DÉPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LÈZE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISON N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Consultation publique
du mercredi 23 septembre au vendredi 23 octobre 2020

PRÉAMBULE

L'enquête publique a pour objet la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE.

Le président du Tribunal Administratif de Toulouse désigne le 12 mai 2020, Évelyne CHERON, commissaire enquêtrice en charge de conduire l'enquête publique (cf. annexe 1)

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique, Mairie de LAGARDELLE-SUR-LÈZE, fixe les modalités pratiques de l'enquête par arrêté du 01 septembre 2020 en concertation avec la commissaire enquêtrice (cf. annexe 2)

L'enquête publique se déroule du mercredi 23 septembre 2020 - 09h00 au vendredi 23 octobre 2020 -16h30.

Le rapport est composé de deux parties.

- La première partie concerne le compte rendu du déroulement de l'enquête, son objet, l'accomplissement des formalités de l'enquête publique. L'examen du dossier, le recensement et l'analyse du résultat de l'enquête et les observations du public sur le fond. Il est rapporté les questions du public tenant compte des divers avis émis et des questions propres à la commissaire enquêtrice, dans un procès-verbal de synthèse adressé à l'autorité organisatrice. La commissaire enquêtrice émet son avis sur les observations et les réponses apportées par le porteur du projet, Mairie de LAGARDELLE-SUR-LÈZE.

- La seconde partie donne les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice dans un document séparé mais, regroupé avec le rapport.

- En annexe sont joints les principaux documents réglementaires.

Le rapport est rendu le 30 décembre 2020, en accord avec le Maire de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE. Les contraintes liées à la pandémie de la COVID-19 et un projet de PLU auquel la Municipalité a tenu à accorder un temps de réflexion sur les observations ont allongé le déroulement de l'« après enquête publique ». De nombreux échanges entre les personnes en charge du dossier et la commissaire enquêtrice ont eu un impact sur le temps de la finalisation du rapport.

PREMIÈRE PARTIE

Table des matières

PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 3

1.1 – Généralités 3
1.1.1 - Objet de l'enquête publique 3
1.1.2 - Désignation du commissaire enquêteur 4
1.1.3 - Réunions et échanges avec la Municipalité 4
1.1.4 - Organisation de l'enquête publique 5
1.1.5 - Composition du dossier de l'enquête publique 6
1.1.6 - Publicité de l'enquête publique 8
1.1.7 - Cadre juridique de l'élaboration du PLU et de l'enquête publique 8
1.1.8 - Concertation 9

1.2 – Contexte de la révision n°2 du PLU 9
1.2.1 - Présentation de la commune 1
1.2.2 - Communauté de Communes du Bassin Auterivain et SCoT du Pays Toulousain 4
1.2.3 - Contexte de l'élaboration du projet de la révision n°2 du PLU 4

1.3 – Diagnostic de la commune 18
1.3.1 - Population et habitat 18
1.3.2 - Parc de logements 19
1.3.3 - Activité économique 19
1.3.4 - Services et équipements publics 20
1.3.5 - Réseaux 21
1.3.6 - Climat et énergie 24

1.4 – Analyse de l'état initial de l'environnement 25
1.4.1 - Milieu physique 25
1.4.2 - Milieu biologique 29
1.4.3 - Faune et flore 29
1.4.4 - Paysages 31
1.4.5 - Risques naturels et technologiques – Nuisances 36

1.5 - Analyse de la capacité de densification - Analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et justifications des objectifs de consommation de l'espace 37
1.5.1 - Analyse de la capacité de densification des tissus urbains existants 37
1.5.2 - Capacités de densification dans le centre-bourg 36
1.5.3 - Capacités de densification dans les zones d'urbanisation diffuse 36
1.5.4 - Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 38
1.5.5 - Modalités de calcul de la capacité d'accueil accordée par le PLU 38

1.6 - Choix retenus 39
1.6.1 - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 40
1.6.2 - Plan de zonage 40
1.6.3 - Outils réglementaires 43
1.6.4 - Capacité d'accueil par zone 45
1.6.5 - Récapitulatif de la répartition du territoire 45
1.6.6 - Règlement du PLU et motifs des limitations administratives du sol 45

1.7 - Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU 46

Axe n°1 - La protection du patrimoine naturel et la gestion des risques 46

Axe n°2 - La préservations des espaces agricoles 47

Axe n°3 - La préservations et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager 48

Axe n°4 - Le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune 49

Axe n°5 - L'amélioration du cadre de vie 51

1.8 – Consultation réglementaire..... 52

1.8.1 - Avis de la CDPENAF 52

1.8.2 - Avis de la MRAe..... 52

1.3.3 - Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publique Consultées PPC) 53

1.9 – Enquête publique 72

1.9.1 - Consultation du dossier d'enquête..... 72

1.9.2 - Organisation des permanences..... 73

1.9.3 - Bilan des observations 73

PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 - Généralités

1.1.1 - Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lagardelle-sur-Lèze, autorité compétente.

