99

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal. Il est élaboré par le Maire de la commune. Les services de l'Etat et les chambres consulaires y sont associés, ainsi qu'à leur demande, certaines personnes publiques.

Les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme peuvent être définis comme suit :

- mieux organiser le fonctionnement des secteurs d'habitat,
- prévoir le développement de l'urbanisation future,
- sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, agriculture, chemins de randonnées),
- réserver les emplacements nécessaires aux équipements futurs,
- définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque terrain.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.

Cette analyse de la situation actuelle est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est, pour le conseil municipal, l'occasion de réfléchir à l'avenir de la commune et d'affirmer un certain nombre de politiques ou d'orientations communales :

- démographique,
- économique,
- agricole,
- d'environnement,
- de l'habitat,
- d'équipements publics,
- de réseaux.

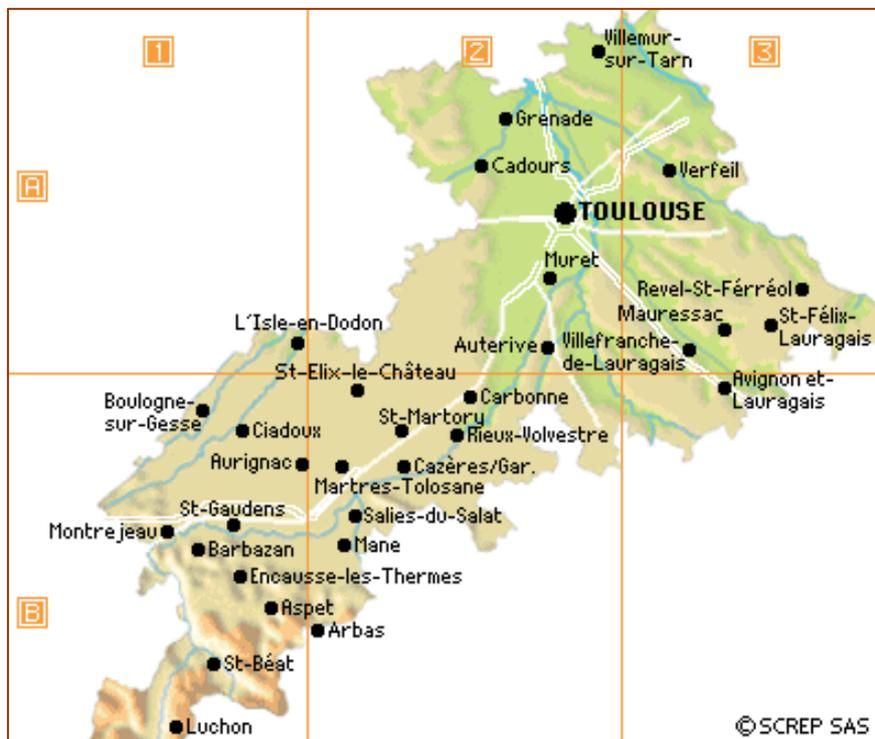
Le diagnostic du territoire est complété, une fois le projet de PLU défini, par :

- les dispositions du P.L.U.,
- la mise en œuvre et les justifications des dispositions du P.L.U.
- l'incidence du PLU sur l'environnement

**A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :
MILIEU NATUREL ET BATI**

1. SITUATION GENERALE

1.1 LOCALISATION : UNE COMMUNE AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE



La commune de Saint Elix le Château est située à une cinquantaine de kilomètres au sud-ouest de Toulouse et à une quarantaine de kilomètres au nord-est de Saint Gaudens.

Elle est traversée par l'A64 (Toulouse/Bayonne) et desservie directement par un échangeur, ce qui la place à 30 mn de l'agglomération toulousaine ainsi que de Saint Gaudens.

Avec 1052 ha, le territoire communal n'est pas très vaste.

Les communes limitrophes sont :

- Le Fousseret, chef lieu du canton à l'ouest
- Marnag Lasclares au nord-ouest
- Lafitte Vigordane au nord-est
- Salles sur Garonne à l'est
- Saint Julien au sud
- Lavelanet de Comminges au sud-ouest

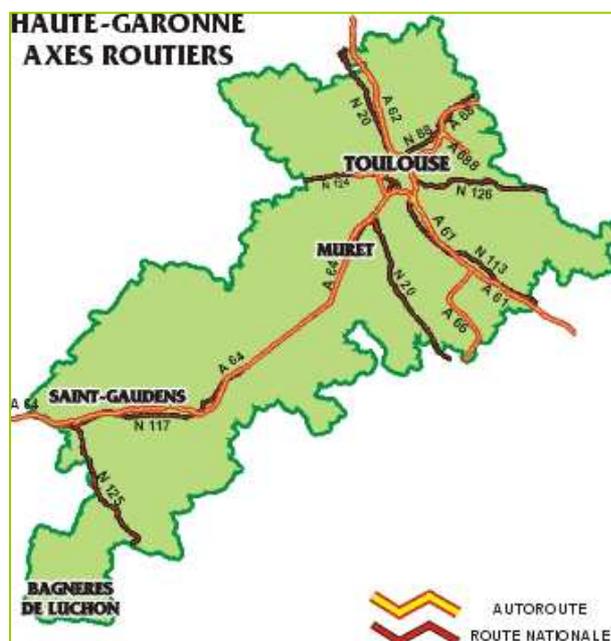
1.2 UNE COMMUNE BIEN DESSERVIE PAR LES VOIES DE COMMUNICATION

Le maillage principal du territoire communal est assuré par un réseau de voies départementales de divers gabarit et par l'autoroute A 64, qui passe dans la commune, constituant l'axe structurant du territoire.

↻ L'A64

C'est une autoroute orientée est-ouest, qui relie Toulouse à Bayonne via Tarbes et Pau. Sa longueur est d'environ 300 km en 2x2 voies et 2x3 voies à l'arrivée à Toulouse.

Son impact sur le développement communal est d'autant plus important que l'échangeur est situé sur le territoire.



L'autoroute génère également des contraintes et notamment une bande de 100 mètres, de part et d'autre de son axe, qui limite l'implantation des constructions ou des aménagements. Une étude dérogatoire spécifique (amendement Dupont), démontrant l'absence de risque, une réflexion globale d'aménagement et une préoccupation paysagère peut permettre de diminuer le retrait, pour certains projets présentant des enjeux forts pour la commune. Elle génère également une servitude de bruit de 300 mètres de part et d'autre de cette voie.



➔ Les routes départementales

Les autres voies structurantes de la commune (routes départementales) ne sont généralement pas de grand gabarit. Néanmoins, elles ont pour fonction principale d'assurer le transit et non la desserte des terrains hors agglomération.

- La RD 48g : elle connecte le bourg de Saint Elix au Fousseret au nord-ouest du territoire.
- La RD 49 relie également le village à la commune de Laffite-Vigordane. Elle est assez large et empruntée mais accueille pourtant du bâti linéaire avec une zone NB au POS, dans laquelle quelques possibilités de constructions subsistent. Il conviendra d'être particulièrement vigilant dans le cadre du PLU sur ce secteur, en raison des risques potentiels de nouvelles constructions sur la sécurité routière.
- La RD 25 qui relie Le Fousseret à la commune pour accéder à l'autoroute
- La RD 10c a vu son tracé modifié en raison de la présence de l'autoroute. Auparavant, elle traversait le bourg et l'ancienne RN 117 pour accéder à la commune de l'autre côté de la RN. Aujourd'hui, une petite portion de la RD 10c s traverse le bourg et scinde les espaces publics au niveau de l'école. Une autre portion distincte longe le sud de l'autoroute et rejoint la commune de Salles sur Garonne.



Le tracé des voies a été modifié en raison du remaniement lié à l'autoroute. La présence de l'échangeur de l'A64 et les connections avec ces axes secondaires assure une desserte sécurisée, mais il convient d'être vigilant quant à la vocation des terrains à proximité immédiate de ces voies.

➔ Les voies ferrées

La voie ferrée vers Toulouse passe sur la commune. Les gares les plus proches sont Cazères, à 10 mn, puis et Carbonne à 10 mn.

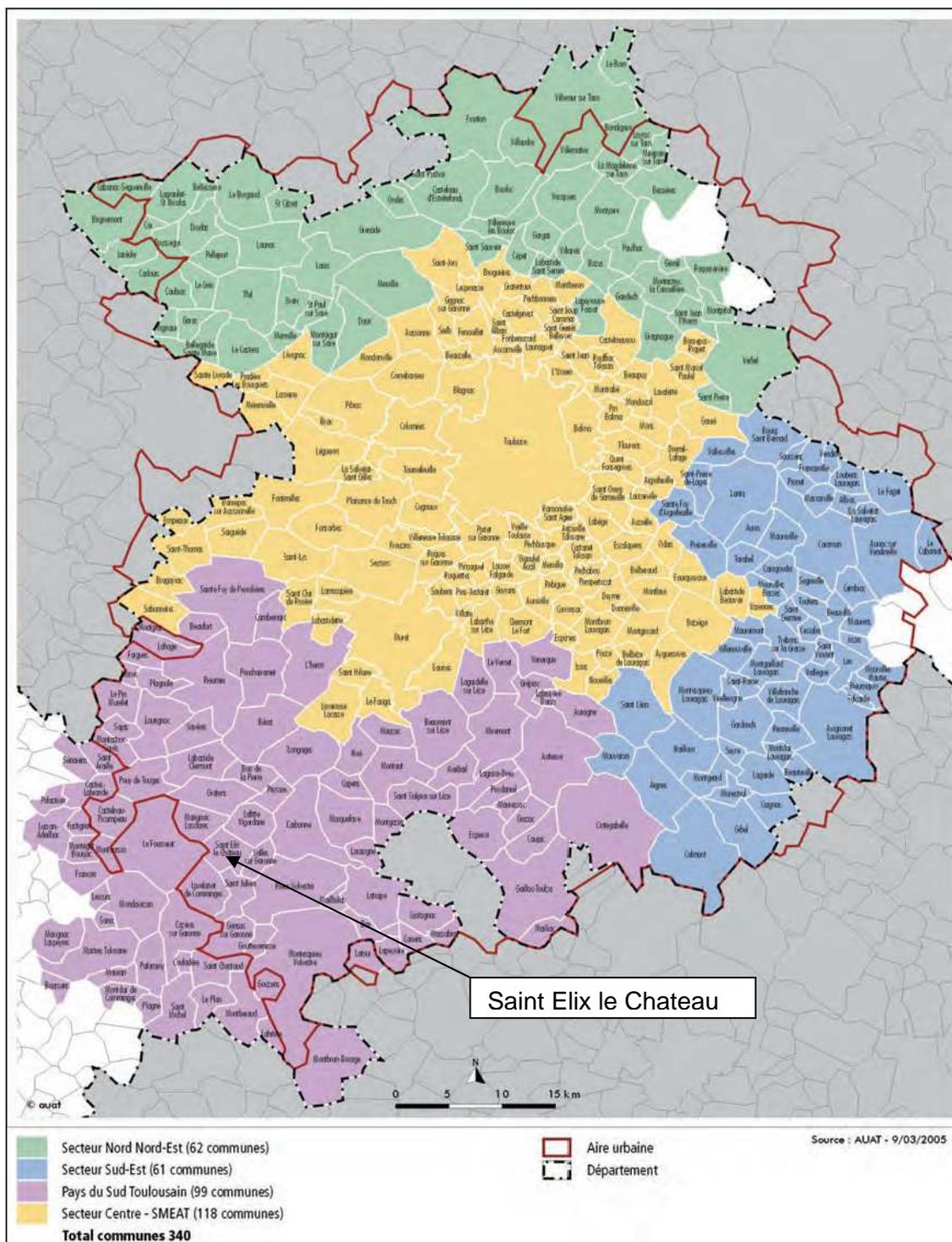
Il y a des TER assurant la liaison Cazères / Toulouse le matin et le soir pour une durée de trajet d'environ 45 mn. De 6h00 à 9h00 et de 16h00 à 19h00, il y a un train toutes les heures environ et le prix du ticket est de 9 euros. Toutefois, pour des actifs qui voudraient de rendre sur la métropole par le train quotidiennement, des abonnements sont prévus et permettent une importante économie.

Malgré la présence du train à proximité de la commune, ce mode de transport, encore peu souple en raison de la faible cadence des trains, s'avère moins utilisé que la voiture.

La voie ferrée présente une servitude de bruit de 100 mètres de part et d'autre de cette voie.

1.3 UN CADRE INTER ET SUPRA COMMUNAL RICHE ET A BONNE ECHELLE

➔ L'influence du pôle urbain toulousain



Saint Elix le Château forme, avec les 14 communes suivantes, le canton du Fousseret : Le Fousseret, Lafitte-Vigordane, Gratens, Marignac-Lasclares, Pouy-de-Touges, Lussan-Adeilhac, Castelnau-Picampeau, Saint-Araille, Montégut-Bourjac, Sénarens, Casties-Labrande, Montoussin, Polastron, Fustignac.

Il s'agit d'un territoire lié à l'agglomération toulousaine et qui en subit l'influence. La commune se situe à la limite intérieure de l'aire urbaine toulousaine et est concernée par le SCOT du sud toulousain.

Le développement et l'aménagement de ces communes ne peuvent être pensés indépendamment sans prendre en compte la dynamique de tout le secteur et l'influence toulousaine.

➔ **La Communauté de Communes de La Louge et du Touch**

Elle a été créée le 1^{er} décembre 2005 et rassemble 14 des 15 communes du canton (voir carte page 9). La commune de Lafitte-Vigordane adhère à la Communauté des Communes du Volvestre. Actuellement, la communauté de commune compte environ 5000 habitants.

Compétences obligatoires

1. Aménagement de l'espace
 - Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
 - Création, entretien et gestion de Zones d'Aménagement Concerté
2. Développement économique
 - Création, entretien et aménagement de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique.
 - Les zones d'activités existantes restent de la compétence des communes.

Compétences optionnelles

1. Création, aménagement et entretien de la voirie
 2. Elimination et valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés
 3. Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
- La Communauté de Communes ne sera compétente que pour la création, l'entretien et le fonctionnement du gymnase attenant au futur collège.

Compétences facultatives

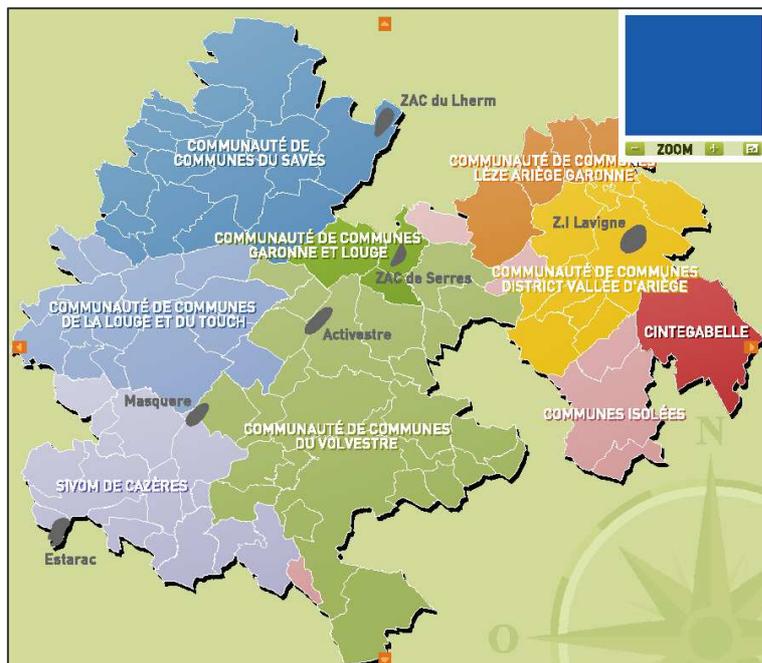
1. Aménagement hydraulique : création de fossés et ruisseaux
2. Transport à la demande
3. Ramassage scolaire : accompagnement des enfants de moins de 6 ans dans les bus scolaires
4. Tourisme :
 - création et gestion d'un syndicat d'initiative
 - création, signalisation, entretien et développement des sentiers de randonnées pédestres, équestres et cyclistes
 - contrat de partenariat avec le Comité Départemental du Tourisme
5. Création et gestion de crèches intercommunales
6. Contractualisation dans le cadre d'un pays
7. Ramassage des animaux errants sur la voie publique (hébergements dans une fourrière privée)

Les projets

La communauté de communes a portée plusieurs projets qui sont aujourd'hui réalisés ou en cours de réalisation:

- La construction d'un gymnase sur la commune du Fousseret (dans le cadre de la construction d'un collège par le Conseil Général) ouvert depuis septembre 2011.
- La création d'une zone d'activité sur la commune de Saint-Elix Le Château. Ce projet a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS en 2007.
- Une crèche intercommunale sur la commune de Le Fousseret a été ouverte en 2009.

➔ Le Pays du Sud Toulousain



Situé au Sud de Muret et au Nord de Saint Gaudens, le Pays du Sud Toulousain est composé de 99 communes de Haute Garonne regroupant 75 000 habitants. Des problématiques communes, liées à la proximité de la métropole toulousaine (accueil de population et d'activités nouvelles, préservation du cadre de vie, maîtrise en matière d'habitat, etc...) ont amené une centaine d'élus de toutes sensibilités à créer, en février 2003, l'association du Pays du Sud Toulousain. Après la signature de la Charte, en Juillet 2004, et du **Contrat** en Juin 2005, les premiers projets reçoivent le label Pays.

Ces projets ont pour objectif d'apporter un service supplémentaire à la population et de favoriser la coopération entre les différents bassins de vie du pays ou encore de favoriser la cohésion et l'identité du territoire comme le Projet culturel. Ses compétences et sa vocation sont aussi l'élaboration et la gestion du SCOT du Sud Toulousain. Le périmètre du Pays correspond au SCOT sud ce qui en fait un interlocuteur privilégié.

➔ Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de La Louge

Son siège social est sur la commune du Fousseret et sa vocation est l'entretien de La Louge. Les communes adhérentes sont celles qui sont riveraines du cours d'eau.

Conclusion :

Saint Elix est accessible par les grands axes de communication et notamment l'A64, qui place la commune à 30 mn de Toulouse.

Le réseau routier secondaire assure une distribution du trafic et le transit des véhicules, mais n'a pas vocation à desservir les parcelles. C'est pourquoi les nouveaux accès directs y sont généralement proscrits. L'aménagement de leurs abords et leurs intersections doivent assurer la sécurité des usagers et permettre une mise en valeur des entrées de bourg.

Les structures intercommunales assurent des fonctions importantes dans l'aménagement du territoire, notamment au niveau du développement économique. Lorsque le SCOT sera approuvé, les documents d'urbanisme des communes devront être compatibles avec celui-ci.

2. LE CADRE NATUREL

2.1. UNE TOPOGRAPHIE PEU PRONONCEE

Le territoire communal s'étend sur la rive gauche de la plaine alluviale de la Garonne et sa topographie est très peu accidentée.

Une amplitude de seulement 20 mètres existe entre le point haut (244 mètres) au sud-ouest de la commune et le point bas (222 mètres) au nord-est.

Du point de vue topographique, la commune est donc essentiellement plane et les variations de pente se font au niveau des paliers de terrasse. Ainsi, le tracé de la RD 49 longe approximativement un talus qui sépare la basse plaine, au sud, des terrasses de la commune, au nord.



Le bourg ancien de Saint Elix le Château et les principales zones bâties se situent au niveau de la « partie haute de la commune », mais on observe un développement assez récent de l'autre côté de la RD 49.

Malgré la faible déclivité du site, des points de vue intéressants sur le bâti existent et méritent d'être préservés.

2.2. UN RESEAU HYDROGRAPHIQUE DENSE



Le réseau hydrographique est principalement représenté par La Louge, qui marque la limite nord-ouest du territoire communal.

Ce cours d'eau est marqué par la présence d'une zone inondable assez conséquente, ce qui implique une vigilance accrue quant à la destination du secteur. Deux arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris en 1999 pour des inondations par débordement du cours d'eau ainsi que par ruissellement et coulée de boue. Les terrains sont utilisés pour l'agriculture et ont toujours été préservés de l'urbanisation.

Une partie de la Louge est déviée pour alimenter un petit canal qui permet l'alimentation du moulin. Aujourd'hui, il représente un intérêt naturel à prendre en compte.

Le réseau est complété par le ruisseau de Dourdouille, qui traverse la basse plaine et par quelques fossés plus ou moins profonds, alimentés par les eaux du Canal de Saint Martory.



D'après les données de la carte de la Qualité des Eaux superficielles du département de la Haute Garonne, réalisée en 1992 par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, la DIREN et le SDAGE Adour Garonne, la Louge et la Garonne possèdent respectivement des eaux de qualité 2 (passable) et 1B (bonne qualité). L'objectif de qualité pour ces deux cours d'eau est 1B. Le ruisseau de Saint Sirac comporte la même classification et le même objectif que la Garonne.

Par ailleurs, la commune est classée comme vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole mais n'est pas considérée comme sensible à l'eutrophisation.

2.3. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE.

Saint Elix le Château est situé au cœur des Petites Pyrénées, en avant du chevauchement frontal nord-pyrénéen.

Les Petites Pyrénées sont une série plissée, de direction nord-ouest/sud-est, aux dômes jurassiques et crétacés (Aurignac) laissant apparaître en leur cœur des dépôts plus récents du Miocène (alternance de marnes, calcaires, de marno-calcaires et de molasses).

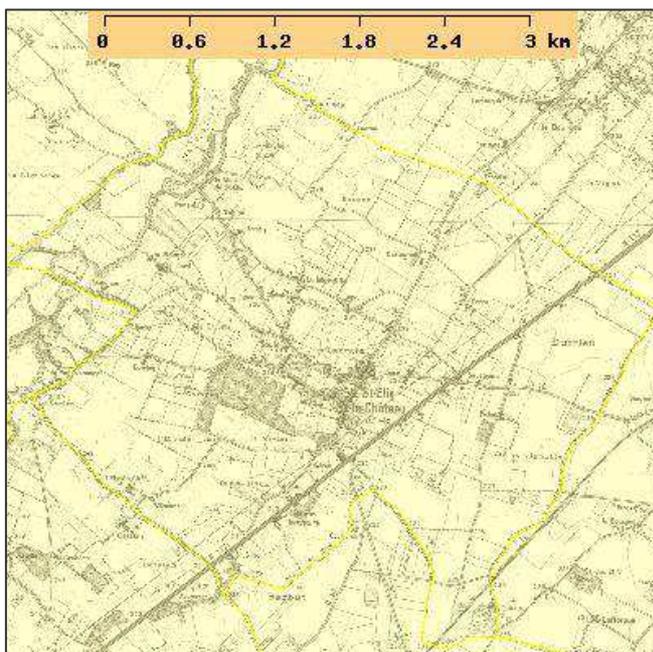
Au cours du secondaire et jusqu'au début du Paléocène, les transgressions et régressions marines se succèdent, accompagnant des phases tectoniques importantes.

A partir de l'Yprésien, la mer se retire alors que la chaîne des Pyrénées commence à s'édifier. Par la suite, l'érosion du relief s'ajoute à une importante sédimentation continentale fluviatile, lacustre et palustre : la molasse aquitaine.

Au cours du quaternaire, l'érosion se poursuit et le réseau hydrographique se met en place, creusant les vallées et formant les plaines alluviales. Ce sont ces alluvions quaternaires qui constituent le support géologique de la commune. En effet, celle-ci est située entre les alluvions de la basse plaine de la Garonne.

Deux types de sols ont été identifiés :

- sols bruns lessivés de la basse plaine de la Garonne
- sols lessivés des plaines sur limons des terrasses : « les boubènes ».



La commune est concernée par des contraintes liées au retrait / gonflement des argiles. Un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) sur les mouvements différentiels de terrain liés au gonflement/retrait des sols argileux, a été lancé sur l'ensemble de la commune du département. Il a été prescrit depuis le 24 Juin 2004 sur la commune et constituera une servitude d'utilité publique, opposable aux autorisations d'occupation du sol, dès lors qu'il sera approuvé.

Dans l'attente de ce document définitif, une cartographie a été réalisée à l'échelle du département. Sur la commune, l'aléa identifié est faible (couleur jaune).

2.4. INTERETS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES

Saint Elix le Château ne possède pas de sites répertoriés sensibles, type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique ou site Natura 2000.

Toutefois, la Louge, en tant que zone humide, représente un intérêt écologique non négligeable, notamment au niveau des espèces végétales qui y sont associées (frêne commun et espèces hygrophiles comme le peuplier, le saule cendré, le sureau). Par ailleurs, la vallée inondable de la Louge est à protéger de l'urbanisation, que ce soit pour la préservation des milieux sensibles, pour ne pas gêner l'expansion des crues ou pour éviter d'exposer la population à des risques.



Les espaces boisés occupent environ 2% du territoire communal dont 1,3% pour le parc du château, qui présente un grand intérêt en terme de patrimoine naturel. Il est d'ailleurs protégé au titre des sites naturels. En lisière du parc, on remarque un alignement des beaux pins parasol. Quelques petits boisements épars sont aussi présents sur la commune mais leur superficie totale est très faible. L'essence majoritaire est le chêne, accompagné en lisière de châtaigniers, ormes, érables et noisetier. On remarque également quelques cèdres en bordure de voie et un bois d'eucalyptus, proche du centre ancien.

Enfin, les zones de sablières, vastes et imposantes sont également porteuses d'un fort potentiel environnemental avec leur mise en eau.

2.5. L'OCCUPATION DE L'ESPACE

Le territoire communal n'est pas marqué par des entités paysagères très différenciées (carte en annexe). On pourrait partager la commune selon un axe nord-est/sud-ouest.

➔ *La plaine de la Garonne*

A l'est de cette ligne se trouve la plaine de la Garonne. Au sud de l'autoroute, les espaces agricoles et les cultures y ont été remplacés par des gravières.



Celles-ci ont un impact paysager important, mais constituent à terme, des espaces d'enjeu pour la qualité environnementale et paysagère de la commune. La plupart d'entre elles sont reconverties en lac à la fin de leur exploitation. L'un des enjeux au niveau du territoire communal et intercommunal est de trouver d'autres requalifications à ces sites d'envergure, sous peine de banaliser totalement les paysages.

➔ Les terrasses de la Garonne

A l'ouest de cette ligne, les terrasses de la Garonne accueillent les principaux espaces bâtis, le village, le château et les espaces boisés. Les espaces agricoles y occupent la majeure partie du territoire communal, ce qui crée des paysages assez uniformes et ouverts.



L'agriculture intensive a conduit progressivement à la disparition de l'ancien bocage et ce sont maintenant de vastes étendues cultivées qui se succèdent. Quelques boisements résiduels viennent rompre la monotonie de la plaine et constituent les éléments structurants du paysage.

On y rencontre également quelques vignes le long de la voie communale de Barrère, au nord-ouest du bourg.

➔ La coulée verte de La Louge

Cette vallée inondable constitue avec son cours d'eau et son canal, une petite entité paysagère à part entière au sein des espaces cultivés.



Conclusion :

La commune de Saint Elix le Château présente peu de contraintes naturelles : les sols sont assez filtrants dans la plaine, la topographie peu accidentée et les mouvements de terrains liés à la présence d'argiles sont à priori faibles (PPR). Seule la Louge est concernée par un risque d'inondation, mais sans enjeu humain, en raison de l'éloignement des zones bâties.

Le caractère sensible des espaces naturels mérite d'être pris en compte. La vallée inondable de La Louge ou le parc du château sont autant d'éléments qui participent à l'attractivité de la commune.

Par ailleurs, les paysages de la commune sont assez homogènes. Les sablières en activité ont un impact dans le paysage et la reconversion de ces sites est un enjeu important pour l'attractivité du territoire.

3. LES ESPACE BATIS

3.1. L'HISTOIRE ET LE PATRIMOINE

L'histoire de la commune se retrouve dans quelques éléments du patrimoine architectural, qui subsistent encore aujourd'hui.



Le château en est la meilleure illustration. La grande demeure actuelle fut construite à la renaissance, par Pierre de Potier (Maître de requêtes et Président du parlement). Il chargea Laurens Clary, un maître d'œuvre toulousain de l'édification, qui dura de 1540 à 1548. L'édifice est atypique dans cette région du sud de la France avec ses quatre tours d'angle et sa couverture d'ardoises, plus caractéristiques des châteaux « renaissance » de la vallée de la Loire. Il vendit Saint Elix en 1575 à Roger de Saint Lary, seigneur de Bellegarde et de Termes, Maréchal de France sous Henri III, qui termina l'édifice.

Jusqu'en 1735, il appartient à plusieurs familles, année au cours de laquelle il revint, par testament, à Charles Ledesmé (appartenant à une vieille famille toulousaine), avocat au parlement de Toulouse. Le dernier baron de Saint Elix fut son fils qui apporta de nombreux embellissement au château et au parc. Avec le concours de François Lucas il fit notamment construire l'Elysée, qui fut parfois comparée au petit Trianon parce qu'elle représentait le pavillon rural du domaine. Ces travaux se terminèrent en 1798. Le château fut ensuite mis à la vente à plusieurs reprises, puis inscrit sur la liste des monuments historiques en 1928.



En 1945, un violent incendie détruisit une grande partie du bâtiment qui fut pillé, dégradé et abandonné aux intempéries. En 1975, il fut racheté une nouvelle fois et son propriétaire procéda à une première toilette. En 1982, M. Cambou, Président de Groupe de Sociétés, racheta le château et entreprit une restauration soignée qui permit à l'édifice de retrouver sa qualité architecturale.



L'Eglise de Saint Elix, située dans le centre bourg, constitue également un patrimoine intéressant. Le village de manière générale rassemble un certain nombre de bâtisses de caractère, le plus souvent rénovées.



De plus, le territoire compte quelques éléments du patrimoine rural intéressants (pigeonniers, calvaires...) qui participent au charme du cadre de vie de la commune.

3.2. LA TRAME DE L'URBANISATION

Illustration : La carte de la typologie de l'habitat de l'urbanisation en annexe 3 situe l'ensemble du bâti de la commune et recense les principales voies de circulation.

➔ Le bourg de Saint Elix

Le bourg ancien de Saint Elix est composé de constructions jointives et à l'alignement, qui s'organisent le long de la voirie départementale. Malgré cette trame urbaine de type « village rue », semblable à celle de beaucoup de communes de Haute Garonne, l'ensemble est homogène et de qualité, en raison des efforts portés sur la réhabilitation. Les matériaux de construction traditionnels, type terre cuite, galets ont été conservés et mis en valeur, et confèrent un cachet certain au village.

Un petit espace public existe autour du lavoir, mais il reste assez discret. Quelques jardins potagers aèrent également la trame urbaine dense du village et apportent un certain agrément à cet espace.



La protection de la façade villageoise, depuis l'autoroute notamment, est un enjeu majeur pour la qualité architecturale et paysagère du site. Ainsi, il conviendrait de développer l'urbanisation dans des secteurs peu perceptibles depuis l'autoroute, en raison de l'importance des points de vue, mais également des nuisances liées à une infrastructure de ce type.

➔ Le château de Saint Elix

Il est situé légèrement à l'écart du noyau villageois, mais en est le monument emblématique. Ses tours notamment sont omniprésentes dans le paysage, que ce soit en perspectives lointaines, ou en vue proche.

A l'exception des terrains de tennis aménagés face à l'édifice, ses abords sont non bâtis et inconstructibles.

Bien que cet espace libre participe à la bonne perception du château, sa mise en valeur permettrait de renforcer la qualité du site car aujourd'hui, il est mal identifié et peu attractif. Des aménagements paysagers permettraient une meilleure intégration des équipements en place.



Le parc boisé du château constitue également un enjeu majeur pour la qualité du site et le poumon vert de Saint Elix.

Le document d'urbanisme doit s'attacher à préserver les perspectives sur le château.

➤ Le développement urbain

(Illustrations : carte de la typologie de l'habitat et carte des déplacements - annexes 3 et 5)

La commune a connu, ces 30 dernières années, un développement urbain non négligeable. Laisse à l'initiative des particuliers et permis par le POS, le développement urbain n'a pas été organisé ni pensé globalement. Il en résulte une trame urbaine soit linéaire, soit déconnectée de l'existant.

On constate que sur trois secteurs, (Borios, Nord du bourg et le long de la RD49), les constructions sont implantées côte à côte le long de la voirie. Ce type d'urbanisation caractéristique des zones NB du POS n'est pas souhaitable pour plusieurs raisons :

- En terme de sécurité routière : la multiplication des accès, notamment sur une voirie départementale favorise l'accidentologie. Elle ne facilite pas non plus la gestion des services publics (collecte des ordures ménagères, distribution du courrier, ramassage scolaire...)
- En terme de vie sociale : La forme urbaine engendrée par le développement linéaire le long des voies ne favorise pas le lien social. Les gens cohabitent les uns à côté des autres sans espace commun. Ce type de développement renforce l'effet « dortoir » induit par la proximité de Toulouse.
- En terme de consommation d'espace : Les maisons sont implantées le long de la voie mais l'arrière des terrains n'est plus accessible car les propriétaires ferment leurs parcelles sans conserver d'accès. Ainsi, seule une petite partie du terrain peut être utilisée, ce qui oblige le développement urbain à se reporter sur d'autres secteurs, à ouvrir de nouvelles voies et à y amener les réseaux.



Ces espaces de constructions rassemblent généralement un bâti hétérogène (de 1970 à nos jours), construit à proximité d'anciens écarts agricoles. Ce développement trop lâche de l'urbanisation a engendré plusieurs quartiers déconnectés du bourg et sans aucun lien entre eux. Par la dispersion importante des constructions, il contribue au mitage et à la banalisation des paysages.

Ces quartiers ne disposent le plus souvent que d'aménagements sommaires : absence de trottoirs, de voie piétonne, chaussée abîmée. Les voies sont le plus souvent de faible gabarit.

Les plus importants sont Terré, l'Auberge et La Mandille, mais d'autres, plus modestes, se sont également développés sur l'ensemble du territoire.

➤ Les écarts



Certains écarts, de plus en plus rares, sont toujours liés à l'activité agricole, mais la plupart accueillent aujourd'hui des résidences principales de personnes travaillant sur les bassins d'emploi environnants.

Aujourd'hui, ces anciennes fermes ont été rénovées et certaines bénéficient d'un cachet important.

Comme expliqué précédemment, la présence de nombreux écarts a parfois favorisé l'implantation de bâti plus récent, pas nécessairement bien intégré à la trame urbaine existante et à l'architecture traditionnelle.

3.3. LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

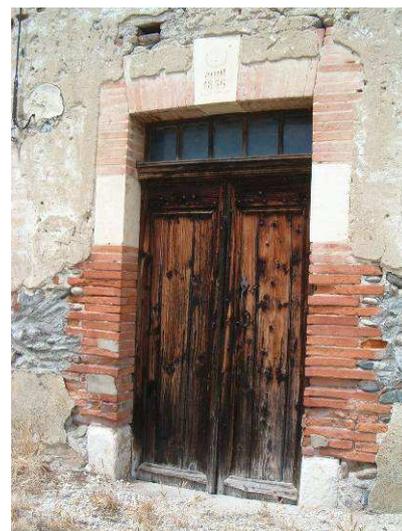
	Bâti ancien	Bâti récent
Les murs	Galets et brique rouge Parfois enduits	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Années 1960 et 1970 :</u> Parpaing recouvert de crépis blanc ou beige. ▪ <u>Bâti récent</u> Parpaing recouverts de crépis ton sable ou clair (jaune, rose, orangé)
L'encadrement des ouvertures	Brique rouge plus ou moins claire en fonction du ton des façades.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Années 1960 et 1970 :</u> Pas d'encadrement ▪ <u>Bâti récent</u> Pas d'encadrement ou encadrement en briques tons bruns ou rouges.
Les gouttières	Zinc	P.V.C. blanc ou coloré
La toiture	Tuile courbe Toiture à 2 ou 4 pans et à faible pente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Années 1960 et 1970 :</u> Tuile courbe tons bruns/rouges Toitures à faible pente Toiture à 2 ou 4 pans ▪ <u>Bâti récent</u> Tuiles ton clairs ou mouchetées Toitures à faible pente Toitures à 2 ou 4 pans.
Les ouvertures	Hautes et étroites en bois Volets teintés ou peints dans des teintes hétérogènes (brun, blanc, couleurs)	Plus large moins hautes en bois ou en P.V.C. blanc. Volets couleur bois, parfois teintés ou peints.

➔ Le bâti ancien



Les habitations sont peu imposantes (R+1 généralement) et construites dans un mélange de galets et de briques rouges. Les murs sont jointés ou enduits et comportent des encadrements en briques plus foncées.

L'utilisation de la tuile pour les toitures est quasi exclusive mais on trouve parfois des constructions recouvertes de tuiles plates à emboîtement (annexes).



Le bourg de Saint Elix ainsi que la plupart des écarts affichent une certaine homogénéité au niveau du bâti ancien qu'il est important de préserver.

➤ Le bâti d'après guerre

Les constructions d'après guerre sont peu représentées, de même que les constructions des années 1960. Ces dernières ont été réalisées selon un style fonctionnel typique de cette époque, sans grand caractère architectural et en faisant totalement abstraction de l'architecture traditionnelle décrite plus haut.

Ces pavillons sont réalisés dans des volumes relativement importants puisqu'ils ont généralement un étage. Les toits présentent deux ou quatre pans en tuiles. Les murs sont recouverts d'un enduit gris ou blanc.



➤ Le bâti récent

Les constructions actuelles sont assez standardisées et implantées sur des terrains de superficie moyenne.



Les traits architecturaux traditionnels sont parfois repris et l'on peut observer des réalisations de plain pied avec toits à 2 pans en tuiles romanes. Toutefois, le style « méditerranéen », avec des murs généralement recouverts d'un crépi de couleur claire et des tuiles claires mouchetées, assez différent de l'architecture traditionnelle, se répand.

Certaines constructions récentes témoignent toutefois d'une plus grande recherche esthétique.

Conclusion :

La commune dispose d'un bâti traditionnel de qualité qu'il convient de préserver notamment par l'intégration des nouvelles constructions.

Le développement spontané de l'urbanisation a conduit à la création de zones d'habitat linéaires ou déconnectées, mal intégrées à la trame urbaine traditionnelle.

Un des enjeux du document d'urbanisme est la réorganisation ou la requalification de ces espaces mal identifiés qui banalisent les paysages et le patrimoine, pourtant riche, de la commune.

La présence du château, élément patrimonial majeur de la commune, implique une grande vigilance quant au développement urbain situé à proximité.

4. L'ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME

La commune de Saint Elix le Château est dotée d'un POS approuvé le 15 novembre 1993 et qui a été révisé le 14 avril 2000. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée en date du 27 mai 2008 afin de créer une zone d'activité intercommunale sur le secteur de Descaillaux.

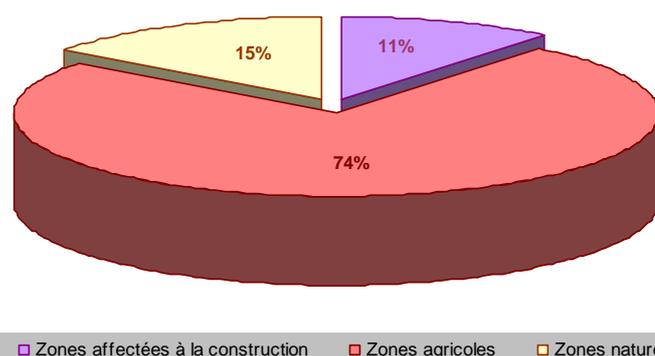
Les zones urbaines se décomposent comme suit :

- zone UA : centre ancien avec un bâti aligné et accolé à la voirie
- zone UB : tissu urbain de plus faible densité

Les zones agricoles (NC) couvrent la quasi-totalité du territoire (plaine et terrasses de la Garonne). Dans ces espaces on trouve également des constructions non liées à l'activité agricole.

P.O.S. de Saint Elix le Château		
Zones	Surfaces	Part de la surface communale
UA	18,5 ha	2%
UB	18,9 ha	2%
1 NA	5,3 ha	1%
2 NA	13,7 ha	1%
1 NAX	9,5 ha	1%
1 NAY	9,5 ha	1%
NB	48,9 ha	5%
Total zones affectées à la construction	124,3 ha	12%
NCa, b	117,6 ha	11%
NC	654,0 ha	62%
Total zones agricoles	771,6 ha	73,3%
NDi	102,0 ha	10%
ND	54,1 ha	5%
Total zones naturelles	156,1 ha	14,8%
Espaces Boisés Classés	20,5 ha	1,9%
TOTAL GLOBAL	1052 ha	100%

REPARTITION DES ZONES DU POS



Les zones NCa et b couvrent les espaces consacrés aux carrières et aux activités qui s'y rattachent.

Les zones naturelles (ND) couvrent les espaces de protection stricte (ND pour le site du château et NDi pour la zone inondable de La Louge).

Les espaces boisés classés couvrent une surface importante, avec 20,5 ha, essentiellement constitués par les bois du château.

Zones liées à l'urbanisation	Surface libre en ha	Superficie moyenne des terrains	Rétention foncière et aménagement de voirie	Nombre de constructions estimées
UB	7,1	1500 m ²	50%	24
1NA	5,3	1000 m ²	15%	45
NB	18,0	2000 m ²	50%	45
TOTAL	30,4	Entre 1000 et 2000 m²	Entre 15% et 50%	114

Le territoire comporte de nombreuses zones NB, soit linéaires soit déconnectées de l'habitat existant. Seule une petite partie des parcelles s'est construite depuis 2000. Il conviendra donc de réfléchir à l'affectation de ces espaces encore libres. L'enjeu sera de les requalifier tout en améliorant la forme urbaine générale.

La zone UB accueille des terrains encore libres de construction mais qui font l'objet d'une rétention foncière très importante. On suppose donc que la moitié environ des terrains ne sera pas construite à court ou moyen terme.

Les zones de développement prioritaires (1NA) sont encore libres de construction, témoignant d'une forte rétention foncière ou de la réticence des propriétaires à réaliser des opérations d'ensemble. La commune a piloté une opération d'aménagement d'ensemble avec la société des Chalets qui fait l'objet d'une étude paysagère et urbaine spécifique.

Total des constructions potentielles sur les zones encore libres pour une période de 10 ans : 11 constructions par an soit environ 330 habitants supplémentaires.

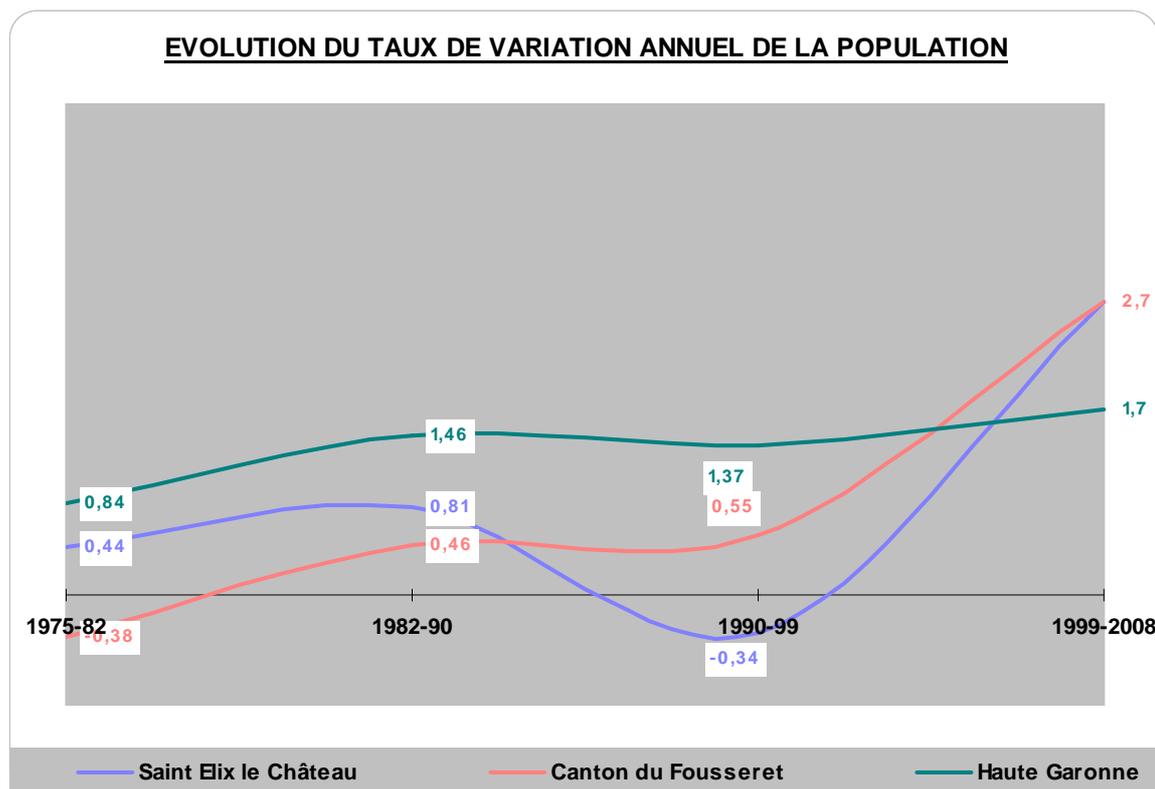
B - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

Cette étude comparative est le résultat de l'exploitation des données de l'INSEE (RGP 1999 et 2008) et de données communales.

1. EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

1.1. UNE VARIATION DE POPULATION SUPERIEURE AUX TENDANCES LOCALES

	1982	1990	1999	2008	variation 1982-1999		variation 1999-2006	
					en nb	en %	en nb	en %
Saint Elix le Château	524	559	542	691	18	3,44	149	27,49
Canton du Fousseret	4213	4370	4591	5858	378	8,97	1267	27,60
Haute Garonne	824 501	925 962	1 046 338	1 217 344	221837	26,91	171006	16,34



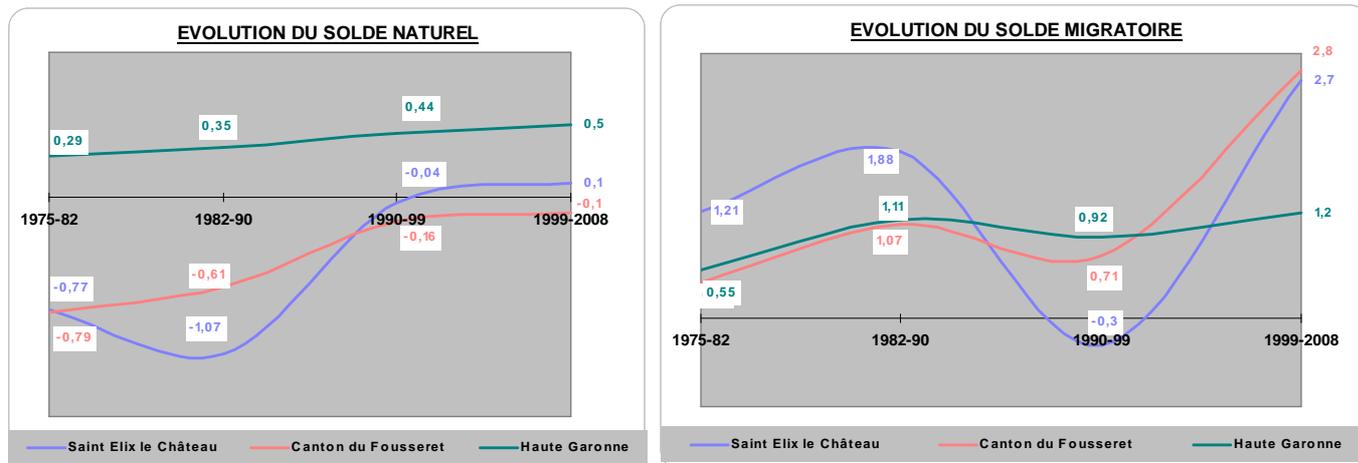
Saint Elix le Château voit sa population croître entre 1982 et 1990, puis baisser légèrement sur la période suivante, sans que ce soit vraiment significatif. On constate que sur la même période, le canton et le département affichent une progression plus importante, avec des taux de variation supérieurs à celui de Saint Elix.

Les chiffres du recensement de 2008 montrent que la tendance s'est inversée puisque la commune a gagné 149 habitants en seulement 9 ans.

Ainsi elle a rattrapé son retard et se situe davantage dans les tendances locales.

La situation géographique de la commune, proche du bassin toulousain (Toulouse à 35 mn), la rend très attractive pour les candidats à la construction et joue favorablement sur la dynamique démographique.

1.2. DES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES FLUCTUANTS

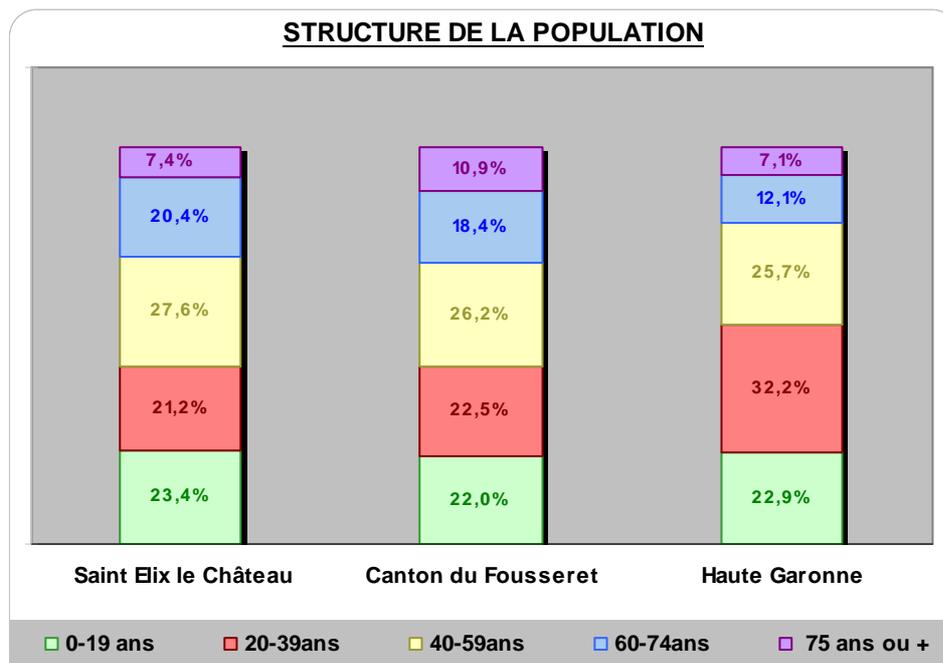


On constate sur la dernière période que c'est le solde migratoire négatif qui est à l'origine de la baisse de la population communale observée précédemment. En effet, le solde naturel, quasiment à l'équilibre en 1999, n'influence que très peu la démographie communale. Ces tendances sont encore très différentes de celles du canton et du département qui affichent des soldes plus favorables ou en progression.

Aujourd'hui, Saint Elix est redevenu une commune d'accueil et l'arrivée de nouveaux ménages aura également des conséquences positives sur son solde naturel.

1.3. STRUCTURE PAR CLASSE D'AGE : UNE POPULATION EQUILIBREE

	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Saint Elix le Château	23,4%	27,8%	0,84
Canton du Fousseret	22,0%	29,3%	0,75
Haute Garonne	22,9%	19,2%	1,19

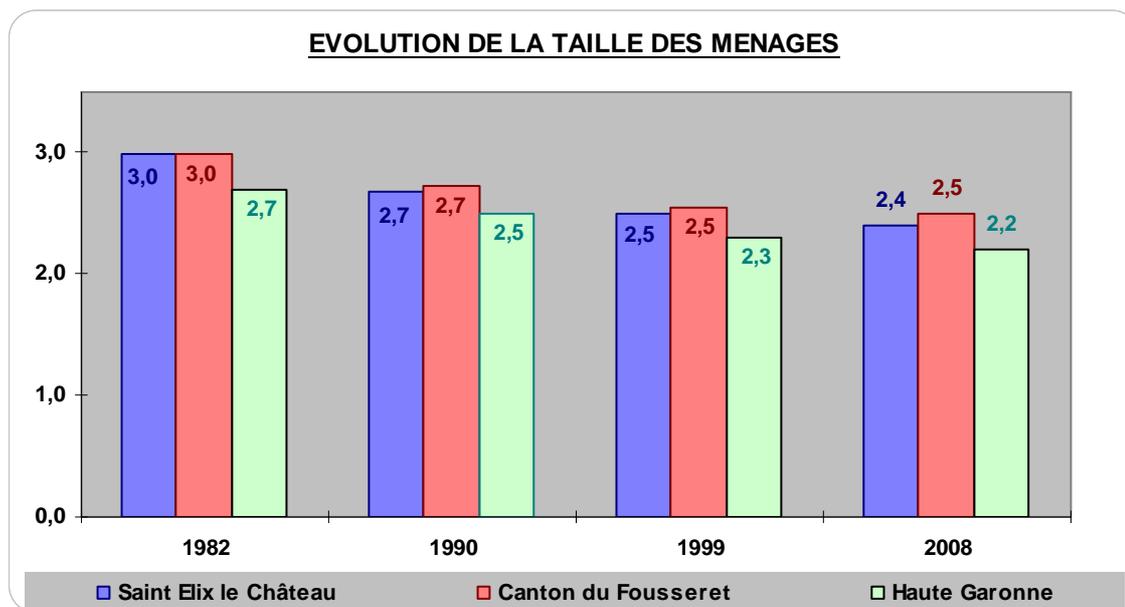


L'indice de jeunesse de la population de Saint Elix le Château est proche de 1 ce qui indique un certain équilibre entre les populations les plus jeunes (- de 20 ans) et âgées (+ de 60 ans).

On constate que les données cantonales sont inférieures à celles de la commune et que sa population est globalement plus âgée. En revanche, le département affiche un contexte plus jeune.

Néanmoins, la croissance de la population communale, constatée entre 1999 et 2008 doit encore rapprocher Saint Elix des tendances départementales et influencer favorablement l'âge de la population.

1.4. TAILLE DES MENAGES.



La taille des ménages est en diminution tant au niveau de la commune qu'au niveau du canton et du département. Cette évolution se retrouve également au niveau national. Le contexte de relative jeunesse limite cet effet.

Toutefois, les ménages de la commune ont tendance à diminuer et se composent encore aujourd'hui d'un peu moins de 2,4 personnes, ce qui reste légèrement supérieur aux tendances départementales.

Conclusion :

La croissance et l'attractivité de pôle urbain toulousain ne faisant que croître, la commune se situe dans un contexte de développement potentiel.

Après avoir affiché une croissance démographique modérée, voire à la baisse jusqu'en 1999, la commune recommence aujourd'hui à gagner des habitants de façon significative.

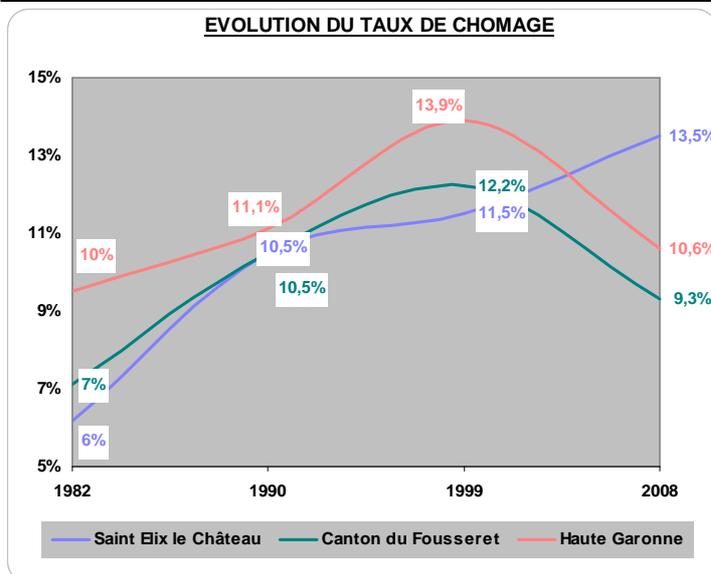
Saint Elix le Château souhaite continuer à accueillir une population nouvelle, notamment pour le maintien et le bon fonctionnement de ses services et équipements scolaires.

L'objectif de la commune est donc de conforter et d'organiser son développement urbain.

2. LE CONTEXTE LOCAL DE L'EMPLOI

2.1. UN TAUX DE CHOMAGE EN HAUSSE LIÉ AU BASSIN TOULOUSAIN

	1982	1990	1999	2008	Evolution 82-99	Evolution 99-06
Saint Elix le Château	6%	10,5%	11,5%	13,5%	5,5 points	2 points
Canton du Fousseret	7%	10,5%	12,2%	9,3%	5,2 points	-2,9 points
Haute Garonne	10%	11,1%	13,9%	10,6%	5,5 points	-3,3 points



Le taux de chômage de Saint Elix ne cesse de croître depuis 1982 pour atteindre 13,5% en 2008.

Bien qu'il soit déjà assez élevé en 1999, le taux communal est inférieur aux tendances locales et départementales.

Il observe cependant à peu près la même croissance, avec une augmentation de 5 points environ.

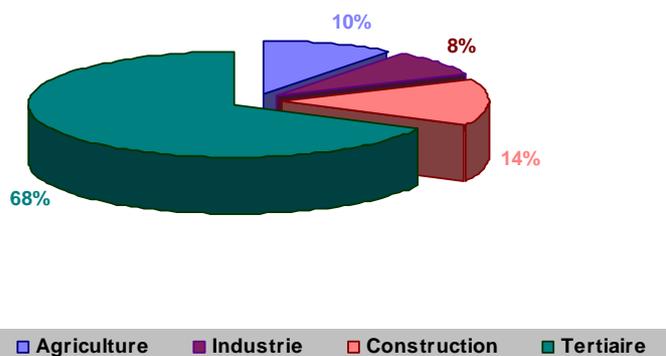
Les données 2008 confirment cette hausse avec une nouvelle croissance de 2 points.

En effet, le taux de chômage est souvent plus fort à proximité des agglomérations car les demandeurs d'emploi s'y installent plus facilement pour trouver un travail.

Ainsi, le taux de chômage de la commune est révélateur d'une économie directement liée au bassin toulousain. De plus, la faible activité communale ne permet pas de limiter le nombre de demandeurs d'emploi.

2.2. DES CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES LIEES AU POLE TOULOUSAIN.

LES GRANDS SECTEURS D'ACTIVITE EN 1999



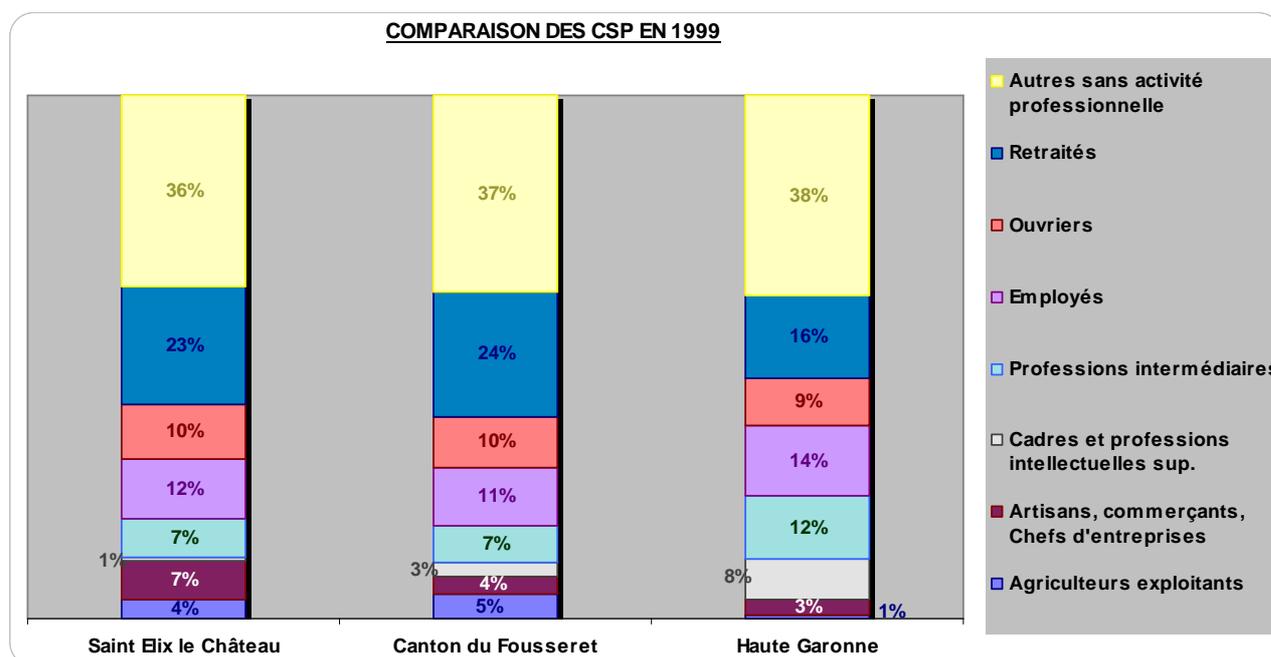
L'essentiel des actifs est employé dans le tertiaire (70% des CSP) ce qui s'explique par l'influence de Toulouse.

8% des actifs sont liés à l'industrie, dont la majorité certainement employée dans l'aéronautique ou dans les carrières, activité importante sur Saint Elix.

L'agriculture représente en revanche une part plus importante de la population active avec 10%.

Enfin, la construction est le second pôle d'emploi avec 15% des actifs.

Ces données plus précises confirment les tendances observées précédemment.



On constate une grande similitude entre la commune et le canton où la CSP dominante est les employés avec plus de 10%. Ensuite viennent les ouvriers avec environ 10%, puis les professions intermédiaires avec 7%.

Les agriculteurs représentent encore 5% des CSP à la fois sur la commune et le canton.

La part des retraités est également importante avec environ 25% des CSP.

Le département affiche à peu près les mêmes tendances, avec néanmoins une part plus importante des cadres dans les CSP (8%) que le canton (3%) ou la commune (1%). Les retraités y sont aussi moins nombreux, toute comme que les agriculteurs.

2.3. DEPLACEMENTS ET PHENOMENES MIGRATOIRES : DES EMPLOIS LIES AU BASSIN TOULOUSAIN

	2008	%	1999	%
Ensemble	302	100	212	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	57	18,8	54	25,5
dans une commune autre que la commune de résidence	246	81,3	158	74,5
située dans le département de résidence	235	77,8	153	72,2
située dans un autre département de la région de résidence	6	2,1	1	0,5
située dans une autre région en France métropolitaine	2	0,7	4	1,9
située dans une autre région hors de France métropolitaine	2	0,7	0	0

Seulement 18% des résidents de Saint Elix y travaillent également, contre 25% 1999.

Les actifs se tournent majoritairement vers d'autres communes du département et notamment celles du bassin d'emploi toulousain.

Quelques actifs travaillent sur d'autres départements mais cette tendance est à la baisse.

2.4. LE CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL DE L'EMPLOI



La commune dispose de quelques commerces de proximité, artisans et services. Toutefois les habitants se déplacent sur Muret, Roques, Portet sur Garonne ou Toulouse pour avoir accès aux principaux supermarchés.

Le tissu économique local est assez riche et diversifié. Il est représenté par :

Artisans

- 1 plombier
- 1 électricien avec 4 salariés
- 1 tourneur sur bois
- 1 maçon
- 1 frigoriste
- 1 menuisier avec 1 salarié

Commerces

- 1 épicerie
- 1 boulanger
- 1 tabac/journaux

Industrie/divers

- 1 transporteur
- 2 carrières avec environ 30 salariés

Services publics

- L'agence postale communale
- L'Office du tourisme intercommunal

Services

- 3 coiffeuses (dont 2 à domicile)
- 1 société de nettoyage avec 1 salarié
- 1 architecte avec 2 salariés
- 1 expert comptable avec 5 salariés
- 1 vendeur
- 1 société de maintenance informatique
- 1 discothèque

L'activité économique en terme d'emploi est dominée par les entreprises de gravières. La pérennité des emplois locaux passe par une anticipation des besoins en développement des zones d'extraction.

Conclusion :

Saint Elix le Château est dans une dynamique économique essentiellement liée au bassin toulousain, très polarisant et drainant, avec une majorité d'actif qui travaille hors de la commune.

Malgré sa proximité d'une importante agglomération, le tissu de l'emploi local est assez diversifié avec un nombre non négligeable d'activités représentées. Saint Elix le Château accueille notamment deux importantes entreprises de gravière, sur le sud-est du territoire qui sont vouées à s'étendre. Cette activité mobilise un grand nombre de terrains et pose également la question de la remise en état du site après extraction.

Le principal enjeu de la commune se joue sur le plan de l'économie locale. En effet, le but pour Saint Elix le Château est de conforter ses activités locales, voire de réussir à développer un tissu artisanal ou industriel plus diversifié.

Par ailleurs, la localisation stratégique de l'échangeur de l'A64 au niveau de la commune, nécessite également une réflexion approfondie sur la mise en place d'une zone d'activités sur le territoire. La Communauté de Communes, qui bénéficie de la compétence économique, envisage un projet allant dans ce sens sur Saint Elix (ZA de descaillaux).

3. UNE ACTIVITE AGRICOLE EN BAISSSE

Cette partie s'appuie sur les chiffres du Recensement Général Agricole de 2000, l'étude agricole menée par la Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne en 2000, dans le cadre de la révision du POS de Saint Elix et des informations communales de 2007.

3.1. GENERALITES

Les terres agricoles de la commune se décomposent en trois catégories :

- Dans la plaine de la Garonne, le sol est composé d'alluvions caillouteux, une terre riche et fertile lorsqu'elle est irriguée. Cette partie de la commune est longtemps restée viticole. Aujourd'hui, grâce aux techniques d'irrigation, les cultures céréalières, et notamment le maïs, dominant. Néanmoins, c'est aussi le lieu d'implantation et d'exploitation des gravières, qui ont vocation à se développer, entraînant ainsi le recul des terres potentiellement exploitables pour l'agriculture.
- Sur la majeure partie du territoire, on retrouve des boulbènes, sols argilo-limoneux, plus difficiles à travailler et qui offrent des rendements moins satisfaisants. Toutefois, l'irrigation et le drainage en augmentent le potentiel. Quelques vignes éparses sont également présentes dans ce secteur.
- Au nord ouest de la commune, sur la plaine de La Louge, la terre est composée d'alluvions argileuses riches en matières organiques. Le taux d'argile, avoisinant parfois 50%, peut gêner l'agriculture, mais des travaux de drainage améliorent sensiblement le potentiel des terres.



La carte du contexte agricole figure en annexe 5, elle précise les productions agricoles et l'utilisation des terres agricoles.

La carte de synthèse en annexe recense les bâtiments agricoles et les périmètres de réciprocité.

Sur Saint Elix, l'activité agricole est toujours présente mais baisse régulièrement. La S.A.U. communale représente 726 ha, soit 69 % du territoire communal. La Surface Agricole Utilisée par les exploitations communales était en 2000 de 534 ha, ce qui signifie que d'autres exploitations travaillent les terres sur Saint Elix le château alors que leur siège se situe sur une autre commune.

Les exploitations agricoles sont spécialisées dans la culture des céréales et l'élevage est de moins en moins présent.

3.2. TAILLE DES EXPLOITATIONS ET MOYENS DE PRODUCTION

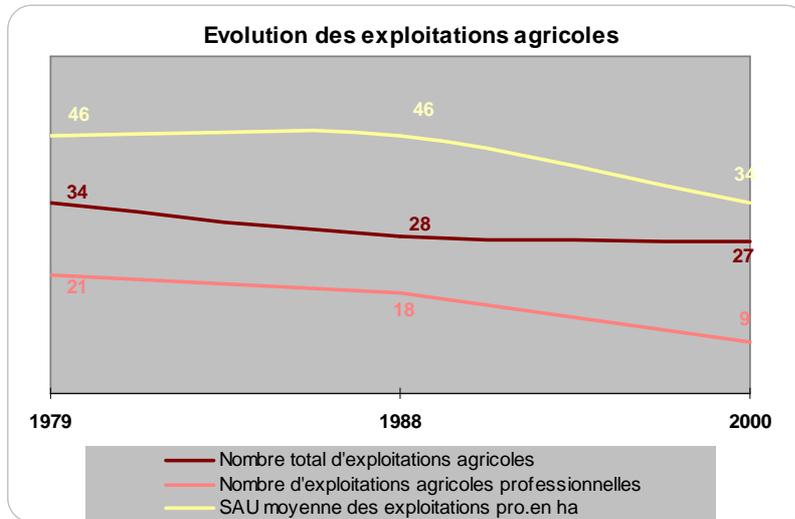
Taille des exploitations et moyen de production

	1979	1988	2000	Evolution 1988-2000	Evolution 1979-2000
Nombre total d'exploitations agricoles	34	28	27	-4%	-21%
Nombre d'exploitations agricoles professionnelles	21	18	9	-50%	-57%
SAU moyenne des exploitations pro.en ha	46	46	34	-26%	-26%

On constate également que la SAU moyenne des exploitations a baissé de 26% sur l'ensemble de la période. La plus forte baisse est enregistrée au niveau des exploitations professionnelles (-51%), ce qui marque un recul certain de l'activité sur le territoire.

Néanmoins, celle-ci reste toujours très présente en termes d'occupation du sol et de paysages.

Les exploitations agricoles font appel à une main d'œuvre familiale. La population familiale active est toutefois en baisse, avec 31 personnes en 2000 contre 71 en 1979.



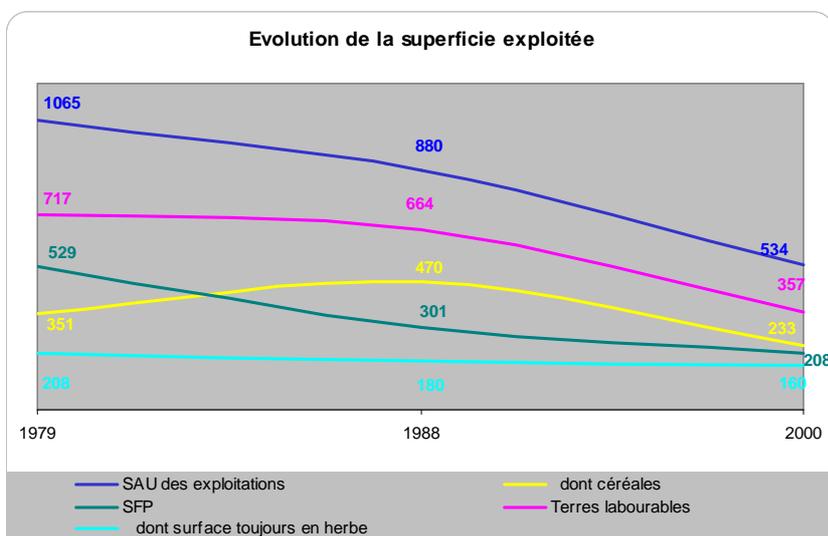
En 2000, 27 exploitations agricoles étaient recensées sur le territoire communal, dont seulement 9 professionnelles.

Quelques exploitations ont développé des activités liées au tourisme vert par le biais de chambre d'hôtes ou de gîtes ruraux.

3.3. REPARTITION DE LA SURFACE EXPLOITEE DES EXPLOITATIONS

Superficie exploitée

	1979	1988	2000	Evolution 1988-2000	Evolution 1979-2000
SAU des exploitations	1065	880	534	-39%	-50%
Terres labourables	717	664	357	-46%	-50%
<i>dont céréales</i>	351	470	233	-50%	-34%
SFP	529	301	208	-31%	-61%
<i>dont surface toujours en herbe</i>	208	180	160	-11%	-23%



On constate une baisse importante (-50%) de la SAU des exploitations entre 1979 et 2000.

Cela se manifeste par la baisse des superficies en terres labourables et notamment des surfaces en céréales, qui restent néanmoins prépondérantes.

Le maïs constitue la culture majoritaire et le blé tendre, le tournesol, l'orge ou encore l'avoine, le colza et le soja apparaissent comme des cultures secondaires.

196 ha sont irrigables, soit 27% des surfaces agricoles, toutefois, peu d'agriculteurs comptent un système d'irrigation complet sur Saint Elix.

La surface fourragère, liée à présence d'élevages sur la commune, baisse fortement pour atteindre environ 200 ha en 2000.



La viticulture est passée de 134 ha en 1979 à 17 ha en 2000 manifestant un recul important de cette activité sur la commune. Quelques vignes subsistent aujourd'hui, mais elles restent marginales. Elles bénéficient d'une appellation « Vin de Pays de Volques ». On note la présence de Kiwi sur le secteur de Soustrade et d'Eucalyptus au nord ouest du centre ancien.

3.4. LE CHEPTEL

Le cheptel	1979		1988		2000		Evolution 1979-2000	
	Exploit	Têtes	Exploit	Têtes	Exploit	Têtes	Nbre d'exploitation	Nbre de têtes
Bovins	19	593	11	322	6	86	-68%	-85%
Volailles	28	5680	21	1437	12	214	-57%	-96%
Equidés	4	34	3	10	6	30	50%	-12%
Ovins	4	73	nc	nc	4	404	0%	453%

L'élevage est traditionnellement présent sur la commune, complétant alors les revenus des grandes cultures. Aujourd'hui, dans cette région de vallée largement tournée vers la production de maïs, le déclin de l'élevage est de plus en plus visible.

Les productions bovines et avicoles connaissent entre 50% et 100% de perte que ce soit au niveau des exploitations ou du nombre de têtes. La commune abrite toutefois un important bâtiment d'élevage de volailles, situé à l'ouest du territoire. Cette installation est pérenne et bénéficie d'un classement label rouge.

Seul les élevages équidés et ovins se maintiennent mais ils restent peu nombreux et de faible importance.

En 2007, 4 élevages professionnels ont été recensés sur la commune. Ils sont soumis à la règle de réciprocité et sont localisés sur la carte de synthèse en annexe.

3.5. L'AGE DES EXPLOITANTS

Le recensement agricole fournit peu de renseignements sur l'âge des exploitants. Néanmoins, en 2000, sur un total de 27 chefs d'exploitation et co-exploitants, 15 étaient âgés de 55 ans ou plus.

Le constat est donc celui d'un vieillissement de la population agricole, qui pose des questions concernant le devenir de certaines exploitations de la commune.

Cela peut laisser présager, à moyen terme, une nouvelle baisse de l'activité.

Conclusion :

L'activité agricole reste présente sur la commune, notamment par le biais des cultures céréalières irriguées.

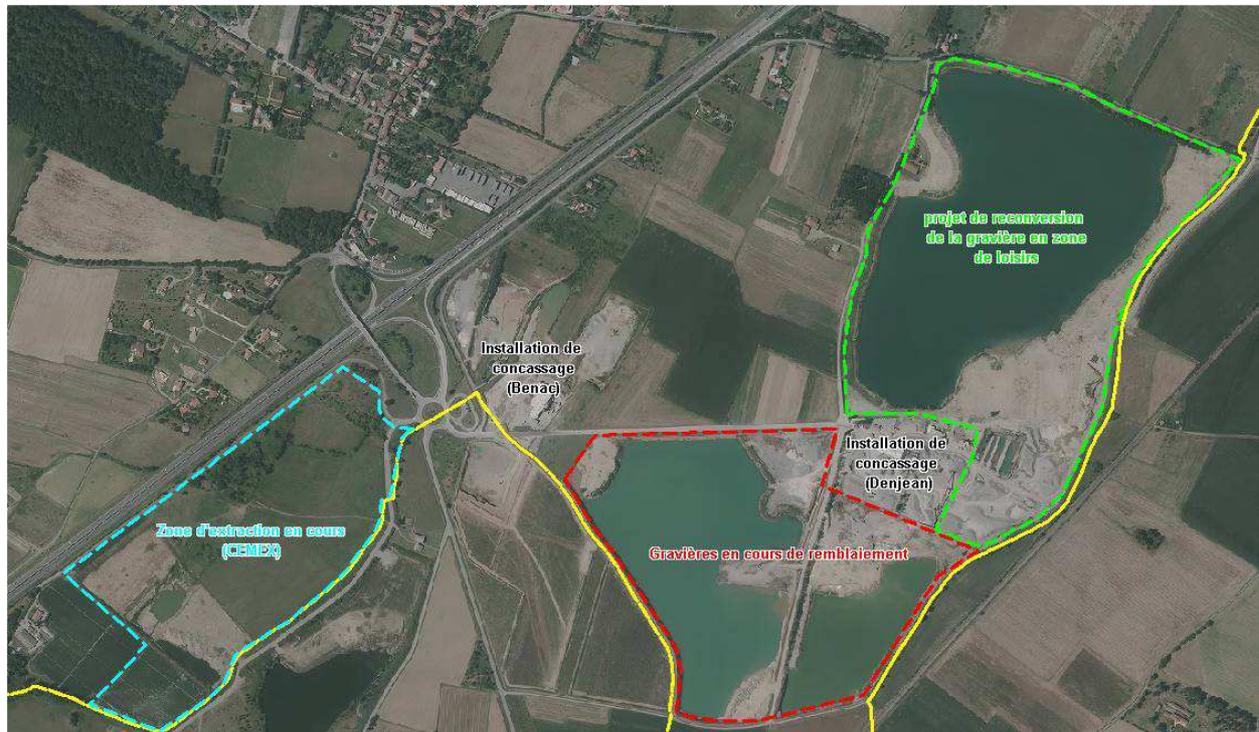
Néanmoins, la pression foncière importante du secteur et les activités industrielles de type gravières qui sont amenées à se développer pressent l'agriculture et contribuent à la diminution des surfaces agricoles.

Les chiffres issus du RGA et les tendances observées sur la commune vont dans le sens d'une nouvelle baisse.

Ainsi, il semble opportun de limiter l'étalement urbain, en particulier sur les espaces irrigués à fort potentiel agronomique. Par ailleurs, les distances vis-à-vis des bâtiments d'élevage doivent faire l'objet d'une attention particulière.

4. UNE ACTIVITE LIEE AU GRAVIERES IMPORTANTE

L'extraction de granulat représente pour la commune une ressource financière et un nombre d'emploi important. Cependant elle consomme de nombreuses surfaces agricoles. La carte de synthèse en annexe montre les surfaces de gravières dont l'exploitation est terminée.



A ce jour, les deux entreprises implantées sur la commune Benac et Denjean, n'ont plus de surface à extraire. Seule la Cemex dispose de surface d'extraction qui ont fait l'objet d'une autorisation d'exploiter.

L'activité de gravière aujourd'hui représente en termes d'emploi :

- Entreprise BENAC : actuellement environ 30 emplois
- Entreprise DENJEAN : Béton 9 emplois, Granulats 22 emplois, transports 31 emplois soit 52 emplois directement liés à l'exploitation des gravières et que l'impossibilité de continuer d'extraire mettrait bien entendu en péril.

L'extension des zones de gravières est donc nécessaire au maintien de l'emploi local et à l'approvisionnement en matériaux. Les surfaces déjà extraites sur Saint Elix sont estimées à 80 ha.

Le besoin à un horizon 10 ans pour maintenir l'activité est évalué à environ 20 à 30 ha pour chaque entreprise.

Notons que les surfaces remblayées seront en partie destinées à l'activité agricole.

C - LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

Cette étude comparative est le résultat de l'exploitation des données de l'INSEE (RGP 1999 et 2008) et de renseignements fournis par la commune.

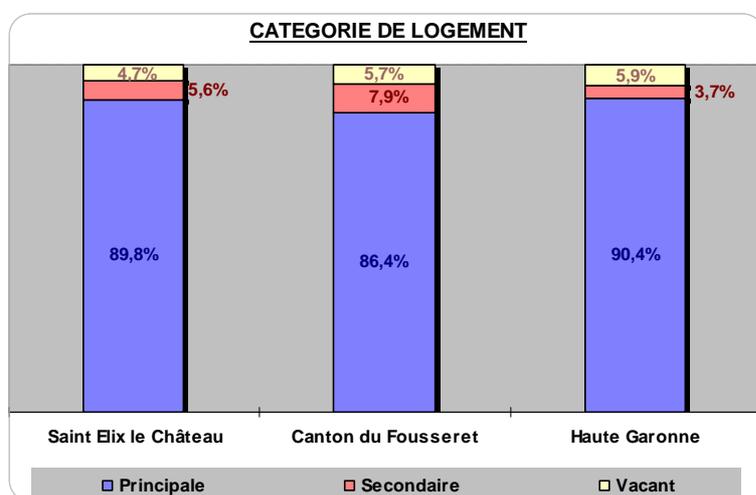
1. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS : UNE COMMUNE RESIDENTIELLE

1.1. UN PARC DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

	1999	2008	EVOLUTION
Principale	217	289	72
Secondaire	12	18	6
Vacant	18	15	-3
Total	247	322	75

En 1999, la part des résidences principales était très élevée avec 88% et conforme aux tendances locales et départementales.

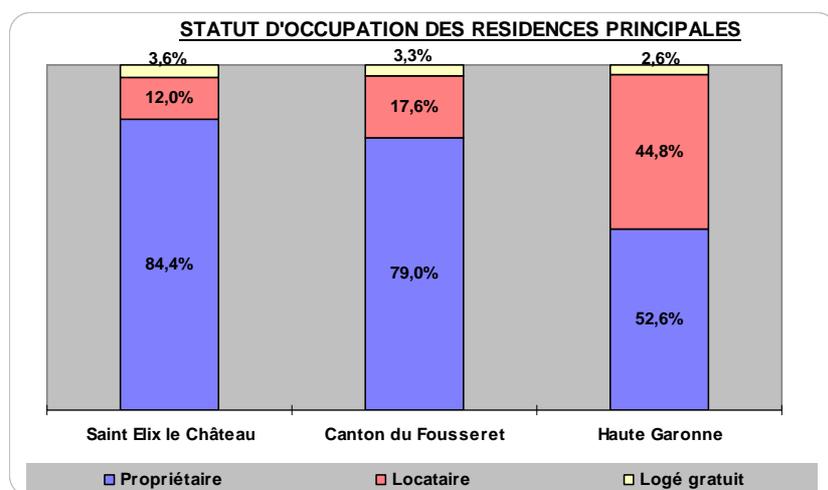
Ces chiffres dénotent l'influence de Toulouse et illustrent le contexte périurbain de Saint Elix, attractive en terme d'habitat.



La vacance est également assez faible, ce qui dénote un marché de l'habitat très tendu en périphérie de l'agglomération toulousaine.

Les données de 2008 montrent une croissance du parc total de logement (247 en 1999 contre 322 en 2008). En revanche, la vacance a baissé et n'atteint pas 5%, ce qui montre que la rénovation du bâti ancien est aujourd'hui quasiment achevée.

LOCATIF INFÉRIEURE AUX TENDANCES LOCALES

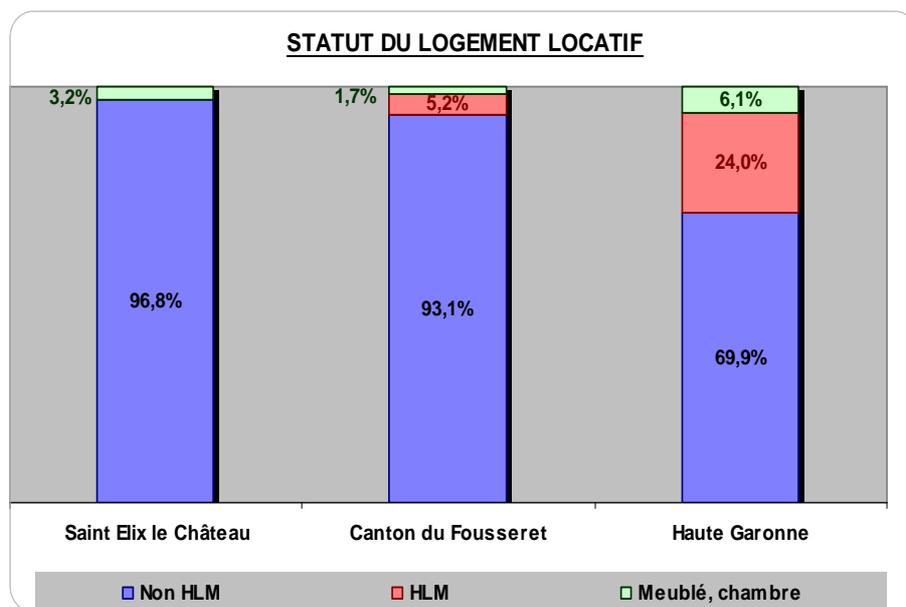


1.2. UN PART DE LOGEMENT

La part du locatif sur la commune en 1999 est inférieure à celle du canton (environ 20%) et très inférieure à celle du département. Toutefois, elle comptait 15% de son parc en locatif, ce qui n'est pas négligeable.

Il s'agit majoritairement de propriétaires privés qui louent à des particuliers, la commune n'ayant que 3 logements locatifs (dont 2 à caractère social).

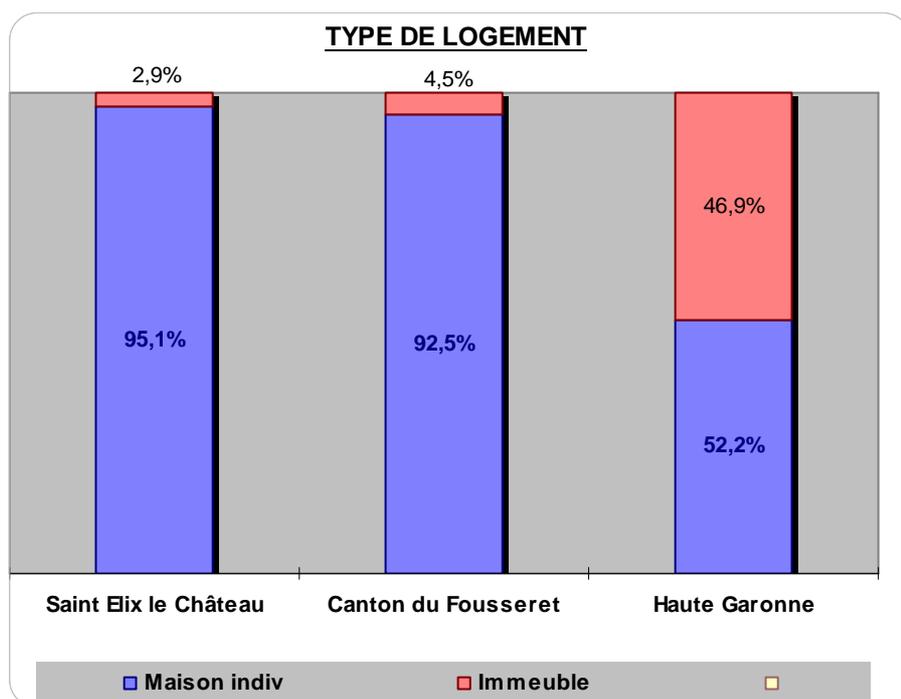
Par ailleurs, on constate que les données les plus récentes (recensement 2008) montrent une légère baisse du locatif face à l'accession à la propriété.



En 1999, le parc de locatif social était inexistant, ce qui était également le cas de la majorité des communes avoisinantes.

Sur le canton, 5% du parc locatif est constitué de logement social.

Ces communes encore assez rurales ont un marché tourné davantage vers le résidentiel que le locatif car il existe une forte pénurie en terrains à bâtir en périphérie immédiate de Toulouse.

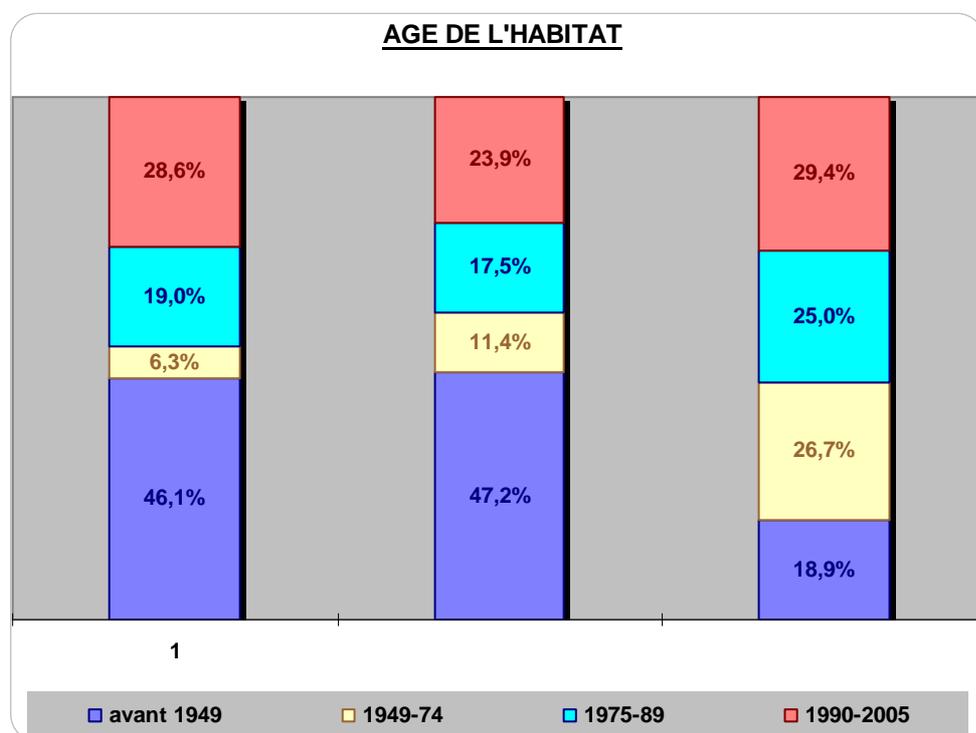


La commune n'accueillait en 1999 aucun logement collectif. En effet 100% du parc est occupé par des maisons individuelles, ce qui confirme le caractère résidentiel de Saint Elix. En 2008, près de 3% des logements sont collectifs.

Au niveau du canton, on observe un peu plus de logement collectif avec 5% du parc constitué d'immeuble.

Les données pour Saint Elix le Château sont là aussi inférieures aux tendances locales, où des politiques de logement un peu plus diversifiées ont été développées.

2. LOGEMENTS SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT : UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR L'ANCIEN



Le parc résidentiel de la commune est majoritairement ancien avec 46.1% du parc antérieurs à 1949.

Ce taux est similaire au canton.

En revanche, le département, en raison de la présence de Toulouse et de son agglomération, accueille un parc plus récent.

La commune affichait avant 1999 un caractère assez rural avec une dynamique

de construction modérée. Néanmoins, on constate que les constructions d'après 1990 représentent près de 30% des logements, signe d'

Toutefois, les données plus récentes montrent un rythme de construction accru ces dernières années :

Total des résidences principales 2006	275
Part des RP achevées depuis 1999	17,1%
Nbre de RP achevées depuis 1999	47

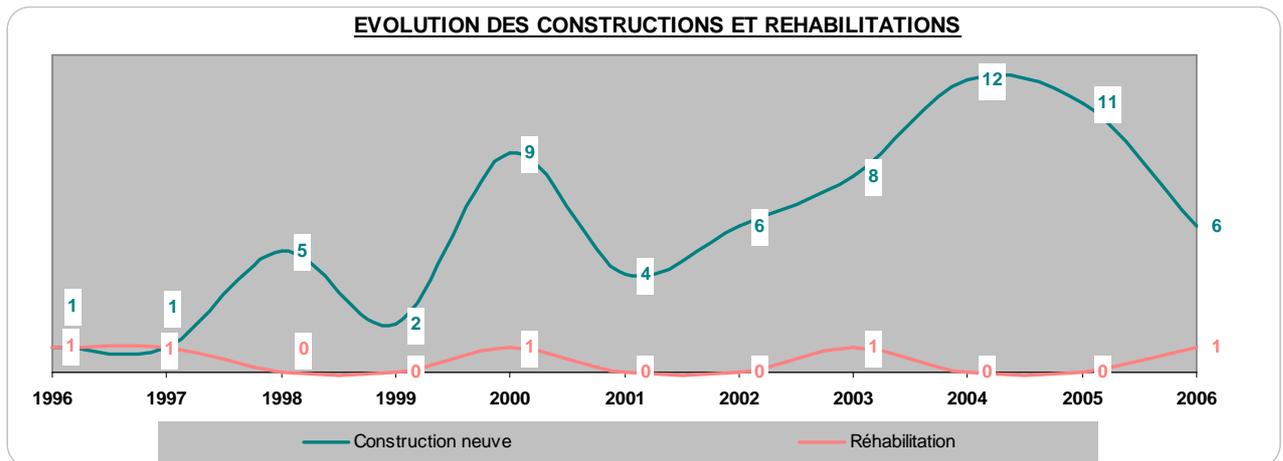
Les constructions achevées depuis 1999 représentent un peu plus de 17% du parc des résidences principales, soit un peu moins de 50 habitations.

3. CONSTRUCTION ET REHABILITATION: UNE AUGMENTATION DE LA DEMANDE EN TERRAINS A BATIR

On constate une moyenne assez soutenue, avec 6 constructions neuves par an sur les 10 dernières années, qui s'accélère sur les 5 dernières années pour atteindre 9 constructions neuves par an.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Construction neuve	1	1	5	2	9	4	6	8	12	11	6	65
Réhabilitation	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	5

Moyenne sur 10 ans	Moyenne sur 5 ans
6	9



Le rythme des réhabilitations est beaucoup plus modéré et peu de bâti ancien reste aujourd'hui à rénover, ce qui implique que les possibilités d'accueil dans l'existant sont très faibles.

La volonté communale est de conforter le rythme de construction sans toutefois grandir de façon exponentielle. Par ailleurs, son objectif est d'organiser le développement urbain en évitant les linéaires de construction le long des voiries ou l'habitat dispersé, comme ce fut le cas dans le passé, afin de conserver son caractère de « village ».

Au niveau des Certificats d'Urbanisme :

- En 2005, 8 demandes.
- En 2006, 7 demandes.

La demande de certificats d'urbanisme est assez stable, mais reste relativement élevée (aux environs de 10).

Le projet d'aménagement sur le nouveau quartier comporte 39 lots libres + 20 logements individuels groupés intégrant nouvelles technologies, développement durable et aménagement paysager qui servira de modèle pour le développement futur de la commune.

Conclusion

Au vu des données statistiques, Saint Elix se présente comme une commune résidentielle et rurale avec un parc de logement dominé par l'ancien.

Néanmoins, sa localisation, en troisième couronne toulousaine, influence l'évolution de son urbanisation en ce qui concerne la demande en terrains à bâtir, soutenue et en augmentation sur les dernières années.

En revanche, l'augmentation du locatif, légèrement faible pour le secteur, permettrait de répondre à une demande des jeunes ménages qui reste importante, même dans la troisième couronne toulousaine. La création de logements locatifs contribue à la mixité sociale et permet également de maintenir une population jeune sur la commune. Elle peut également servir de tremplin aux jeunes couples pour l'accession à la propriété. L'augmentation de ce taux, légèrement faible par rapport aux données du secteur, permettrait à Saint Elix le Château de stabiliser la pyramide des âges afin d'optimiser les équipements et notamment l'école.

Les principes d'urbanisation définis dans le projet d'aménagement porté par la commune serviront de modèle pour le développement futur.

D - LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES

1. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

(Illustration : carte des déplacements, équipement et espaces publics – annexe 5)

1.1. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune accueille la Poste, la Mairie et l'Office de Tourisme Intercommunal. Seule la Mairie est située dans le centre ancien aggloméré et le stationnement se fait le long de la voirie, tout comme pour l'Eglise également située en centre bourg. Néanmoins la commune à aménagée récemment un parking à l'arrière de la mairie. Le stationnement doit être renforcé à proximité du centre ancien afin de libérer les voies publiques, de renforcer la place du piéton et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

La commune prévoit la création d'un nouveau parking en plus de celui réalisé récemment derrière la mairie.



La commune possède un cimetière dont la capacité est limitée.

1.2. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

La commune dispose d'une salle des fêtes d'une capacité de 150 personnes, d'une salle des sports et de terrains de tennis (face au château) dans le village.

Par ailleurs, elle accueille également un terrain de foot à la sortie du village, à côté de l'échangeur. Ce terrain, n'est plus utilisé comme tel, une reconversion à vocation économique semble adaptée au contexte périphérique.

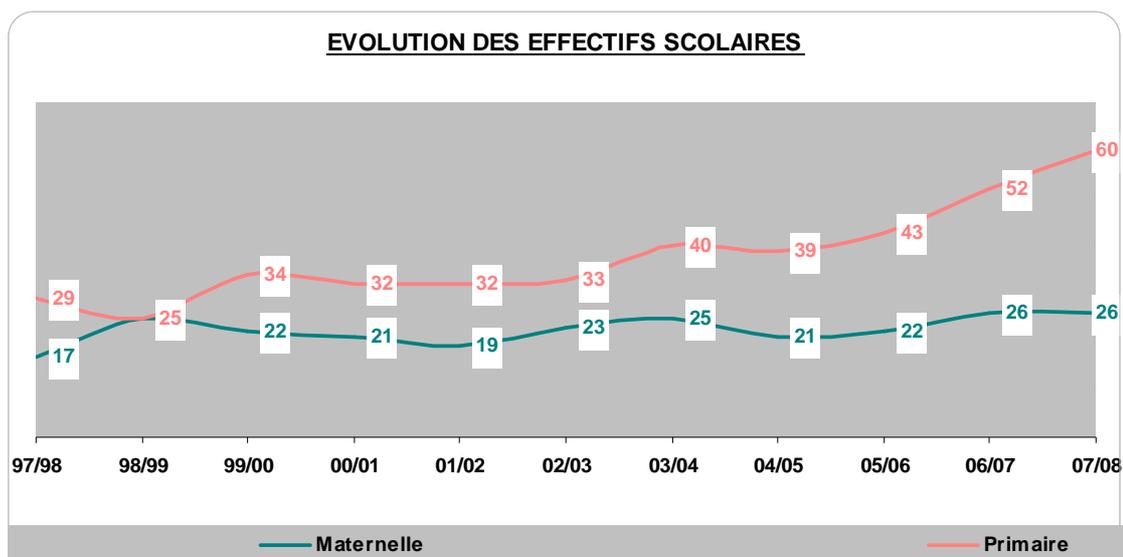
1.3. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES



Parmi les équipements publics, l'école joue un rôle central dans la dynamique communale.

Le graphique ci-dessous montre que les effectifs scolaires de la commune de Saint Elix le Château ne cessent d'augmenter. Des algécos ont d'ailleurs été mis en place à proximité de l'école existante pour faire face à la croissance des effectifs. La commune projette pour 2010 une extension plus durable de l'école.

	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	Min	Max	Moyenne
Maternelle	17	25	22	21	19	23	25	21	22	26	26	17	26	22
Primaire	29	25	34	32	32	33	40	39	43	52	60	25	60	38



En 2012, l'école compte 87 élèves dont 30 en maternelle répartis en 4 classes. Une extension est prévue (permis de construire accordé) et sera réalisée en 2013.

Il n'existe pas de ramassage pour le primaire et la cantine est assurée dans le bâtiment principal.

La croissance ou la baisse des effectifs scolaires sont difficiles à anticiper. Néanmoins, une forte augmentation du nombre d'élève sur quelques années est souvent suivie de la fermeture de classes lorsque les élèves partent au collège, à moins d'être soutenue par un rythme de construction stable.

Un taux de locatif un peu plus important sur la commune permettrait de renouveler davantage la population et aiderait à stabiliser le nombre d'élèves de manière à éviter ce genre d'écueil.

La capacité d'accueil est d'environ 30 élèves supplémentaires. Un accueil de population de 30 à 35 habitants supplémentaires par an est possible sans augmentation du nombre de classe.

1.4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES SITUES A PROXIMITE

Equipement/Service	Localisation	Temps de parcours
Collège	Le Fousseret	9 mn (7.5 km)
Lycée	Muret	20 mn (30 km)
Maison de retraite	Le Fousseret / Carbonne	10 mn
Maison Médicalisée	Le Fousseret	10 mn
Commerces de base (alimentation...)	Le Fousseret / Carbonne / Cazères	10 mn
Supermarchés/hypermarchés	Cazères/Roques sur Garonne	10 mn/20 mn

L'ouverture de la crèche intercommunale sur la commune du Fousseret en 2009 et vient compléter les besoins en terme d'équipement liés à la petite enfance.

Pour des services et commerces plus complets, les habitants se rendent sur les communes voisines. Globalement, les temps de parcours sont raisonnables.

Pour le lycée et le collège, un système de ramassage scolaire est assuré par la Conseil Général. Pour Muret, deux points de ramassages ont été mis en place sur la commune (la Poste et l'Eglise) en revanche, pour Le Fousseret, le bus s'arrête à certains points prédéfinis qui ne posent pas de problème particulier.

2. LES ESPACES PUBLICS

Les principales fonctions des espaces publics peuvent être définies comme suit : stationnement, aire de jeux (enfant, boulodrome...), aires de pique nique, détente et agrément, le tout devant être composé en harmonie avec le bâti environnant et l'usage des voies.

Certains espaces publics de la commune présentent des difficultés de fonctionnement et notamment celui situé à proximité de l'école et du château.

Les usages n'y sont pas définis clairement et, de plus, il est morcelé par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile qui peuvent poser des questions de sécurité. En effet, celle qui passe entre le bâtiment et l'espace de jeu pour les enfants sera fermée pour y permettre l'extension de l'école, possible que sur cette partie.

La partie qui fait face au château est traitée en pelouse de manière très sommaire. Etant donné la nécessité de conserver la perspective de qualité sur le château, cet espace ne doit pas être construit. Néanmoins, il pourrait faire l'objet d'un aménagement visant à renforcer le caractère du site. Un travail de mise en valeur de l'ensemble de cet espace semble pertinent pour qu'il soit mieux identifié et utilisé.

La présence des terrains de tennis ne facilite pas son retraitement et leur localisation ne met pas en valeur le château.



La mise en place de zones de développement urbain, par le biais d'opérations d'ensemble, pourra être le support à la création d'espaces publics communs qui manquent à proximité des zones résidentielles.

3. LES ASSOCIATIONS

Il existe 5 associations sur Saint Elix : le foyer rural, le comité des fêtes, le club de judo, le club de tennis et le club de gym volontaire. Elles se réunissent dans le foyer rural et ne nécessitent pas d'autres locaux.

Conclusion

Certains espaces publics doivent être retraités de manière à être plus attractifs, fonctionnels et sécurisés, notamment aux abords de l'école et du château.

La commune bénéficie des services et équipements publics de base sur son territoire. Les communes alentours complètent cette offre déjà non négligeable. L'école, dont la capacité d'accueil a été augmentée par la mise en place d'algécos, voit ses effectifs croître depuis 2000. Un développement urbain harmonieux doit s'accompagner d'une réflexion sur les équipements publics, dont l'école constitue un des enjeux majeurs. Au vu de la croissance démographique sur la commune, une extension plus pérenne de l'école pourrait être envisagée.

Par ailleurs, la commune doit gérer son développement urbain pour parvenir à éviter des trop grandes fluctuations des effectifs et l'éventuelle fermeture ou ouverture de classes dans les années qui vont suivre. Une augmentation du parc locatif lié au projet de nouveau quartier contribuera à renouveler et stabiliser les effectifs scolaires.

E - LES RESEAUX

1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Saint Elix le Château est alimentée en eau potable par un réseau géré et exploité par le Syndicat des Coteaux du Touch dont le siège social est localisé à Rieumes. Deux antennes techniques sont par ailleurs installées sur les communes de Lherm et du Fousseret.

Le syndicat regroupe 51 communes situées approximativement le long du Gers et de l'A64.

➤ **Les captages**

Pendant 11 mois de l'année, l'eau provient du canal de Saint Martory. L'entretien du canal nécessite qu'il soit vidé et nettoyé un fois par an et cela s'effectue en mars. Au cours de cette période de chômage, l'eau est prise dans la Louge.

Le Syndicat regroupe 2 usines de production, une sur la commune de Lherm et l'autre sur Le Fousseret.

➤ **Le traitement**

L'eau subit une série de traitements avant d'être distribuée :

- Pré ozonation
- Flocculation
- Décantation
- Filtration sur sable
- Filtration sur filtres à charbon
- Post ozonation
- Stérilisation au chlore gazeux
- Ajustement du PH de l'eau avec de la soude.

➤ **Le stockage et l'adduction**

Deux réservoirs alimentent la commune :

- Un réservoir surélevé sur la commune de St Elix, d'une capacité de 500 m³. Il alimente par ailleurs gravitairement les communes de Lafitte Vigordane et Peyssies jusqu'aux portes de Longage.
- Les secteurs en amont de ce réservoir (au niveau de la RD en provenance du Fousseret) sont alimentés par le réservoir du Fousseret d'une capacité de 1000 m³.

➤ **La distribution**

A partir de ces deux réservoirs partent des canalisations de gros diamètre qui constituent l'ossature principale du réseau. Ensuite, des canalisations de plus faible gabarit (100 mm à 32 mm) permettent d'alimenter les constructions.

Le nombre d'abonnés sur Saint Elix en 2006 était de 338.

➤ **Les perspectives/les travaux**

Des renforcements ont été effectués sur la canalisation qui alimente le réservoir du Fousseret en 2003. Ce projet s'est avéré très coûteux car il a fallu renforcer plusieurs km de réseau pour passer la canalisation en 200 mm. Des problèmes d'alimentation étaient apparus en 2003 lors de la sécheresse et ces travaux ont permis d'y remédier totalement.

Le renforcement de la canalisation principale qui part du réservoir de Saint Elix vers Longage est aussi prévu à moyen terme.

Le plan du réseau d'eau potable en pièce 612, montre également les extensions et renforcement à prévoir.

2. L'ASSAINISSEMENT

Le Schéma communal d'assainissement a été réalisé par le cabinet AGE environnement et approuvé en février 2002.

2.1. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Lors de la réalisation du schéma d'assainissement, aucun réseau d'assainissement collectif n'avait été mis en place par la commune. L'ensemble des habitations était donc assaini selon un dispositif individuel.

La commune a donc privilégié la mise en place de l'assainissement collectif sur le bourg et a conservé le reste de la commune et des espaces bâtis en assainissement individuel. Ce choix s'explique par la densité et les contraintes d'habitat importantes sur le village ancien. Il présentait l'avantage de limiter les investissements tout en permettant de desservir le lotissement communal en cours de création.

Depuis, une partie des travaux a été effectuée. Le réseau est de type séparatif en PVC qui raccorde 40 habitations. A cela s'ajoute la construction d'environ 60 nouvelles habitations prévue dans le cadre du nouveau lotissement communal. A ce jour, la station d'épuration peut collecter 100 branchements supplémentaires sans augmentation de capacité, soit environ 250 habitants.

La station de type lits plantés de roseaux est d'une capacité de 350 équivalents habitants et peut être doublée à terme sans modifications importantes.

La commune a transféré la compétence assainissement collectif au SMEA de Haute Garonne qui a fixé et percevra la PRE (Participation pour Raccordement à l'Egout) et qui permet de financer les équipements adéquats pour les parcelles desservies.

2.2. L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'inventaire des équipements d'assainissement des particuliers réalisé dans le cadre du schéma a révélé que seuls 21% des dispositifs permettaient une épuration suffisante des flux avant leur rejet dans le milieu naturel.

Globalement, l'aptitude des sols de la commune se révèle favorable à l'assainissement individuel, du fait de la présence de nombreux galets et graves dans des matrices peu argileuses.

La principale contrainte réside dans les faibles pentes, qui peuvent engendrer des difficultés pour l'assainissement autonome et l'évacuation des eaux de surface.

Par ailleurs, les parcelles situées entre la rivière de la Louge et le canal du Moulin sont exposées à des problèmes d'inondation. En cas de crue, les installations autonomes peuvent être endommagées voire rendues inutilisables, mais ces zones ne sont pas situées dans les secteurs constructibles du POS et devront également être préservée dans le cadre du PLU.

Sur la commune 2 grands types de sols ont été identifiés. Ce sont des sols développés sur alluvions qui permettent généralement l'épuration et l'infiltration des eaux dans les terrains en place.

Localement, au niveau de la basse plaine et du talus, la présence de sources implique des sols hydromorphes qui nécessiteront des dispositifs adaptés à ces conditions. Ainsi, 3 types de dispositifs sont préconisés sur la commune en fonction des caractéristiques des sols :

- Epandage souterrain à faible profondeur, pour les sols classés très favorable

- Epandage souterrain en profondeur ou filtre à sable vertical non drainé pour les sols favorables
- Filtre à sable surélevé ou étanché pour les terrains hydromorphes.

Le Schéma préconise des superficies minimales de parcelles de 1500 m² pour les deux premiers dispositifs et de 2000 m² pour le dernier. Ces conseils n'ont pas de valeur réglementaire mais visent à éviter de concentrer les rejets dans les zones non assainies en collectif. Ces dispositions ne sont pas reprises dans le règlement du PLU du fait de la possibilité de mettre en place des dispositifs compact, qui sont peu consommateur d'espace.

La carte d'aptitude des sols a été complétée, elle est jointe en annexe sanitaire.

3. L'HYDRAULIQUE URBAINE

En milieu rural, les problèmes hydrauliques sont peu nombreux du fait de la faible densité de l'habitat. Ils peuvent être présents dans le centre ancien.

Seuls quelques secteurs nécessitent des dispositifs plus contraignants avec un rejet des effluents traités au fossé. Le Quartier de Borios, secteur d'urbanisation linéaire à l'ouest du bourg, subit quelques des nuisances en raison de l'engorgement du fossé de route. Un recalibrage devra certainement être prévu, notamment sur ce secteur.

D'une manière générale, il est nécessaire de favoriser l'infiltration ou la réutilisation des eaux pluviales afin d'assurer un développement durable.

4. L'ELIMINATION DES DECHETS

La Communauté de Communes de la Louge et du Touch est en charge de la gestion des ordures ménagères.

La collecte et le ramassage est effectué 1 fois par semaine directement par les employés de la Communauté. Les ordures ménagères sont enfouies en Centre d'Enfouissement Technique à Saint Gaudens.

Le tri sélectif est en place depuis 2005 et les bacs sont relevés 1 fois par semaine.

Il existe 3 points d'apport volontaire pour le verre sur Saint Elix le Château.

Il existe une déchetterie au Fousseret ou peuvent être acheminés notamment les déchets verts, gravats ferrailles etc.....

5. LE GAZ ET L'ELECTRICITE

La Commune n'est pas desservie par le Gaz en revanche une conduite de transport traverse la commune et bénéficie d'une servitude d'utilité publique. La zone de danger très grave est de 65 mètres.

Le réseau d'électricité dessert l'ensemble des zones habitées. Il est de capacité suffisante sur les zones de développement. Une ligne HT de 50KV traverse la commune et bénéficie d'une servitude d'utilité publique.

6. LA DEFENSE INCENDIE

Ce domaine d'action engage la responsabilité du maire.

La commune dispose de 18 bornes incendie sur le total desquelles 2 présentent des anomalies (débit trop faible sur des canalisations trop petites). Pour être conforme, le débit minimum de 60m³/heure pendant deux heures.

Les principales lacunes sont situées sur les secteurs de La Mandille au nord du bourg et de Borios à l'est du fait de petites canalisations et le secteur sud de l'autoroute faiblement urbanisé qui comporte un réseau suffisant, mais sans borne actuellement.

Zones	Lieux	conformité	mesures envisageables
U2	La Mandille	1 poteau non-conforme	Mise en place d'une réserve de 120 m ³
	Soustrade	1 poteau conforme	RAS
	Ouest de l'école	à renforcer	installation d'un poteaux incendie sur conduite en diamètre 140
	Borios	à renforcer	renforcement du réseau et installation de 2 Poteaux incendie sur conduite en 110
	Castagnac	à renforcer	installation d'un poteaux incendie sur conduite en diamètre 150
	Térré	1 poteau conforme	renforcement du réseau et installation d'un poteau incendie sur conduite en 110
AU1	Nouveau quartier	à renforcer	installation d'un poteaux incendie sur conduite en diamètre 110 et un poteau dans la zone AU1
	Ouest du centre ancien	à renforcer	installation d'un poteaux incendie sur conduite en diamètre 175
	Ouest du cimetière	à renforcer	installation d'un poteaux incendie sur conduite en diamètre 140
AU1a	Térré	à renforcer	renforcement du réseau et installation d'un poteau incendie sur conduite en 110
AU0	Soustrade	à renforcer	installation d'un poteaux incendie sur conduite en diamètre 100 dans la zone AU0

Les mesures envisageables se feront au fur et à mesure du remplissage des zones U2 et AU1.

Le plan du réseau d'eau potable en pièce 612, montre également le positionnement des poteaux incendie et réserves ou prise d'eau à prévoir.

Conclusion

La commune de Saint Elix le Château est bien équipée au niveau des réseaux d'eau.

En ce qui concerne l'assainissement, la nature favorable des sols permet de réaliser un assainissement individuel sans contrainte majeure, à l'exception de quelques secteurs localisés. Néanmoins, un réseau collectif a été mis en place sur le bourg et les travaux de bouclage du centre sont prévus.

La défense incendie est globalement satisfaisante excepté sur la partie nord du bourg qui pourrait accueillir un développement urbain plus important.

F - LES ENJEUX DE LA COMMUNE

1. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

L'évolution de la population communale s'inscrit dans un contexte local de forte dynamique, avec une **demande assez importante en terrain à bâtir ou en locatif**. La proximité de Toulouse la rend **attractive**.

Après avoir connu une baisse ou une stagnation de sa population, la commune envisage de soutenir et de conforter cette évolution démographique. Ainsi, une augmentation de 30 à 40 nouveaux habitants par an (2,5 habitants en moyenne par logement) semble être un objectif adapté aux capacités de la commune.

Population 2008 : 691 habitants

Evolution 1999-2008 : 149 habitants de plus, soit 27.49% de progression.

Perspectives 2020 : environ 350 habitants supplémentaire soit environ 1000 habitants au total.

2. PERSPECTIVES ET BESOINS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La dynamique économique de Saint Elix le Château est dépendante du bassin Toulousain, avec un nombre d'emplois limités sur le territoire et un taux de chômage est assez élevé.

Les activités économiques et sociales sont des atouts pour l'accueil de populations nouvelles. La localisation stratégique de Saint Elix avec, de plus, la présence de l'échangeur de l'A64 sur le territoire place la commune dans un contexte de développement économique potentiel.

Ainsi, la **création d'une zone d'activité** est envisagée par la Communauté de Communes. La **proximité de l'autoroute paraît être le secteur le plus judicieux** de manière à faciliter les échanges avec la métropole toulousaine et les autres pôles urbains. Néanmoins, un **traitement de l'espace harmonieux de la zone**, qui sera perçue depuis l'autoroute, **est indispensable**.

Par ailleurs, le développement de **l'activité de gravière et la remise en état des sites sont des enjeux économiques importants** pour la commune. Il conviendra donc de **réserver les sites d'exploitations actuels et futurs à cette activité** mais également de **limiter fortement voire de proscrire la construction dans les secteurs trop proches** pour éviter les conflits d'usage. Par ailleurs, la **réaffectation de certaines zones**, dont l'exploitation est aujourd'hui terminée, **devra être anticipée**.

3. AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET POLITIQUE FONCIÈRE

Un des objectifs d'aménagement est de **préserver les investissements communaux en limitant l'étalement urbain et le mitage de l'habitat**.

Ainsi, l'objectif est **d'améliorer la forme urbaine et de reconnecter les secteurs linéaires ou déconnectés** présents sur la commune. Une réflexion globale sur la **mise en place de zone d'aménagement et la requalification des zones NB** sera donc nécessaire.

Les espaces réservés au développement de l'urbanisation, **doivent se limiter aux zones équipées ou proches des équipements**, par des opérations d'ensemble en compatibilité avec le projet de nouveau quartier.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti passent par **l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions**.

4. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS – POLITIQUE AGRICOLE

La richesse du patrimoine naturel doit être protégée et mise en valeur afin de conserver l'attractivité du territoire. Le parc du château, principal espace boisé de la commune est d'ores et déjà protégé mais les **cônes de vue sur le site doivent être maintenus**.

L'activité agricole est en baisse sur la commune et les **espaces à fort potentiel agronomique doivent être préservés**.

Cette perspective impose la **protection des espaces identitaires** de la commune et une volonté de valoriser le territoire.

Par ailleurs, la **vallée de La Louge**, inondable, **doit être protégée**.

5. EQUILIBRE SOCIAL ET POLITIQUE DE L'HABITAT

Les enjeux pour la commune consistent à conforter et à organiser le développement urbain.

L'augmentation de **la population**, tant quantitativement qu'en terme de jeunesse, doit rester cohérente par rapport aux équipements en place et préserver le caractère identitaire du « village ».

A partir du rythme de constructions neuves constaté ces dernières années (proche de 10) et compte tenu du peu de logements vacants (**la rénovation laisse peu de possibilités d'accueil** pour des résidences principales), l'hypothèse la plus cohérente semble aboutir à une moyenne de 15 nouveaux logements par an en plus des réhabilitations et permettrait une hausse maîtrisée de la population.

Les logements de type individuels ayant une surface de terrain d'environ 1000 m² permettent de rester dans le contexte de la demande locale.

$$\underline{10 \text{ ans} \times 1000 \text{ m}^2 \times 15 \text{ logements} = 150\,000 \text{ m}^2 \text{ soit } 15,0 \text{ ha.}}$$

Néanmoins, la rétention foncière reste importante sur la commune. Le POS donne quelques indications en la matière puisque nombre de terrains placés en zone constructible n'ont pas encore été bâtis. Ainsi on peut l'évaluer à 50%.

Les surfaces à réserver à l'urbanisation doivent donc être supérieures, de manière à prendre en compte cette rétention foncière.

Il conviendra donc de dégager dans le cadre du PLU environ 30 ha de terrains à bâtir afin de parvenir à un rythme de 15 constructions neuves par an.

Les zones d'enjeux pour le développement urbain à vocation d'habitat ou d'activité sont localisées sur la carte en annexe 7.

6. TRANSPORT, EQUIPEMENTS ET SERVICES

Les déplacements sont pour l'essentiel liés à l'utilisation de la voiture particulière, afin d'assurer la sécurité des usagers, il convier **d'adapter les voies aux usages** qu'elles supportent. Le projet visant à densifier l'urbanisation, doit conduire **à recalibrer certaines voies ou carrefours**.

Le nombre d'**équipements publics est satisfaisant** pour une commune comme Saint Elix, mais il est nécessaire de conforter l'existant. En effet, il conviendra d'adapter les structures en place en fonction de la croissance démographique envisagée. Cette offre peut également être proposée au travers de la Communauté de Communes, si la population communale n'est pas suffisante pour créer un nouvel équipement sur le territoire.

La commune **a le souci d'optimiser ses équipements scolaires (notamment au niveau des fluctuations des effectifs) et l'une des réponses qu'elle peut y apporter est le développement de l'offre en logements locatifs**.

La capacité des équipements scolaires permet l'accueil d'une trentaine d'enfants supplémentaire soit de plus de 300 habitants supplémentaires sur 10 ans, d'autant que la commune a prévue l'extension de l'école pour 2013.

Ceci passe par l'accueil d'une population active et consommatrice.

En revanche, **la création ou le remaniement d'espaces publics communs est à envisager sur le centre bourg et les secteurs de développement urbain**.

Le raccordement des principales zones de développement urbain est également important, afin de rentabiliser la station d'épuration qui dispose d'une capacité résiduelle importante (100 branchements).

G - DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. DISPOSITIONS GENERALES

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint Elix le Château.

Le plan de zonage délimite les effets juridiques du PLU sur le terrain : il divise le territoire communal en différentes zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.

Il existe quatre grands types de zones : les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

Le plan indique aussi les emplacements réservés pour les projets d'équipements, de voies ou d'ouvrages publics.

Le règlement a été établi selon les articles L. et R.123 du Code de l'Urbanisme. Il détermine la vocation de chaque zone, fixe la nature des utilisations et occupations du sol, en précise les conditions et les règles d'implantation, définissant ainsi les droits attachés à chaque parcelle.

Les différents articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme ; ces règles sont rappelées dans les dispositions Générales du règlement.

Les règles définies dans le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf pour des adaptations mineures indispensables, comme le rappelle les dispositions générales du règlement.

Les prescriptions des servitudes d'Utilité Publique demeurent indépendantes des dispositions propres au Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions en faveur de la protection des vestiges archéologiques s'appliquent à l'ensemble du territoire.

Les dispositions en matière d'isolation acoustique introduites par l'arrêté préfectoral, s'appliquent aux constructions dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'A 64, et de 100 mètres de part et d'autre de la voie ferrée.

2. LES ZONES URBAINES

***Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R. 123-5 du code de l'urbanisme.
Ce sont des zones de développement immédiat de l'urbanisation.***

Les règles d'occupation des sols autorisent, sur cette zone, toute construction, installation ou mode d'occupation du sol justifiés en milieu urbain.

Les constructions nouvelles doivent avoir une qualité architecturale adaptée et respecter certaines prescriptions quant à leur aspect extérieur.

Les extensions sont formées par des zones d'habitation de faible densité avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit, dans la mesure du possible, être assuré.

3. LES ZONES A URBANISER

Les Zones à urbaniser sont dites AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont des zones non équipées mais destinées à l'urbanisation future, à vocation principale d'habitation, d'activités ou de loisirs et dont les principes d'aménagement sont déjà définis.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Art. R.123-6 du code de l'urbanisme.

Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles respectent les principes préalablement définis dans les orientations d'aménagement.

4. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles dites zones A. Sont classées en zones Agricoles les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Art. R. 123-7 du code de l'urbanisme.

Ce sont les zones qui regroupent l'ensemble des espaces productifs nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Elles sont protégées pour assurer aux exploitants la sauvegarde de leurs terres, tant pour leur activité actuelle que pour l'avenir.

Seules, les constructions liées à l'exploitation du sol (bâtiments d'exploitation et maisons familiales des exploitants...) peuvent s'implanter dans ces zones.

La réhabilitation de bâtiments existants est possible si leur reconversion est compatible avec l'activité agricole de ces zones.

5. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites N. Sont classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel Art. R. 123-8 du code de l'urbanisme.

Ce sont des zones, d'une part, de protection des richesses naturelles (sites, paysages pittoresques ou équilibre écologique), d'autre part, de prévention contre des risques naturels ou artificiels (inondations, éboulements, nuisances...). Aucune construction ne peut être autorisée, à l'exception des servitudes d'habitations existantes, des constructions destinées aux services publics, ou aux loisirs pour certains secteurs.

La réglementation est sévère pour affirmer la volonté de protection et de prévention. Cependant, la réhabilitation du patrimoine bâti existant est permise.

6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont destinés à la réalisation ou l'aménagement d'équipements ou de voies prévus par la commune, le département ou l'Etat (voiries, équipements publics, ouvrages publics...).

Ces emplacements ne peuvent pas être affectés à une autre opération que celle prévue initialement.

7. LES ESPACES BOISES CLASSES

Certains espaces boisés bénéficient d'une protection de classement (E.B.C) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, où les défrichements sont interdits. Cependant, l'exploitation de ces bois (coupes et abattages d'arbres suivis de régénération ou de replantation) est possible.

8. LE PERMIS DE DEMOLIR- ELEMENTS DE PAYSAGES

Certains espaces (alignement d'arbres, bâti ancien du bourg, fontaine et châteaux) identifiés sur les documents graphiques bénéficient d'une protection supplémentaire. Le permis de démolir peut être refusé en raison de leur qualité au titre des articles L.123-1-7è et R.123.11 h du code de l'urbanisme.

H - JUSTIFICATION ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

1. INTRODUCTION

Suite à l'analyse de l'état des lieux du territoire et des enjeux, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a été réalisé (voir pièce n°3 du dossier de PLU). Il a été retranscrit sous la forme d'un zonage auquel correspondent des limites administratives d'utilisation du sol consignées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Ce volet du rapport de présentation a pour objet d'expliquer les choix retenus dans les documents régissant la gestion du territoire :

- en expliquant les choix retenus pour établir le P.A.D.D.
- en exposant les motifs des délimitations du zonage de manière générale et de manière sectorielle
- en justifiant l'évolution des règles d'utilisation et d'occupation du sol

Par ailleurs, il donne également une évaluation des incidences (positives ou négatives) des orientations du plan sur l'environnement ainsi que les moyens mis en œuvre pour y remédier. Cette réflexion a pour but d'éviter une irréversibilité des incidences environnementales de certains projets.

2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été établi en fonction du diagnostic réalisé sur la commune et des enjeux qui se sont dégagés. Le PADD respecte les objectifs des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations générales de la commune, dans le cadre du PADD, indiquent des orientations de développement et d'aménagement d'une part :

- Développer prioritairement l'urbanisation sur le bourg de Saint Elix,
- Stopper le développement linéaire,
- Requalifier les espaces et les équipements publics,
- Encourager l'évolution du bâti,
- Développer le tissu économique,
- Conforter l'activité de gravière,
- Préserver le patrimoine naturel, culturel et l'activité agricole.
- Garantir une intégration paysagère des constructions
- Organiser le développement urbain préférentiel

Et des orientations de préservation d'autre part :

- Préserver l'activité agricole,
- Préserver le site du château,
- Préserver les espaces boisés et les haies,
- Préserver la vallée inondable,

2.1 DEVELOPPER PRIORITAIREMENT L'URBANISATION SUR LE BOURG DE SAINT ELIX

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Recentrer l'urbanisation autour du bourg	• Conforter les équipements en place
2. Reconnecter les secteurs de Borios et du Terré	• Favoriser les liens entre les populations en place et future
3. Profiter des réseaux en place et de leurs extensions possibles	• Maîtriser les investissements en matière de réseaux et d'équipements

2.2 STOPPER LE DEVELOPPEMENT LINEAIRE

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Limiter l'étalement urbain	• Protéger les espaces agricoles périphériques • Promouvoir une forme urbaine qui ne crée pas de mitage de l'habitat
2. Ne pas exposer les populations nouvelles à des risques et nuisances	• Assurer la sécurité des usagers de la route

2.3 REQUALIFIER LES ESPACES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Améliorer le traitement des espaces verts et de la voirie	• Adapter les usages de la route aux besoins des habitants • Améliorer le cadre de vie de la population
2. Adapter l'école communale	• Améliorer le fonctionnement de l'école • Améliorer le traitement architectural

2.4 ENCOURAGER L'EVOLUTION DU BATI

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Permettre des extensions, des annexes et changements de destination sans gêner l'activité agricole et sans investissements en terme de réseaux	• Exploiter le potentiel d'accueil dans le bâti existant

2.5 DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Conforter les activités en place	• Développer un potentiel d'emploi local
2. Mettre en place et développer la zone d'activité communautaire de Descaillaux	• Développer un potentiel d'emploi local • Profiter des infrastructures autoroutières pour assurer le développement communautaire

2.6 CONFORTER L'ACTIVITE DE GRAVIERE

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Conforter les activités en place au sud de l'A 64	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas exposer le village aux nuisances occasionnées (bruit, poussières...) • Limiter l'impact paysager généré par l'exploitation des gravières • Maintenir l'activité économique
2. Encourager la reconversion et la diversification des sites exploités	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer le traitement paysager autour des sites d'exploitation • Ne pas bloquer des projets innovants

2.7 PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET L'ACTIVITE AGRICOLE

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Proscrire la construction en zone inondable	<ul style="list-style-type: none"> • Se protéger des risques naturels
2. Protéger les haies et les boisements	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la protection de la biodiversité
3. Protéger le site du château et ses abords	<ul style="list-style-type: none"> • Transmettre un patrimoine culturel préservé aux générations futures
4. Préserver l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer aux agriculteurs un outil de travail sans fortes contraintes (en limitant l'emprise sur les zones d'épandage, sur les terres à forte valeur agronomique, etc.) • Conforter l'activité agricole comme activité économique

2.8 GARANTIR UNE INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Objectifs généraux	Justifications des orientations
1. Assurer une cohérence entre le bâti existant et le développement futur	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion économe des sols
2. Protéger les vues sur le château	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la protection de l'identité locale et du patrimoine architectural

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagements concernent les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat (U2 et AU1) et d'activité (AUY). Les zones d'ouverture à l'urbanisation sont composées de grandes parcelles, le lieu privilégié du développement par des opérations d'ensemble. Le développement de l'urbanisation doit permettre une connexion entre les différents quartiers existants et futurs, afin d'assurer un développement harmonieux et durable du territoire. C'est pourquoi, les orientations définies portent en grande partie sur les principes de connexions routières, liaisons douces et espaces communs.

Les orientations prévues concernent :

- Le développement de la zone AU1 du nouveau quartier initié par la commune
- Le développement de la zone AU1 située entre les tennis et le centre ancien
- Le développement de la zone AU1 en face du cimetière
- Le développement de la zone AU1a du terré
- Le développement de la zone AUY de Descaillaux
- Le développement de la zone U2 et AU0 de Soustrade
- Le développement de la zone U2 située entre la route du Fousseret et la route de Marignac-Lasclares

Les justifications des orientations figurent dans la notice des orientations d'aménagement.

4. MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES, REGLEMENT)

LISTE DES DIFFERENTES ZONES CREEES

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones sont établis. Certaines sont sectorisées pour leur vocation ou pour leurs caractéristiques.

<u>Les zones urbaines :</u>	<u>Destinations et caractéristiques principales :</u>
-La zone U1 :	bâti ancien de forte densité à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
-La zone U2 :	bâti récent de faible densité à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
-le secteur U2a :	bâti existant de transition entre la zone U1 et la zone AU1 à vocation habitat et activités compatibles avec l'habitat.
-La zone UX :	bâti existant à vocation d'activité économique artisanale principalement.

Les zones à urbaniser : Destinations et caractéristiques principales :

Les zones AU sont des zones à aménager sur le principe d'aménagement d'ensemble.

- La zone AU1 : Ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat en assainissement collectif.
- le secteur AU1a : Ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat en assainissement individuel.
- La zone AU0 : Fermée à l'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat en assainissement collectif.
- La zone AUX : Ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités industrielles artisanale incompatible avec l'habitat.
- La zone AUX0 : Fermée à l'urbanisation à vocation d'activités industrielles artisanale incompatible avec l'habitat.
- La zone AUY : Ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités de bureaux commerces, services, artisanat, petite industrie et hébergement hôtelier.

Les zones agricoles : Destinations et caractéristiques principales :

- La zone A : Zone réservée à l'exploitation agricole

Les zones naturelles : Destinations et caractéristiques principales :

- La zone N : Zones boisées, zone inondable, gravières remises en eau zone de protection paysagère
- le secteur N1 : Espaces bâtis pour lesquels l'évolution du bâti est privilégié (extension changement de destination des constructions en place, ainsi que la création d'annexes).
- le secteur Ng : Zones réservées à l'exploitation des gravières
- le secteur Np : Enceinte bâtie du château
- le secteur Nr : Zone de reconversion des gravières en activité de loisirs

CARACTERISTIQUES DES ZONES (LOCALISATION, FORME URBAINE, FONCTION, ETC.)

Les zones urbaines

Les zones U1 et U2 se distinguent par la densité des constructions et l'implantation des constructions sur les parcelles.

La zone UX est une zone à vocation d'activité, artisanale, de bureaux, commerces et de services.

• La zone U1 (orange)

Elle correspond au centre ancien composé d'un bâti implanté à l'alignement des voies et des limites séparatives.

Sa vocation principalement résidentielle (habitat individuel et collectif) est renforcée par l'approche réglementaire.

Cette zone U1 a donc pour vocation de conforter le tissu urbain dans sa morphologie.

La zone U1 est en grande partie raccordée à l'assainissement collectif et les constructions qui ne le sont pas encore sont raccordables gravitairement et sont prévues dans la zone d'assainissement collectif.



A l'est de la zone, la limite suit la topographie, avec un tracé rectiligne aligné sur les dernières constructions et installations en place. Elle entoure une zone naturelle formée par l'espace public devant le château qui comporte également les tennis. Le contour de la zone est délimité par le bâti implanté en alignement des voies sans rupture, mais également des extensions dont la forme urbaine ancienne doit être prolongée.

- Les zones U2 (vert clair) et le secteur U2a (vert foncé)

Elles comportent un bâti de plus faible densité implanté en retrait des voies et des limites séparatives. Elles ont connu un développement récent de l'habitat important notamment sur les secteurs de Borios et route de Lafitte.

Leur vocation principalement résidentielle (habitat individuel et collectif) est renforcée par l'approche réglementaire.

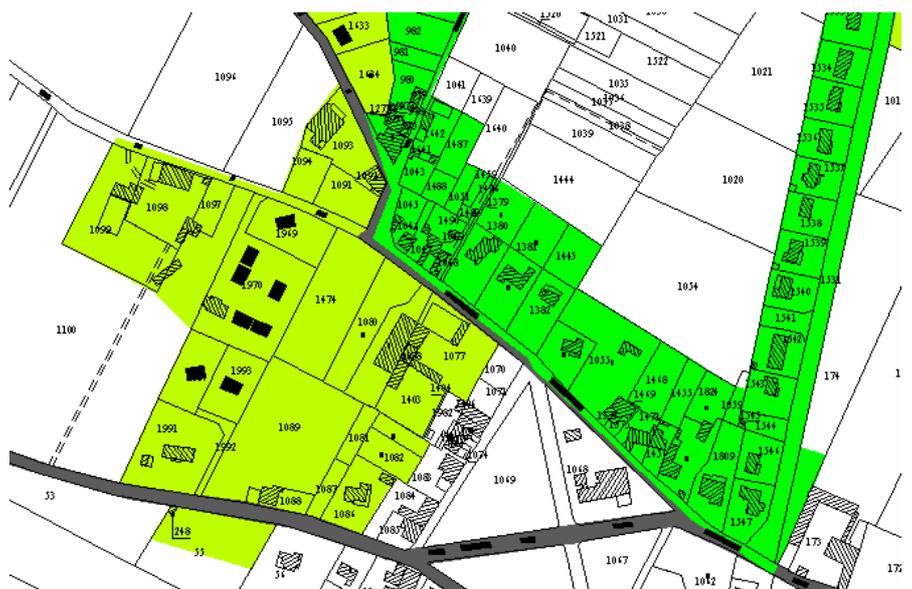
Les zones U2 ont pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions dans le but de densifier le bâti (boucher les dents creuses).

Les zones U2 et le secteur U2a sont en partie raccordée à l'assainissement collectif. A plus long terme, l'ensemble de la zone U2 du village sera raccordée, néanmoins, la réalisation n'est pas prévue dans les prochaines années. En zone d'assainissement non collectif, la présence de sols filtrants permet la mise en place d'un assainissement individuel sans rejet au réseau hydraulique superficiel (filières non drainées).



La zone U2 est délimitée par les constructions existantes comportant un tissu aggloméré sous forme pavillonnaire. Sur le secteur de la Mandille, l'urbanisation reprend l'urbanisation existante et leurs jardins. Les limites sont formées par les limites de parcelles bâties et lorsque ces dernières sont profondes, la zone se limite soit à environ 30 mètres afin de densifier le bâti, soit en alignement des limites parcellaires voisines.

Le secteur U2a comporte un bâti plus dense et ceinture le nouveau quartier situé en zone AU1.



Le secteur de Soustrade comporte une extension au sud de la voie communale afin d'assurer la liaison avec le bâti ancien et permet de rentabiliser les réseaux en place.

La zone U2 est délimitée par les parcelles desservies en premier rideau de la voie en place. A l'arrière, la zone AU0 permettra de compléter l'urbanisation par une opération d'ensemble et une voie de desserte interne à créer (cf orientation d'aménagement).

La plantation de Kiwi et le siège d'exploitation sont placés en zone A.



Sur le secteur du Terré, la bande qui fait le lien entre le quartier bâti et le secteur de Soustrade est limitée en profondeur afin de pas exposer les constructions à des nuisances (distance de 200 mètres de l'A 64). Coté nord de cette voie la zone AU1a assurera une forme urbaine cohérente.

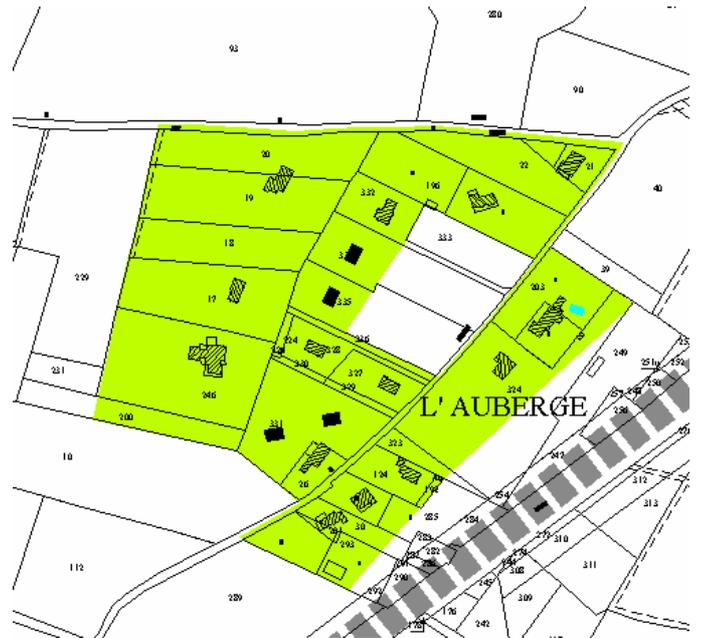
Le zonage permet d'améliorer la forme urbaine sans créer d'étalement urbain et sans se rapprocher de l'A64 par rapport aux constructions existantes.



Sur le secteur de Borios, la zone U2 a été légèrement agrandie par rapport au POS pour les constructions existantes afin de faciliter l'implantation d'annexes à l'habitation. En revanche elle a été réduite sur les parcelles libres afin de limiter le mitage de l'habitat. Au nord ouest, la limite suit l'implantation de la canalisation de Gaz.

Sur le secteur de l'auberge, la zone U2 comporte une enclave en zone N afin de préserver les vues sur le château depuis l'A64.

La zone U2 ne dispose plus d'espaces libres de construction, le zonage permet d'améliorer la forme urbaine sans créer d'étalement urbain.



Le long de la RD49, la zone reprend les terrains constructibles au POS, les terrains libres ayant fait l'objet de certificat d'urbanisme récemment. Les accès y seront regroupés afin de limiter les risques en matière de sécurité routière.

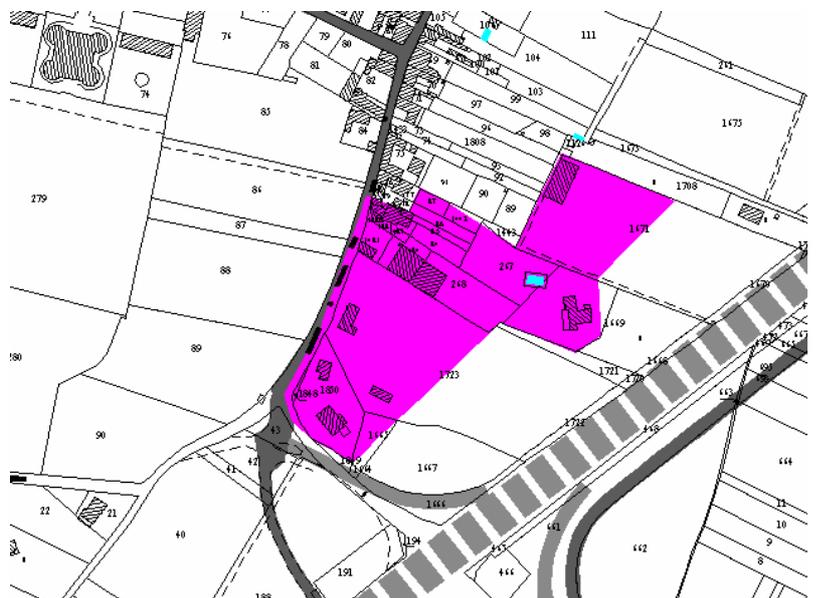
Les surfaces libres ne consomment pas d'espaces à fort intérêt agricole du fait des faibles surfaces des parcelles.

A l'est la zone est limitée par la rupture topographique.

• La zone UX

Elle comprend les activités économiques en place en entrée sud du bourg, ainsi que le terrain de sport qui n'est plus utilisé. Aux abords de l'A64, la zone UX se limite à 100 mètres de l'axe de la voie.

Sa vocation principale d'activité est renforcée par l'approche réglementaire. La zone UX n'est pas raccordable à l'assainissement collectif.



Les zones à urbaniser : les zones AU1, AU0 et le secteur AU1a

Les zones AU1 et AU1a se distinguent par la densité des constructions et le fait que les zones AU1a seront en assainissement individuel, il est donc nécessaire que les parcelles soient plus grandes. Les zones AU0 sont des zones fermées à l'urbanisation elles sont à vocation d'habitat. Les zones AUX0 et AUY0 sont également fermées à l'urbanisation et auront une vocation d'activité économique.

- Les zones AU1 (orange) et les secteurs AU1a (rose)

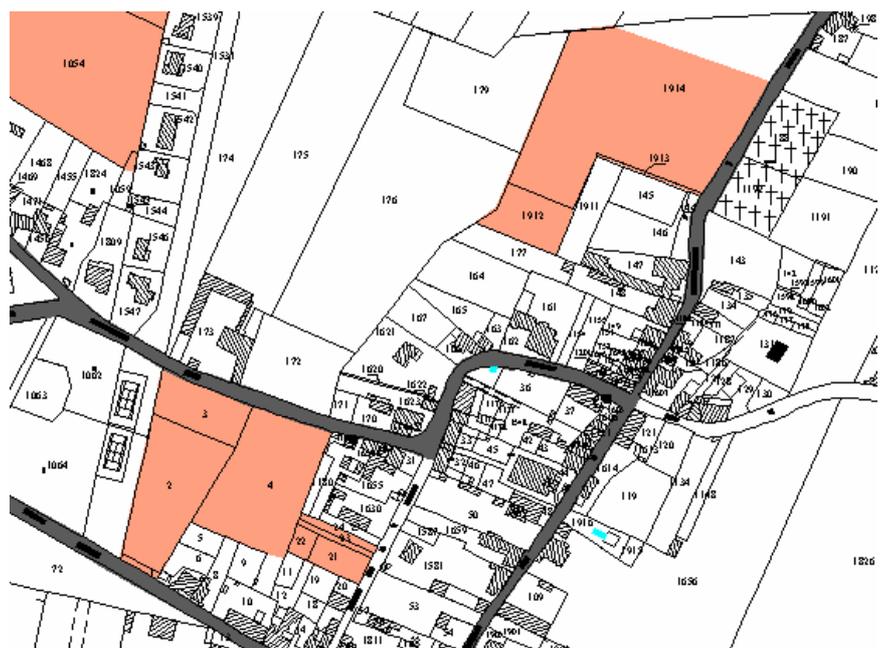
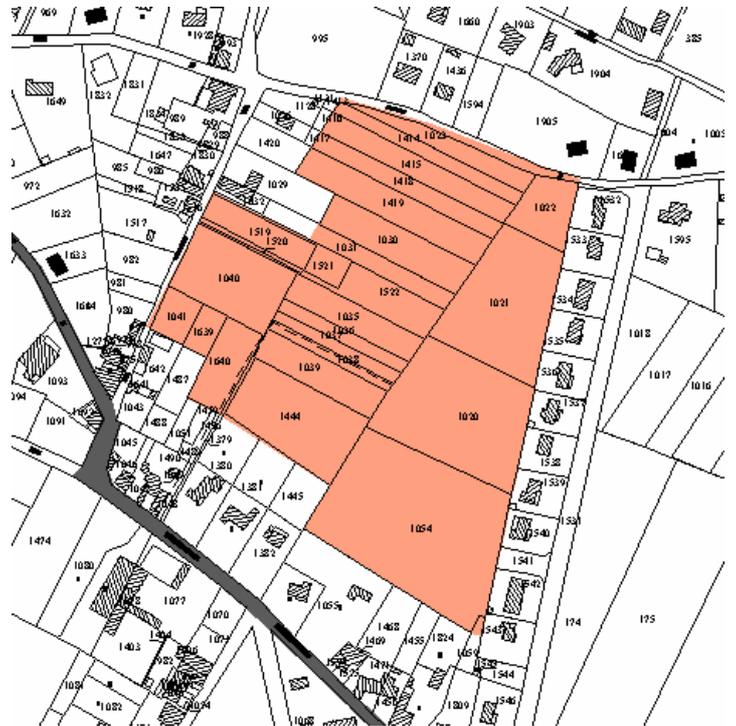
Les zones AU1, sur lesquelles la commune envisage un développement à court terme (zones AU1 et secteur AU1a), sont actuellement équipées à leur périphérie, Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est d'intégrer au mieux ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité. Les orientations d'aménagement indiquées en pièce 4 permettent de répondre à cet objectif.

Le secteur du nouveau quartier est la zone la plus importante par sa taille et son aménagement est prévu en plusieurs tranches. Elle permet d'assurer un développement organisé qui assure le lien entre le centre ancien et le secteur de la Mandille au Nord. Le plan de composition en annexe 6 a été validé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Entre les tennis et le centre ancien, la zone AU1 permet de compléter l'urbanisation du centre bourg avec une desserte à créer qui facilite les liens entre les populations nouvelles et existantes.

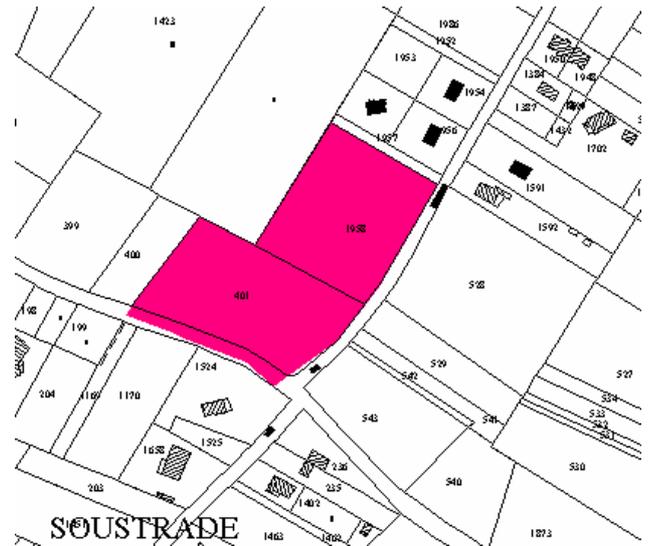
Face au cimetière, la zone AU1 prolonge l'urbanisation et conforte le caractère urbain en entrée du centre ancien.

Ces trois zones sont raccordables à l'assainissement collectif.



Le secteur AU1a permet de relier le secteur de Soustrade au Terré, sur 2 grandes parcelles qui devront être aménagées.

Cette zone reste en assainissement individuel. L'extension du réseau d'assainissement représenterait un investissement important et qui nécessiterait le raccordement de l'ensemble du secteur du Terré, alors que l'assainissement individuel est possible sans forte contrainte.

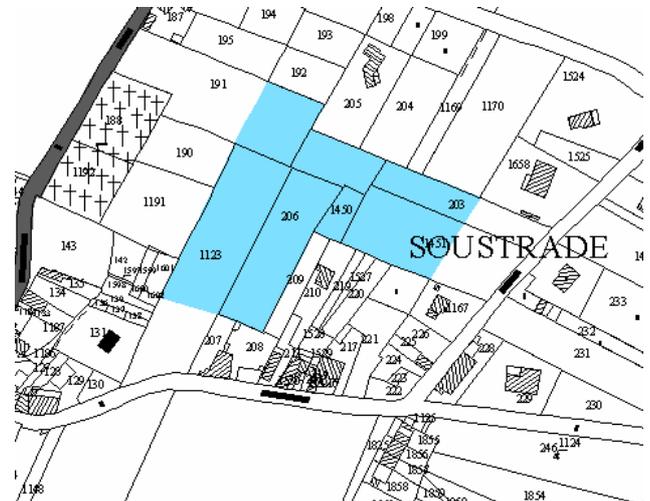


- *La zone AU0 (bleu clair)*

La zone AU0 est une zone qui n'est pas ou mal desservie par les réseaux et destinée à être urbanisée à plus long terme.

Les zones AU1 et AU0 se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliqué. La zone AU0 ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que les conditions d'équipements seront remplies. Plusieurs emplacements réservés sont identifiés afin de remplir ces conditions.



Pourvues d'une mixité urbaine, les zones AU1 et AU0 doivent accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité,...) compatibles entre elles.

- *La zone AUX (violet)*

Elle comprend l'usine de transformation et de conditionnement des granulats liées aux gravières et les terrains déjà constructibles dans le POS. Aux abords de l'A64, la zone AUX se limite à 100 mètres de l'axe de la voie. La zone a été réduite, pour correspondre aux besoins de développement industriel du territoire.

Sa vocation principale d'activité est renforcée par l'approche réglementaire.

La zone AUX n'est pas raccordable à l'assainissement collectif.



- *La zone AUX0 (marron)*

Elle permet l'extension des activités industrielles nécessaires à la transformation et au conditionnement des granulats. Elle sera desservie par l'intermédiaire de la zone AUX. Elle sera ouverte à l'urbanisation dès lors que la zone AUX sera aménagée.

La zone AUX0 n'est pas raccordable à l'assainissement collectif.

- *La zone AUY*

La zone a fait l'objet d'une étude dérogatoire par rapport à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et d'une révision simplifiée du POS. Les limites de la zone sont fonctions notamment de la maîtrise foncière communautaire et de l'aménagement routier nécessaire à la viabilisation des lots. Les dispositions de l'étude dérogatoire ont été reprises dans le règlement du PLU.

La zone AUY n'est pas raccordable à l'assainissement collectif.

Elle est entourée d'une zone N sur les parcelles appartenant à la communauté de communes afin de limiter l'implantation d'activité agricole dans ce secteur.

L'aménagement porté par la communauté de communes prévoit un phasage de l'opération afin d'éviter la concurrence entre les zones d'activité présentes à proximité et en particulier sur Cazères et Carbone.

Cette zone est dans le prolongement de celle présente sur Lavelanet de Comminges et elles sont complémentaires en terme de type d'activité notamment.

Le tableau ci-dessous nous montre une évolution très limitée entre le POS et le PLU sur les surfaces destinées à l'activité économique :

Zones à vocation d'activité	total	ouverte
Zones constructibles POS	19,00 ha	19,00 ha
Zones constructibles PLU	20,70 ha	18,87 ha
Evolution POS -PLU	9%	-1%

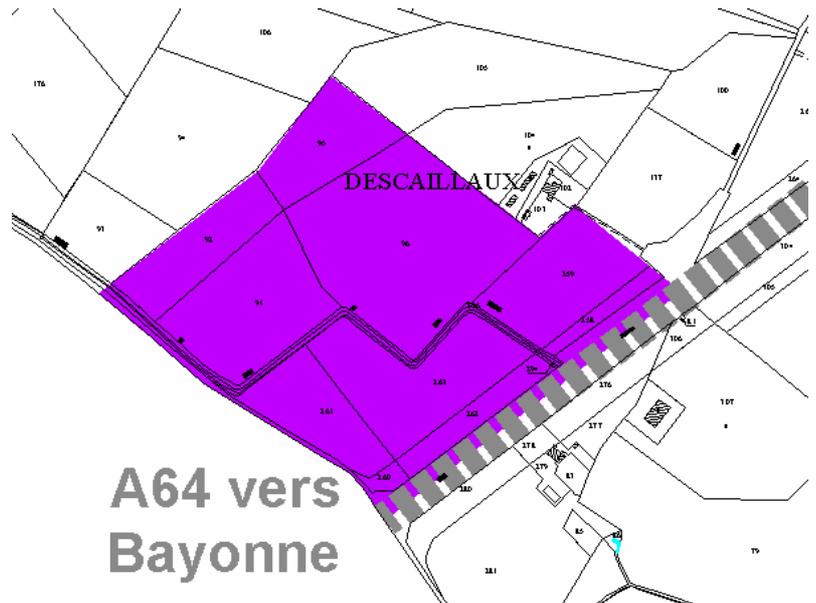
La zone agricole

- *La zone A*

Cette zone regroupe les terres à forte valeur agronomique, situées au niveau des premières terrasses de la Garonne. Elle est réservée uniquement à l'exploitation agricole. Aux abords de la Louge, une zone inondable est identifiée et marque la limite avec la zone naturelle.

Le bâti potentiellement implantable est en règle générale peu dense, mais composé de volumes importants. Le bâti considéré doit être nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants sous conditions, etc...).

Le bâti agricole existant dans la zone sert de référence quant à la définition des dispositions réglementaires de la zone.



Les zones naturelles

• *La zone N*

Cette zone correspond à des espaces naturels de protection stricte pour leurs intérêts environnementaux et paysagers.

Au Nord du territoire la zone inondable est classée en zone N du fait de la richesse biologique en place (haie, prairies, zones humide).

Le parc du château est également une entité naturelle boisée qui marque le paysage et justifie son classement en EBC pour les parties boisées, pour le reste, la protection des vues sur le château justifie le classement en zone naturelle, comme sur le secteur de l'auberge et le secteur de Terrebasse (entre l'A64 et le village).

Deux espaces boisés sont également classés en EBC et en zone N du fait de leur intérêt paysager et de leur valeur de boisement au sud ouest de la commune.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter.

• *Le secteur N1*

Il correspond à des écarts et des groupes de constructions, non liés à de l'activité agricole, dans lesquels l'évolution du bâti (extension, adaptation et changement de destination des constructions existantes, ainsi que les annexes) est autorisée. Les contraintes existantes et le caractère limité des réseaux notamment, ne permettent pas d'envisager un développement urbain important.

A l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter.

Les limites sont formées par les parcelles bâties et lorsque ces dernières s'étendent en profondeur, la zone a été délimitée à environ 15 mètres des constructions.

• *Le secteur Ng*

Les secteurs Ng sont composés des parcelles faisant l'objet d'une autorisation au titre de l'exploitation des carrières et des parcelles qui sont susceptibles d'être exploitées en continuité des zones d'extraction existantes. Les extensions des zones de gravières devront faire l'objet d'une étude d'impact intégrée à l'autorisation d'exploiter qui définira les mesures compensatoires à mettre en place pour assurer la protection de l'environnement.

Les surfaces mises en place permettent d'assurer un développement équivalent à celui passé. Les zones Ng du POS sont pratiquement toutes exploitées, en effet plus des deux tiers des surfaces sont déjà remises en eau. Sur le secteur de Saint Sirac la zone assure la continuité avec les zones d'extraction de Saint Julien.

Les zones Ng sont limitées à environ 100 mètres des habitations diffuses le long de la RD 10c afin de ne pas occasionner de nuisances fortes durant l'exploitation.

L'extension pour l'entreprise Benac représente environ 20 ha et 32 ha pour l'entreprise Denjean. Les zones sont en lien avec les unités de concassage et de transformation, par les pistes existantes. Ainsi leur exploitation n'aura aucune incidence sur les déplacements. Ces surfaces permettent un maintien de l'activité pour les 10 prochaines années.

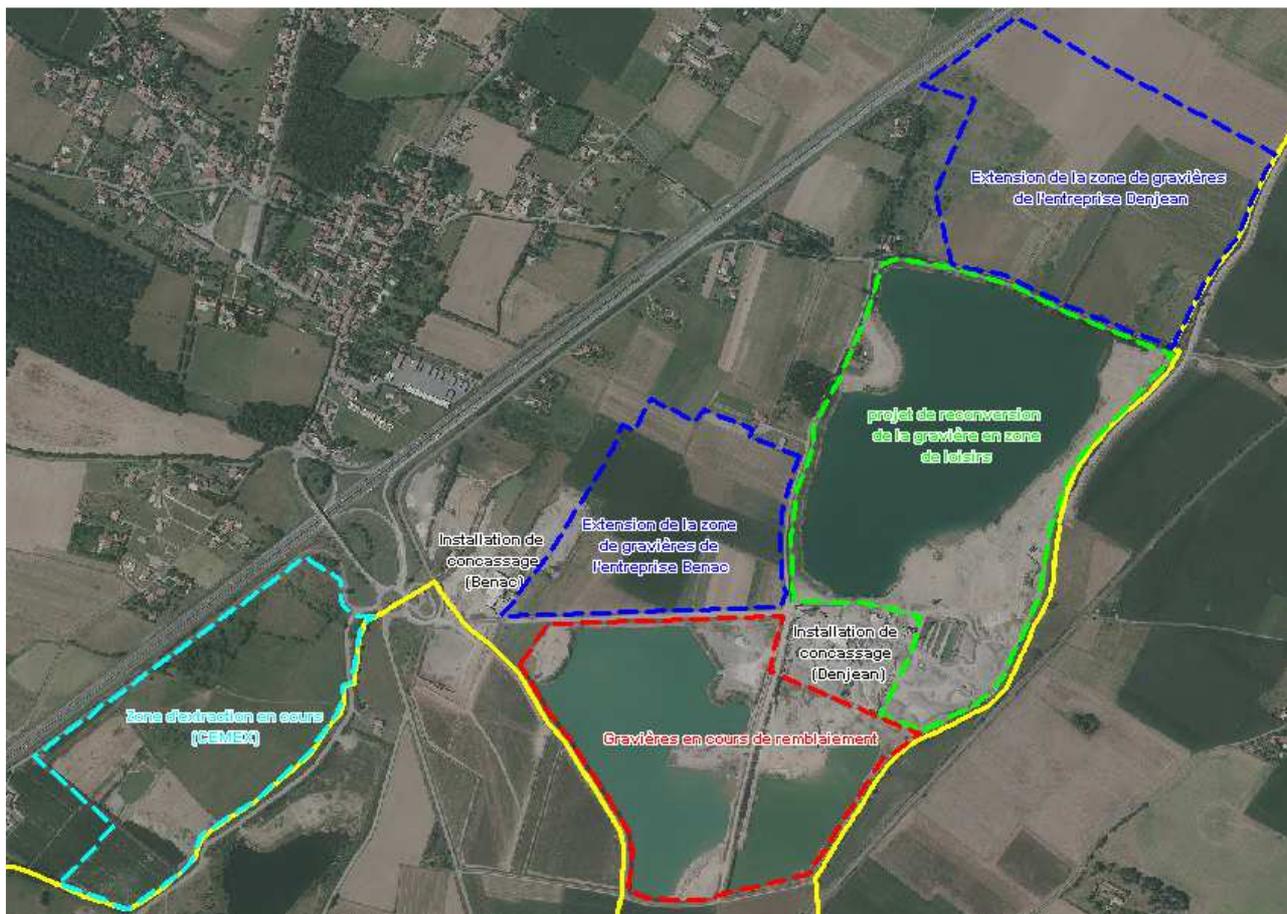
Au Sud, les plans d'eau sont en cours de remblaiement. Un retour à l'agriculture est prévu pour une partie de ces surfaces en cours de remblaiement.

Les extensions prévues sont la propriété des entreprises d'extraction de granulats et la plupart des parcelles sont cultivées par des propriétaires exploitants qui en fin d'activité professionnelle ont souhaité vendre leur terrain plutôt que de l'exploiter. Ainsi la consommation d'espace agricole n'a aucune incidence sur les exploitations actuelles.

	total	non extraite
Zones gravières POS	117,60 ha	30 ha
Zones gravières PLU	126,54 ha	82 ha
Evolution POS -PLU	8,94 ha	52,00 ha

Les zones de gravières sont augmentées de 9 ha entre le POS et le PLU et les surfaces non extraite de 52 ha.

La carte ci-dessous nous montre l'extension des zones de gravières en cohérence avec les zones exploitées.



L'extraction de granulat à un impact environnemental important en particulier, hydrogéologique (nappe alluviale), mais qui peut bénéficier de mesures compensatoires pour limiter l'impact environnemental. L'étude d'impact permettra de déterminer les conditions d'extraction et de remise en état du site.

- *Le secteur Np*

Il est composé de l'enceinte bâtie du château, seules les constructions et utilisations du sol en rapport à la mise en valeur du château sont autorisées.

- *Le secteur Nr*

La zone de gravières extraites et remises en eau a été classée en zone Nr afin de permettre une reconversion vers des activités de loisirs (activités, nautiques, pêche...). Un projet est à l'étude sur le grand plan d'eau.

CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES

	Surfaces constructibles	Surfaces construites	Surfaces libres	% des surfaces à urbaniser	Coefficient de sécurité	Potentiel constructible	Superficie moyenne par construction	Nombre de constructions potentielles sur 10 ans	Nombre de constructions potentielles par an
Zone U1	14,36 ha	13,17 ha	1,19 ha	8,3%	30%	0,83 ha	800 m ²	10	1,0
Zone U2	65,95 ha	46,75 ha	19,20 ha	29,1%	50%	9,60 ha	2000 m ²	48	4,8
Secteur U2a	6,65 ha	6,49 ha	0,16 ha	2,4%	50%	0,08 ha	1000 m ²	1	0,1
Zone AU1	8,98 ha	0,00 ha	8,61 ha	85,0%	30%	6,03 ha	800 m ²	75	7,5
Secteur AU1a	1,87 ha	0,00 ha	1,73 ha	85,0%	30%	1,21 ha	2000 m ²	6	0,6
Zone AU0	1,55 ha	0,00 ha	1,55 ha	85,0%	50%	0,78 ha	800 m ²	10	1,0
TOTAL	99,35 ha	66,42 ha	32,43 ha	33%		18,52 ha		150	15

Sur l'ensemble du territoire communal, les zones à vocation d'habitat permettent la création de près de 150 constructions sur une période de 10 ans, soit 15 constructions par an, pour un objectif équivalent, en tenant compte d'une rétention foncière de 30 à 50 %.

Le projet est conforme aux objectifs néanmoins l'emprise sur les zones naturelles et agricoles est faible puisque le POS comportait un peu plus de 105 ha de zone potentiellement constructible et le PLU en comporte environ 99 ha.

Zones à vocation d'habitat	total	ouverte
Zones constructibles POS	105,30 ha	91,60 ha
Zones constructibles PLU	99,35 ha	97,80 ha
Evolution POS -PLU	-6%	7%

Le projet de PLU est donc diminué d'environ 6 ha de surfaces constructibles à vocation d'habitat par rapport au POS.

Toutefois, si l'on observe les surfaces libres de constructions dans le POS (30 ha) et le PLU (32 ha), on peut constater une augmentation de la capacité d'accueil de 2 ha.

Dans le souci de maîtriser son développement, sur les 32 ha libres de constructions, plus de 10 ha seront aménagés sous la forme d'opération d'ensemble.

La rétention foncière en milieu rural est généralement importante, et c'est le cas à Recoules Prévinquières : la rétention foncière peut dépasser les 50%, notamment dans les centres bourgs.

Ce phénomène s'explique, notamment, par le fait que:

- Les $\frac{3}{4}$ des surfaces libres sont des dents creuses situées en parties actuellement urbanisées. La mise sur le marché de la construction est très lente et souvent dépendante des générations futures (enfants des propriétaires qui font construire). Ces surfaces permettent d'assurer la cohérence du zonage au regard de la forme urbaine et ne peuvent être déclassées car elles répondent aux critères définis par le code de l'urbanisme.
- La population est très attachée au foncier bâti ou non bâti, peu de terrains se sont urbanisés depuis la mise en place du POS. La rétention foncière excessivement forte est estimée à 50% dans les zones U, puisque ces terrains étaient constructibles au POS ne se sont pas construits dans la décennie passée, alors que la demande en terrain à bâtir est très présente.
- Certaines parcelles identifiées en surfaces libres, sont occupées par des espaces de parcs et jardins dont les propriétaires ne souhaitent pas vendre pour en jouir pleinement.
- Les surfaces libres sont en grande partie des zones AU1, donc non assujetties à la surtaxation du foncier non bâti, seul outil qui permettrait d'inciter les propriétaires à vendre. En effet ce régime de taxe ne peut être mis en place que pour les terrains classés en zone U d'un document d'urbanisme. De plus elle s'applique pour les parcelles de plus de 1000 m².

La maîtrise du développement urbain passe par la mise en place des réserves foncières par l'intermédiaire du droit de préemption urbain. Ceci permettra à la commune d'organiser le développement futur du territoire.

COMPATIBILITE DU PLU

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER

La transformation du POS en PLU est cohérente par le respect des trois principes définis par les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme :

Gestion économe de l'espace :

- par une diminution des surfaces constructibles de 2 ha,
- par une densité de construction plus importante (suppression des surface minimales des parcelles).
- par un développement limité à 15 logements par an

Total des zones artificialisées	habitat	activité	total
Zones urbanisables POS	105,30 ha	19,00 ha	124,30 ha
Zones urbanisables PLU	99,35 ha	20,70 ha	120,05 ha
Evolution POS -PLU	-6%	9%	-3%

Le tableau ci-dessus nous montre la baisse des surfaces artificialisées entre le POS et le PLU.

Mixité :

- par un développement du locatif en particulier sur le nouveau quartier (projet en cours de réalisation),
- par une mixité des usages (réglementation des article 2 des zones U et AU),
- par un développement de l'habitat en rapport avec le développement de l'activité.

Equilibre :

- par des règles en faveur du développement durable (gestion des eaux pluviales, zones AU raccordées à l'assainissement collectif...),
- par la protection du patrimoine architectural et des espaces naturels (Zone N dans la vallée de la Louge, secteur Np autour du château, zone N pour conserver les vues sur le château),
- par une planification du développement (zone AU0 sur Soustrade).

PLU et SCOT :

Le PLU a également pris en compte les documents supra communaux en cours d'élaboration et notamment le SCOT. Une mise en compatibilité du PLU devra être réalisée dans les 3 ans qui suivent l'approbation du SCOT.

Le Pays a pour compétence et pour vocation l'élaboration et la gestion du SCOT du Sud Toulousain. Le périmètre du Pays correspond au SCOT Sud ce qui en fait un interlocuteur privilégié.

Le projet est conforté par les orientations de développement du territoire et ne va pas à l'encontre des orientations de préservations.

- **Les orientations actuellement définies pour le SCOT Sud Toulousain en cours d'élaboration :**
 - Maintenir et encadrer l'extraction de granulats, qui la prévoit notamment dans la vallée de la Garonne.

-Tendre à un rapport d'1 emploi pour 3,5 habitants pour rendre le territoire plus autonome sur le plan économique par rapport à l'agglomération toulousaine, de diminuer des flux domicile – travail et d'améliorer le financement des équipements publics.

En ce sens la création de la zone d'activité de Descaillaux est inscrite au PADD du SCOT. Le maintien des entreprises qui exploitent les gravières par une extension limitée aux besoins dans les 10 années à venir permet d'assurer un maintien de l'emploi local.

- **Le SCOT prévoit pour les communes qui ne sont pas identifiées comme pôle d'équilibre ou pôle complémentaire, un objectif de maîtrise du développement sans pour autant porter atteinte au maintien de leur niveau d'équipements et de services, afin de garantir leur pérennité.**

La baisse de 6% des surfaces constructibles à vocation d'habitat va dans ce sens en permettant une évolution démographique qui conforte les équipements en place et rentabilise les investissements en matière d'assainissement. La population nouvelle attendue à l'horizon 2020 est d'environ 350 habitants, soit une augmentation maîtrisée par rapport à l'attractivité de la commune.

- **Le SCOT fixe un objectif de 20% de logement du parc en locatif et 4% en logement social.**

La création du nouveau quartier en partenariat avec la société des Chalets prévoit une mixité importante qui va dans ce sens. Le projet urbain privilégie la mixité des programmes d'habitat pour favoriser la diversité urbaine et architecturale : habitat individuel, habitat intermédiaire, maisons en bande et opérations individuelles et groupées.

PLU et Schéma Départemental des Carrières :

Le schéma départemental des carrières vient d'être approuvé, l'extension des zones de gravières ne va pas à l'encontre de ce dernier, dans la mesure où cette extension est nécessaire au maintien des activités en place et que les surfaces incluses dans le PLU sont comparables à celles du POS. Néanmoins, les autorisations d'exploiter devront prendre en compte les recommandations en matière de remise en état du site notamment pour restituer à l'agriculture une part significative des zones extraites en revégétalisant les terrains.

Les dispositions réglementaires imposent une remise en état des sols après exploitation, proposée dès la demande faite par l'exploitant et dont les conditions sont contenues dans l'arrêté préfectoral d'autorisation. Ces dispositions permettent de déterminer un phasage d'exploitation et en parallèle une remise en état, au fur et à mesure de cette exploitation. Cette remise en état coordonnée avec l'exploitation, minimise le risque d'être confronté à un exploitant déficient en fin d'exploitation. Depuis 1999, ce risque est même considérablement réduit par la mise en place des garanties financières.

Toutefois, la réglementation n'impose que les travaux qui consistent en fait à effacer les traces de l'exploitation et à favoriser la réinsertion des terrains dans le milieu environnement. Bien souvent ces travaux autorisent une nouvelle utilisation du sol, soit directement, soit après quelques travaux complémentaires, c'est le cas par exemple pour une remise en culture des terrains à vocation agricole. Parfois, les remises en état des sols ne sont suivies d'aucune affectation. Le risque est alors grand d'assister à une dégradation progressive des lieux malgré cette remise en état.

L'aménagement, de son côté, est l'ensemble des travaux qui modifient un terrain en lui donnant une nouvelle vocation (construction d'équipements collectifs, de bâtiments, d'une zone industrielle, etc...) ou encore en améliorant ses caractéristiques initiales (drainage ou réseau d'irrigation de terres agricoles par exemple). Un aménagement accroît le plus souvent, et parfois de façon considérable, la valeur des terrains.

Le réaménagement poursuit un double objectif :

- tout d'abord parachever la réinsertion de l'ancienne exploitation dans son environnement. Certes la nature peut en quelques années ou dizaines d'années effacer les traces laissées par les gravières abandonnées. Encore faut-il éviter la tentation de considérer ces parcelles comme "sacrifiées", tentation qui conduit les hommes, par facilité ou négligence, à y entasser sources de pollution et atteintes aux paysages. Contre une telle tentation, rien de tel qu'un nouvel usage régulier de ces terrains, qu'une présence permanente sur ces sites.
- ensuite lutter contre le gaspillage de l'espace. La prise de conscience que les ressources naturelles n'étaient pas illimitées, que le développement économique consommait, de manière souvent irréversible, des biens de plus en plus rares, l'eau, l'air, l'espace, les paysages ou certaines richesses naturelles est effective. Cet ensemble de biens, rassemblé parfois sous le vocable très général d'environnement, était d'autant plus menacé qu'aucune évaluation, aucune quantification de la valeur de ces "consommations" n'apparaissait dans le calcul économique. Ce comportement à courte vue, s'il se poursuivait, ne pourrait que compromettre les progrès et le développement des générations futures.

L'utilisation des terrains pour l'exploitation des matériaux nécessaires au développement économique doit être faite de manière rationnelle (meilleur ratio production extraite/surface occupée) et de manière temporaire (restitution des terrains à un autre usage après exploitation). »

PLU et SDAGE :

Saint Elix le Château fait partie du futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Vallée de la Garonne ». Il sera axé autour de quatre grands thèmes :

- La prévention des inondations par l'aménagement équilibré du territoire.
- La gestion environnementale : l'environnement de la Garonne a été perturbé par l'exploitation des graviers du fleuve.
- La gestion de la ressource en étiage.
- L'amélioration de la qualité des eaux de rivière et des nappes. Cet objectif s'appuie sur une politique d'assainissement des rejets d'eaux urbaines et industrielles.

Le projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage. L'écoulement des eaux pluviales n'est pas susceptible d'être perturbé dans le réseau superficiel. L'exploitation de gravière est susceptible néanmoins de perturber l'infiltration des eaux souterraines.

L'étude d'impact qui accompagnera le dossier d'autorisation d'exploiter permettra de définir les mesures compensatoires qui permettent de limiter l'impact du projet sur l'environnement et notamment sur les eaux souterraines.

Dispositions qui assurent une protection de l'environnement

- Le classement en zone N assure la protection des espaces naturels en assurant la conservation de la biodiversité dans la vallée de la Louge.
- Le classement en EBC assure la protection des boisements
- La protection des haies et des arbres assure la protection paysagère autour du bourg et assure une meilleure intégration du bâti.
- L'urbanisation sur le bourg et sur les principaux secteurs déjà urbanisés permet de limiter l'étalement de l'urbanisation qui est préjudiciable aux paysages et consommateur d'espace.
- La surfaces en zone N et A couvre plus de 75% du territoire ce qui assure la protection des continuités écologiques.
- La reconversion des zones de gravières en zone de loisirs (Nr) ou vers un retour à l'agriculture permet de diversifier le milieu naturel.

5. EVOLUTION DES REGLES ENTRE LE POS ET PLU

La promulgation de la loi SRU en décembre 2000 et ses décrets d'application en 2001, ont conduit la commune à transformer sa révision de POS en élaboration d'un PLU.

Il en résulte notamment une refonte réglementaire nécessaire au respect de la Loi.

5.1 EVOLUTIONS GENERALES

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération de la Loi induisent une modification de fait du fond réglementaire.

- Les dispositions réglementaires doivent notamment être cohérentes avec les principes énoncés à l'article L. 121.1 du Code de l'urbanisme,
- Les articles 1 « Occupations et utilisations du sol admises » deviennent dans le règlement du PLU : « Occupations et utilisations du sol interdites »,
- Les articles 2 « Occupations et utilisations du sol interdites » deviennent dans le règlement du PLU « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »,
- Les articles 5 ne permettent d'imposer une surface minimale des terrains constructibles que lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- Les articles 15 relatifs au dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols sont supprimés,
- La zone « A » est réservée strictement à l'agriculture et à ses dérivés.

5.2 EVOLUTIONS PARTICULIERES ISSUES DE LA VOLONTE COMMUNALE

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (fond et forme des zones sont assez différents).

Aussi, seules sont rappelées et justifiées les évolutions suivantes :

Objectifs communaux	Evolutions réglementaires réalisées notamment dans les articles
Se conformer notamment à la loi SRU, à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et aux choix du zonage d'assainissement, etc.	1 à 14
Assurer :	
• Une meilleure mixité des fonctions urbaines.	1, 2,
• Un meilleur respect de l'environnement.	4, 5, 13
• Une meilleure organisation urbaine en général.	3, 6, 7, 10, 12
• Une meilleure intégration architecturale.	11

5.3 EVOLUTIONS DES ZONES DU POS

L'évolution des zones agricoles et naturelles, a imposé une réaffectation du droit des sols sur ces zones, motivée par les orientations générales du P.A.D.D. :

- En matière d'habitat, le zonage du PLU permet une plus forte densification du bâti au travers des zones AU1 qui imposent un aménagement d'ensemble conforté par des orientations d'aménagement.
- Les extensions urbaines et des zones AU assurent des liens avec le quartier du Terré afin de le reconnecter au bourg.
- Les zones NB ont été reclassées en zone urbaine sauf les fonds de parcelles qui ont été reclassée en zone Agricole, ceci afin de limiter l'urbanisation en drapeau (second rideau) source de conflits entre voisins.
- Le classement en zone N1 a été choisi pour les parcelles bâties pour lesquelles l'évolution de ce dernier est nécessaire et le développement n'est pas souhaitable du fait notamment de la présence d'activité agricole à proximité.
- Le classement en zone A a été choisi afin de protéger l'activité agricole du fait de l'utilisation des terrains (cultures notamment).
- Le classement en zone N a été choisi afin de protéger les espaces naturels sensibles (espaces boisés, parc du château, zone inondable).
- Les zones de gravières exploitées ont été reclassées en zone de reconversion vers des activités de loisirs (Nr).
- La zone inondable a été affinée et le nouveau tracé forme la limite entre la zone naturelle et agricole.
- La commune a souhaité renforcer la protection des espaces boisés de grande taille, des haies et des arbres d'intérêt paysager qui jalonnent les routes au titre de l'article L123-1-7^e du code de l'urbanisme.

5.4 EVOLUTIONS DES REGLES DU POS

L'évolution des règles du POS est motivée par les orientations générales du P.A.D.D. Elles comportent des dispositions qui visent à un développement durable du territoire (gestion des eaux pluviales, stationnement...) et à améliorer la forme urbaine en limitant les conflits de voisinage (implantation des constructions, densité, espaces verts...).

Les principales évolutions sont détaillées dans la justification des règles.

6.MOTIVATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES ET DE LEURS LIMITATIONS

OBJECTIFS GENERAUX DU REGLEMENT

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions.

Les différentes règles créées répondent au Projet d'Aménagement et de Développement Durable et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

OBJECTIFS DES REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones concernent les adaptations mineures, la protection des vestiges archéologiques, le permis de démolir et les éléments du paysage, les prescriptions en matière d'isolation acoustique ainsi que les ouvrages techniques.

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
• Garantir la mise en place des réseaux nécessaires.	3, 4
• Garantir une desserte et des accès : - sécurisés - adaptés aux opérations projetées	3
• Respecter les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc.).	3
• Respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement, et l'environnement en général. Mettre en cohérence le PLU et le zonage d'assainissement.	4,5
• Diffuser les ruissellements et limiter les pollutions.	4
• Valoriser les paysages urbains et naturels, le cadre de vie.	4, 12, 13
• Améliorer les services publics : - en facilitant la mise en place des installations et constructions qui leur sont nécessaires ou qui sont utiles à la collectivité, - tout en respectant l'environnement et la sécurité et l'évolution urbaine.	1, 6, 7, 10, 11
• Limiter indirectement la consommation d'espaces naturels en favorisant la densification des secteurs bâtis.	9,14
• Garantir une cohérence réglementaire globale.	1 à 14

JUSTIFICATION DES REGLES

Les 14 articles du règlement ont globalement été réglementés à l'exception de l'article 8, de manière à assurer une cohérence entre les différentes zones. Ainsi, les zones ayant la même vocation comportent des règles semblables, en termes d'implantation, d'aspect extérieur...

Les articles 1 et 2 permettent d'assurer des occupations et utilisations compatibles entre elles afin de limiter les conflits d'usage et les nuisances en tout genre (bruits, vibrations, odeurs...).

Dans les zones à vocation principale d'habitat, les constructions qui génèrent des risques ou des nuisances sont interdites (agricoles, industrielles...). A l'inverse dans la zone d'activité, les constructions à usage d'habitat sont limitées. En zone naturelle seule l'évolution du bâti existant est autorisée afin de mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune souvent ancien. En zone agricole, seules les constructions nécessaires à l'activité sont autorisées, de plus les constructions nécessaires à l'activité doivent être situées à proximité du siège en place afin de limiter les spéculations immobilières.

Les articles 3 et 4 déterminent les conditions de desserte et des réseaux nécessaires aux opérations avec des prescriptions communales visant à renforcer les liens piétons et à sécuriser les accès, à faciliter l'entretien et les services à la population. Les accès et les voies doivent être adaptés aux opérations projetées. Dans les zones AU1, les règles sont issues de l'étude d'aménagement du nouveau quartier initié par la commune. Les conditions de desserte des réseaux sont adaptées aux réseaux en place et prévus à terme. Les eaux pluviales seront tamponnées par le pétitionnaire afin de limiter la surcharge du réseau superficiel. En l'absence d'assainissement collectif, les constructions doivent se doter d'un assainissement individuel conforme à la réglementation et aux dispositions du schéma d'assainissement (carte d'aptitude des sols...)

Les articles 5 et 14 permettent de limiter les incidences d'un assainissement non collectif sur la protection du milieu naturel sans fixer de limite de surface arbitraire.

Les articles 6 et 7 assurent une forme urbaine homogène, permettant de concilier la création de projets et la sécurité routière notamment par des règles différentes selon l'appartenance de domanialité. L'implantation par rapport aux limites séparatives est conforme au Règlement National d'Urbanisme. Les règles imposées ne bloquent pas l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'article 9 assure une aération du bâti dans des zones où ce dernier est souvent imposant (activité). Cette disposition permettra d'intégrer le bâti d'activité aux paysages naturels et agricoles périphériques.

L'article 10 limite la hauteur des constructions à 8 mètres du sol naturel à l'égout du toit pour les constructions de type individuel et à 9 mètres du sol naturel à l'égout du toit pour les logements collectifs et le bâti du centre ancien, afin de limiter l'impact paysager des constructions et de le conformer à l'existant. Ces règles visent à favoriser la densification du centre ancien. Les bâtiments d'activités sont limités à une hauteur de 12 mètres, afin de favoriser leur implantation et correspondant aux besoins des activités, excepté en façade de l'A64 conformément à l'étude L111-1-4 du code de l'urbanisme réalisée sur la zone de Descaillaux.

L'article 11 permet d'assurer une qualité et une homogénéité de traitement des constructions, afin de faciliter leur intégration dans l'environnement et dans le tissu urbain. Les bâtiments d'activités sont peu limités, afin de favoriser leur implantation. Les règles imposées permettent d'affirmer le caractère rural du territoire par l'utilisation de matériaux et de teintes en cohérence avec l'existant afin de proposer un cadre de vie homogène. Les projets contemporains sont admis dès lors qu'ils s'intègrent au site ce qui permettra une évolution de l'architecture qui aujourd'hui est assez standardisée. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent se conformer aux règles sur les toitures et les enduits afin de conserver les principaux traits de

l'architecture locale. Concernant les clôtures, elles permettent d'assurer une unité d'aspect avec les constructions en façade de voie.

Les articles 12 et 13 assurent un traitement minimum des abords et des règles homogènes concernant le stationnement lié au logement afin de mieux intégrer les constructions à l'environnement, notamment pour les dépôts d'activité, d'adapter les besoins générés par l'utilisation généralisée de l'automobile et de préserver l'attractivité communale. Les stationnements des véhicules légers et des deux roues doivent être adaptés aux opérations projetées afin de développer l'usage des deux roues et limiter les problèmes de sécurité liés au stationnement sur le domaine public.

ESPACES HABITES EXISTANTS EN ZONE AGGLOMEREES DES ZONES U1 ET U2

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<p style="text-align: center;"><u>Zone U1, U2 et secteur U2a</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement. • Imposer le raccordement au réseau d'assainissement lorsqu'il existe. • Favoriser la densification du tissu urbain. • Respecter et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie (forme, organisation, traits architecturaux, ...). Mettre en cohérence et intégrer les nouvelles constructions avec l'existant. • Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable et valoriser le cadre de vie. 	<p style="text-align: center;">1, 2</p> <p style="text-align: center;">4</p> <p style="text-align: center;">8, 9, 14</p> <p style="text-align: center;">6, 7, 10, 11 et 13</p> <p style="text-align: center;">12,13</p>
<p style="text-align: center;"><u>Secteur U2a</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre une hauteur des constructions et une implantation du bâti en cohérence avec la zone U1 et la zone AU1 	<p style="text-align: center;">6,7 et 10</p>

ESPACES D'ACTIVITE EXISTANTS DE LA ZONE UX

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à certaines activités et installations compatibles entre elles. Respecter le site et ses caractéristiques. 	1, 2
<ul style="list-style-type: none"> • Rendre possible l'implantation de maisons à caractère d'habitation en lien avec l'activité pour éviter des dysfonctionnements ultérieurs. 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la hauteur des constructions pour les mettre en cohérence avec celles implantées dans les autres zones. 	10
<ul style="list-style-type: none"> • Conserver une certaine souplesse en terme d'aspect extérieur pour les bâtiments d'activité. 	11
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant. 	6, 7, 10, 11
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la protection paysagère du site. 	13

LES FUTURS ESPACES HABITES DES ZONES AU1 (ET LE SECTEUR AU1A) ET AU0

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone AU1 et secteur AU1a</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné. 	1, 2
<ul style="list-style-type: none"> • Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.) dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement. 	1, 2
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser et sécuriser les déplacements automobiles. 	3
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mise en place d'une composition urbaine intégrée à l'existant et garante de la mise en valeur du cadre de vie et du cadre paysager. 	6, 7, 11, 12, 13
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification de l'espace sauf en assainissement individuel. 	14
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable et valoriser le cadre de vie. 	12, 13
<u>Secteur AU1a</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la mise en place d'un assainissement individuel 	4,5,14
<u>Zone AU0</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation des réseaux publics et d'intérêt collectif sans compromettre l'aménagement futur de la zone. 	1, 6, 7

LES ESPACES D'ACTIVITE DE LA ZONE AUX ET AUXO

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone AUX</u>	
• Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent	1, 2
• Limiter l'occupation et l'utilisation du sol aux activités liées à l'activité industrielle des gravières. Respecter le site et ses caractéristiques	1, 2
• Limiter la hauteur des constructions pour réduire leur impact sur les paysages	10
• Conserver une certaine souplesse en terme d'aspect extérieur pour les bâtiments d'activité.	11
• Rendre possible l'implantation de logements à caractère d'habitation, nécessaires à l'activité en évitant des dysfonctionnements ultérieurs.	1, 2
• Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant et garante de la mise en valeur du cadre de vie et du cadre paysager.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
• Favoriser un tissu urbain aéré afin de faciliter l'intégration paysagère.	9, 14
• Assurer la valorisation du site.	11, 13
<u>Zone AUXO</u>	
• Permettre l'implantation des réseaux publics et d'intérêt collectif sans compromettre l'aménagement futur de la zone.	1, 6, 7

LES ESPACES D'ACTIVITE DE LA ZONE AUY

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone AUY</u>	
• Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent	1, 2
• Limiter l'occupation et l'utilisation du sol aux activités liées à l'activité économique communautaire. Respecter le site et ses caractéristiques	1, 2
• Limiter la hauteur des constructions pour réduire leur impact sur les paysages	10
• Conserver une certaine souplesse en terme d'aspect extérieur pour les bâtiments d'activité.	11
• Rendre possible l'implantation de logements à caractère d'habitation, nécessaires à l'activité en évitant des dysfonctionnements ultérieurs.	1, 2
• Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant et garante de la mise en valeur du cadre de vie et du cadre paysager.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
• Favoriser un tissu urbain aéré afin de faciliter l'intégration paysagère.	9, 14
• Assurer la valorisation du site.	11, 13

L'ESPACE AGRICOLE DE LA ZONE A

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone A</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les terres tout en favorisant la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification des activités agricoles. 	1, 2
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à la vocation de la zone prévue dans le cadre de la Loi SRU, 	1,2
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'impact des installations et constructions à mettre en place aux abords des voies structurantes, 	6, 7
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones, 	10
<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments d'activités pour faciliter l'installation de nouvelles activités, 	10
<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles existantes dans les autres zones. Améliorer le cadre de vie. 	6, 7, 10, 11,13

LES ESPACES NATURELS DE LA ZONE N ET DES SECTEURS N1, Ng, Nr ET Np.

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone N et les secteurs, N1, Ng, Nr et Np</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Protéger la zone en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, 	1,2
<ul style="list-style-type: none"> • Garantir une évolution du patrimoine bâti en respectant l'environnement et le caractère naturel du site, 	2
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'impact des constructions et installations autorisées à l'environnement, 	4
<ul style="list-style-type: none"> • Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux. 	6, 7, 10, 11, 13
<u>Secteur N1</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une évolution du bâti. 	2
<u>Secteur Ng</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à l'exploitation des gravières ainsi qu'à leur reconversion. 	1,2
<u>Secteur Np</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à la mise en valeur du château 	1,2
<u>Secteur Nr</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à la reconversion des gravières vers des activités de loisirs 	1,2

7. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le zonage fait apparaître 15 emplacements réservés :

L'emplacement 1 est destiné à créer un passage piéton entre la zone AU1 et l'école.

L'emplacement 2 est destiné à créer un espace de stationnement latéralement à la RD pour faciliter l'accès au cimetière.

L'emplacement 3 est destiné à élargir l'emprise publique à 8 mètres afin d'aménager les abords de la voie.

L'emplacement 4 est destiné à élargir l'emprise publique à 6 mètres afin d'aménager les abords de la voie.

L'emplacement 5 est destiné à la création d'une voie permettant d'assurer la desserte de la zone AU0 au sud et la zone A au nord.

L'emplacement 6 est destiné à l'agrandissement du cimetière

L'emplacement 7 est destiné à l'aménagement d'un espace vert composé d'arbres en place.

L'emplacement 8 est destiné à l'aménagement d'une voie permettant d'assurer la desserte des parcelles classées en U2. Actuellement la voie d'accès est une servitude de passage.

L'emplacement 9 est destiné à la création d'une voie permettant d'assurer la jonction entre la zone UX par l'intermédiaire de la contre allée en place.

L'emplacement 10 est destiné à l'élargissement de la voie d'accès à la zone d'activité de Descaillaux, même si l'accès principal se fera par la commune de Lavelanet de Comminges.

L'emplacement 11 est destiné à la création d'une voie permettant d'assurer la desserte de la zone AU0 au nord le long d'un fossé existant.

Les emplacements 12 et 13 concernent le projet d'élargissement de la RD 49 par le Conseil Général de Haute Garonne. Ils étaient déjà présents au POS.

L'emplacement 14 est destiné à la création d'une voie piétonne assurant le lien entre l'espace vert à créer au nord et le centre bourg.

L'emplacement 15 est destiné à l'élargissement de l'emprise publique communale afin d'aménager les abords de la voie.

Ces emplacements réservés permettent d'assurer des liaisons routières et piétonnes facilitant et sécurisant les liens entre les populations en place et nouvelles.

I. INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

1. INTRODUCTION

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Elix le Château apporte une modification raisonnée et limitée du territoire sur différents aspects et notamment en termes d'occupation et d'utilisation du sol (organisées par le P.A.D.D., le zonage et le règlement qui lui sont associés).

Les actions proposées dans le PADD peuvent être rassemblées en deux grands ensembles :

- des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement,
- et des actions visant au développement de la commune et devant être menées suivant un principe de cohérence et d'équilibre.

La première série d'actions a, de fait, une incidence positive (ou non négative) sur l'environnement. Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

Les projets de développement de Saint Elix le Château ne se réalisent pas sans effets sur le milieu naturel environnant. Les risques et les incidences sont mesurés au regard du diagnostic réalisé et sont réduits ou compensés par des précautions et des mesures auxquelles correspondent certaines actions du P.A.D.D.

Le PLU de Saint Elix le Château ne comporte pas de développement urbain supplémentaire par rapport au POS, ce qui limite l'impact du PLU sur le milieu physique, naturel, agricole et renforce la protection de ces espaces ce qui a plutôt des incidences positives. Il prévoit une planification du développement ce qui limitera les éventuelles perturbations de l'équilibre biologique et des paysages. Il assure un développement accompagné d'actions d'aménagement (emplacements réservés, orientations d'aménagement...) et de règles qui assureront une mise en adéquation des équipements et de la voirie pour assurer les objectifs de sécurité routière.

2. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

2.1 INCIDENCE SUR LA TOPOGRAPHIE

La commune de Saint Elix le Château n'est pas concernée par une topographie prononcée. En effet, seule la partie médiane de la commune présente un relief plus prononcé par le talus qui longe la RD49.

Le développement urbain proposé a pour objectif de conforter les zones d'habitat existantes, implantées de manière à avoir un impact faible sur la topographie du site.

Les zones constructibles sont en dehors des zones de pente. Le contexte topographique ne sera donc pas modifié ni visuellement, ni physiquement.

Les projets d'extension réelle de l'urbanisation sont limités au confortement du bourg sur des espaces relativement plats.

La conception même du projet urbain intègre le contexte topographique favorable à la mise en valeur du site. Ainsi, il ne sera pas modifié physiquement.

La composition urbanistique et sa traduction réglementaire prend en considération cet état de fait.

Aux abords de la RD49, en entrée de ville, la partie située au sud de la voie est maintenue en zone A afin d'éviter les mouvements de sols et d'améliorer les perceptions paysagères.

Incidence négative faible
Incidence positive faible

2.2 INCIDENCE SUR L'HYDROLOGIE

L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation et la minéralisation de terrains actuellement naturels ou cultivés.

Ainsi, la réalisation des opérations sur les futurs secteurs urbanisés (nouveaux bâtiments, voiries et zones de stationnements revêtues, etc.) entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels.

Ces apports sur le bourg:

- seront en partie stockées puis récupérés par le réseau de fossés existants
- seront « tamponnés » par les espaces devant rester libres de toute construction (espaces privatifs ou publics, paysagers, restant naturels, à créer ou existants)

Sur l'ensemble du territoire, les projets de développement sont assez concentrés, ce qui limite d'autant les impacts sur l'hydrologie en général.

Les choix de protection (de la vallée de la Louge, des massifs boisés) garantissent aussi le maintien de l'équilibre hydrologique existant.

Les opérations d'ensemble de plus d'un hectare sont soumises à une étude loi sur l'eau qui déterminera les conditions de rejets au milieu naturel. Le PLU fixe néanmoins un débit de fuite à respecter.

LA QUALITE DES EAUX

Les pollutions susceptibles d'altérer la qualité des eaux auront pour principale origine l'augmentation quantitative et qualitative des eaux usées émanant des zones urbaines.

Dans le bourg de Saint Elix le Château, cette charge sera absorbée par la station d'épuration existante qui sera étendue à terme.

Les zones constructibles du POS en assainissement individuelles (zone NB au POS) ont été en partie fermées à l'urbanisation, ce qui limite les rejets. Les secteurs non raccordés à ce jour, et pour lesquels n'est pas envisagé à court terme un raccordement au réseau collectif existant seront, quant eux, assainis par des systèmes autonomes adaptés à la nature du sol et à la réglementation en vigueur.

Seules les zones de gravières peuvent avoir un impact sur l'hydrologie difficilement mesurable sans une étude piézométrique. L'étude d'impact nécessaire dans le cadre de l'autorisation d'exploiter permettra de définir avec précision les incidences en la matière.

En ce sens le PLU est compatible au SDAGE Adour Garonne.

Incidence négative faible
Incidence positive faible

3. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

3.1 LES INCIDENCES ECOLOGIQUES, FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

Sur le plan écologique, faunistique et floristique, il n'existe pas de zone de grands intérêts recensée sur le territoire communal.

Par ailleurs, les opérations de développement programmées ont un impact minimum :

- Elles n'empiètent pas sur les espaces agricoles intéressants sur le plan écologique
- Elles sont limitées, organisées en grande partie rationnellement autour ou dans les espaces urbains existants
- Elles n'entraînent pas de défrichement
- Elles sont accompagnées de mesures compensatoires (espaces devant rester libres de toute urbanisation à paysager, etc.) allant dans le sens de la réduction des impacts.

Ainsi, en zone « N » seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les haies caractéristiques du territoire ont fait l'objet d'un repérage et sont protégés au titre du L123-1-7 du code de l'urbanisme, de même que les arbres de haute tige en alignement des routes. L'identification d'environ 75% du territoire en zones naturelles et agricoles garantit indirectement une certaine protection des richesses faunistiques et floristiques.

La vallée de la Louge, est une zone qui présente une richesse biologique par la présence de la rivière et des fossés, qui est classée en zone N.

Les impacts négatifs induits par le PLU seront limités et non irréversibles.

L'incidence des gravières sur le milieu naturel est analysé dans le cadre de l'étude d'impact lié à l'autorisation d'exploiter qui définit les mesures compensatoires et notamment la remise en état du site. Les gravières dont l'exploitation est terminée ont fait l'objet d'une mise en eau qui participe à la biodiversité notamment en période de migration des oiseaux.

Incidence négative faible
Incidence positive faible

3.2 INCIDENCE SUR LES BOISEMENTS

Il existe des massifs boisés et des bosquets qui participent à la biodiversité de la commune. Ils sont majoritairement inclus dans des zones de protection stricte (N) et classés en EBC, ce qui garantit leur protection au sens large.

Dans ce domaine, le projet du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives. En effet, le classement en zone N préserve les milieux forestiers de toute construction inopportune.

Cette disposition est nécessaire dans le sens où les richesses faunistiques et floristiques de la commune reposent en grande partie sur ce couvert boisé.

Cette mesure de classement favorise la préservation du site, sa valorisation, mais aussi l'intégration de certains projets au territoire. Elle participe à la mise en valeur du cadre de vie et à la préservation du caractère villageois et naturel de la commune.

Incidence négative nulle
Incidence positive forte

4. EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

4.1 LES IMPACTS VISUELS SUR LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS

Le développement de toute forme d'urbanisation, qu'elle soit ponctuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble a de fait un impact visuel et paysager plus ou moins important.

Extension des zones à vocation d'activité

Les sites les plus sensibles (AUX et AUY) sont principalement perceptibles depuis l'A64. Le type d'urbanisation à mettre en place (bâtiments d'activités avec des volumes et hauteurs importants) a un impact visuel non négligeable.

Pour le compenser, des dispositions réglementaires particulières d'intégration des constructions, de valorisation du site, ou relatives à la forme et l'organisation urbaines et aux plantations ont été définies.

La zone de Descaillaux a fait l'objet d'une étude d'aménagement de la zone intégrée à l'étude L111-1-4 du code de l'urbanisme qui a permis de retenir un parti d'aménagement qui prend en compte les paysages.

Développement urbain du bourg et des principales zones d'habitat

Les impacts visuels de l'urbanisation à mettre en place sont relativement faibles.

En effet, la mise en place de zones de développement à proximité du bourg a pour but de connecter les secteurs d'habitat diffus au bourg de Saint Elix le Château et d'améliorer la forme urbaine des principales zones d'habitat.

Par ailleurs, la composition urbaine, le projet dans son ensemble et leurs traductions réglementaires et graphiques ont été définis de telle manière qu'ils soient compensés :

- La forme et l'organisation urbaines à mettre en place, spécifiques, à chaque secteur garantissent l'intégration des futures constructions au contexte urbain existant
- Les aménagements paysagers internes aux zones intègrent les constructions et installations à mettre en place et améliorent aussi sensiblement le cadre de vie

Les orientations d'aménagement reprennent notamment l'étude d'aménagement du nouveau quartier initié par la commune et visant à assurer une cohérence globale de l'aménagement des zones de développement.

L'activité agricole et les espaces naturels

Enfin, sur les espaces naturels (N1) et agricoles (A), l'impact visuel de l'urbanisation sera limité (peu de constructions y seront autorisées) et en partie compensé par la réglementation mise en place.

Seuls les bâtiments agricoles peuvent avoir un impact important, mais ils devront s'accompagner de plantations.

Les secteurs de gravières, transforme le paysage, mais la reconversion des sites peu compenser cet impact par notamment la remise en état pour l'agriculture.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.2 LES IMPACTS SUR LES PAYSAGES URBAINS

Les ambiances paysagères de la commune ne seront pas perturbées au regard des choix du développement communal (recentrage des extensions urbaines sur des espaces bâtis existants, protection des boisements, développements limités, etc.).

Concernant l'ambiance urbaine, les incidences du projet communal seront conséquentes sur le bourg et positives notamment sur la mise en valeur de l'urbanisation et des espaces publics, (etc.), et donc du cadre de vie et du paysage local en général.

Par ailleurs, les ambiances architecturales sont préservées et valorisées par :

- la composition urbaine (mise en valeur du patrimoine par les aménagements paysagers et les traitements urbains envisagés, dispositions relatives à l'intégration de l'urbanisation à mettre en place, à la préservation des composantes architecturales du bâti ancien ...),
- le projet global qui limite et concentre les développements urbains. La reprise du patrimoine bâti traditionnel est donc favorisée indirectement.

Les entrées de villes sont souvent le lieu privilégié d'un travail d'aménagement afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les paysages urbains. Sur l'entrée sud du bourg, la zone UX qui comporte déjà des activités sera confortée en conservant le recul vis-à-vis de l'axe de l'A64.

Au nord est du bourg, sur la route de Lafitte, l'absence de zone constructible coté sud permettra de traiter les abords du carrefour et de conserver les vues lointaines dégagées.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.3 LES NUISANCES AU REGARD DES HABITATIONS ET DU CADRE DE VIE GENERAL

Le développement, la mise en place d'activités économiques peut générer un certain nombre de nuisances directes ou indirectes non négligeables (sonores, olfactives, visuelles, etc.), et portant préjudice à des ensembles habités situés à proximité. Dans les espaces urbanisés, seules les activités compatibles seront autorisées.

Pour les zones d'activité, les nuisances seront limitées et fortement réduites puisqu'elles sont relativement éloignées des zones habitées.

En matière de pollutions chimiques ou bactériologiques, la protection de la santé publique s'inscrit principalement dans la réglementation européenne, nationale, et départementale.

Concernant les zones de gravières, les zones de développement de l'habitat sont éloignées et les habitations existantes sont à plus de 100 mètres des zones d'extraction ce qui limite les nuisances.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.4 LES INCIDENCES AU REGARD DE LA SECURITE ROUTIERE ET DE LA CIRCULATION URBAINE

Les impacts du projet de développement en matière de déplacements urbains sont significatifs. Sur les zones de développement préférentiel de l'urbanisation (AU1 et AU1a), la mise en place d'orientations d'aménagement permettra de créer une desserte interne sécurisée. L'accès à la zone sera aménagé et sécurisé.

Sur les zones de densification de l'habitat, les accès sont prévus sur les voies communales et au sein des parties urbanisées. Les dispositions en faveur du stationnement favorisent la sécurité des piétons et la création de liaisons piétonnes et cyclables limite l'usage de l'automobile.

Le recalibrage des voies et l'aménagement de carrefours permettront d'assurer la sécurité de déplacements routiers et notamment au niveau de la RD49.

La mise en place d'un retrait minimum des constructions par rapport aux routes départementales assure la sécurité vis-à-vis des déplacements. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont interdits et limitent également les risques d'accident.

L'incidence des gravières sur le transport est comparable à la situation actuelle du fait de la faible évolution des surfaces (9 ha en plus par rapport au POS) et de la localisation de ces zones directement accessibles sans traverser des zones urbanisées.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

4.5 INCIDENCE SUR L'AGRICULTURE

Les impacts sur l'agriculture se manifestent, par l'emprise des projets d'urbanisation et des gravières sur des espaces actuellement cultivés, ou par des mesures de protection strictes (zones naturelle, etc.).

Le développement de l'habitat proposé limite l'impact sur l'activité agricole. L'extension de l'urbanisation projetée s'étend sur des terres exploitées par plusieurs agriculteurs sans compromettre les exploitations.

La zone A recouvre plus de 45% du territoire communal.

L'emprise par les zones de développement à vocation d'habitat est faible, en revanche, elle n'est pas négligeable pour le développement des gravières. Cependant celles-ci représentent moins de 10% de la surface du territoire et en diminution par rapport au POS. Le POS comportait 117 ha de zone de gravière et le PLU en comporte 126 ha soit une augmentation de moins de 10 % des surfaces.

Incidence négative faible
Incidence positive faible

4.6 INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Concernant les éléments patrimoniaux identifiés dans le diagnostic, aucune incidence négative n'est relevée. Les zones de développement assurent une forme urbaine du village qui le rend plus dense et limite l'étalement urbain préjudiciable aux perspectives sur le château.

Les orientations d'aménagement visent à conforter les perspectives sur le château et concourent à sa mise en valeur.

Par ailleurs, le projet vise à encourager l'évolution du bâti, notamment dans les secteurs N1, ce qui vise plus globalement à améliorer le bâti traditionnel.

Certains éléments du patrimoine rural (pigeonnier et logis) ont été identifiés et sont soumis à permis de démolir. Le permis de démolir pourra être refusé si la démolition est de nature à porter atteinte au patrimoine architectural sur le centre bourg et sur les éléments du patrimoine culturel identifiés.

Un site archéologique est identifié au sud ouest de la commune dans une zone Agricole.

Incidence négative faible
Incidence positive forte

5. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

P.L.U. de Saint Elix le Château		
Zones	Surfaces	Part de la surface communale
Zone U1	14,36 ha	1,4%
Zone U2	65,95 ha	6,3%
<i>Secteur U2a</i>	6,65 ha	0,6%
Zone UX	3,03 ha	0,3%
<i>Total des zones urbaines</i>	<i>89,99 ha</i>	<i>9%</i>
Zone AU0	1,55 ha	0,1%
Zone AU1	8,98 ha	0,9%
<i>Secteur AU1a</i>	1,87 ha	0,2%
Zone AUy	9,66 ha	0,9%
Zone AUX	6,17 ha	0,6%
Zone AUX0	1,83 ha	0,2%
<i>Total des zones à urbaniser</i>	<i>30,06 ha</i>	<i>3%</i>
Zone A	524,98 ha	49,9%
<i>Total des zones agricoles</i>	<i>524,98 ha</i>	<i>50%</i>
Zone N	217,44 ha	20,7%
<i>Secteur N1</i>	12,20 ha	1,2%
<i>Secteur Ng</i>	126,54 ha	12,0%
<i>Secteur Np</i>	1,96 ha	0,2%
<i>Secteur Nr</i>	48,83 ha	4,6%
<i>Total des zones naturelles</i>	<i>406,97 ha</i>	<i>39%</i>
Espace Boisé classé	23,39 ha	2,2%
<i>Surface totale</i>	<i>1052 ha</i>	

J - ANNEXES

1. CARTE DE SYNTHÈSE DES RÉSEAUX ET DES CONTRAINTES À L'URBANISATION

2. TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET HIERARCHISATION DES VOIES

3. ENTITES PAYSAGERES ET OCCUPATION DU SOL

4. DEPLACEMENTS, EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

5. LE CONTEXTE AGRICOLE

6. PLAN DE COMPOSITION DU NOUVEAU QUARTIER

7. ENJEUX URBAINS ET D'ACTIVITE

8. ETUDE SUR LA DEFENSE INCENDIE