Par délibération en date du 28 janvier 2015, la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE prescrit la révision n°2 du PLU (cf. annexe 1)

Par délibération en date du 18 septembre 2019, la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE arrête la révision n°2 du PLU (cf. annexe 2)

La procédure de révision n°2 du PLU est engagée pour les motifs suivants :

- **Mettre en conformité le document en vigueur avec les dispositions de :**
  - **Loi Grenelle 1**
  - **Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)**
  - **Loi ALUR**
- **Prendre en compte des évolutions du contexte réglementaire notamment par le biais de la mise en compatibilité des schémas intercommunaux : SCoT du Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012**
- **Poursuivre les actions en faveur de la densification, de la cohérence, et de l'aménagement durable du territoire**
- **Approfondissement de la question de la construction maitrisée des logements, notamment sociaux en favorisant le renouvellement urbain**
- **Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré**
- **Valoriser et protéger les espaces naturels sur l'ensemble du territoire**
- **Réviser la carte du zonage et du règlement écrit**
- **Intégrer la doctriné de l'État en matière d'assainissement non collectif.**

Le PLU est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement (Projet Aménagement et de Développement Durable - PADD) et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation du sol.

Le projet doit être adopté à l'issue de l'enquête publique. Il peut faire l'objet d'une modification ne remettant pas en cause son équilibre général. Il peut être l'objet de révisions partielles ou générales ou de modifications. Il doit être évalué tous les dix ans.

Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux et conforme à la législation.

La commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE est dotée d'un PLU depuis le 03 décembre 2004. Le PLU, approuvé le 07 novembre 2008, est l'objet d'une deuxième révision.

La commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE appartient à la Communauté de Communes du Bassin Auterivain (CCBA)
La CCBA adhère au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Sud Toulousain.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud Toulousain (SCoT ST) fixe les orientations stratégiques de la politique d'aménagement du territoire de la CCBA.
L'élaboration de PLU est à l'échelle communale.

1.1.2 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 12 mai 2020, le Tribunal administratif de Toulouse désigne comme commissaire enquêtrice Madame Évelyne CHÉRON pour diligenter la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE (cf. annexe 3)

1.1.3 - Rencontres et échanges avec la Municipalité

Six réunions ont eu lieu à la Mairie :

- **16 juin 2020**
  - Réunion avec le Maire, les Élus, le Directeur général des services, le Service de l'Urbanisme pour échanger sur le projet de la révisonn°2 du PLU, remise du dossier format papier et préfiguration de l'organisation de l'enquête publique.
  Le dossier numérisé est envoyé après le premier contact téléphonique avec le Directeur général des Services.
  - Visite de la commune.
- **11 septembre 2020**
  - Réunion pour finaliser l'organisation de l'enquête publique avec le DGS, contact téléphonique avec la société « Micropulse » en charge du dossier numérisé, remise du dossier format papier à parapher.
  - Visite de la commune.
- **12 septembre 2020**
  - Dépôt du dossier de l'enquête sous format papier paraphé et paraphe du registre.
- **23 octobre 2020**
  - Clôture de l'enquête.
  - Réunion bilan sur le déroulement de l'enquête publique avec le Maire et le DGS.
- **02 novembre 2020**
  - Réunion avec le Maire, le Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme, le DGS, le Service de l'Urbanisme et le Bureau d'étude, pour présentation et échange sur le procès-verbal de synthèse des observations (impossibilité de la réunion le 30 octobre)
- **09 décembre 2020**
  - Réunion avec le Maire, le Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme et le Bureau d'étude pour présentation et échange sur le mémoire en réponse des observations.

Entre les réunions et la remise du mémoire en réponse, plusieurs échanges téléphoniques et courriels (une soixantaine) ont eu lieu.

Les remarques sur le dossier du projet sont traitées lors d'un échange téléphonique entre le Bureau d'étude ADRET et la commissaire enquêtrice. Un compte-rendu est établi par la commissaire enquêtrice. Validé par le bureau d'étude, il est envoyé à la Municipalité.

Ces échanges ont concerné la rédaction des pièces administratives, le dossier, le déroulement et les suites à donner de l'enquête publique.

L'ensemble des personnes en responsabilité du projet y a participé : Élus, Services de la Mairie, Bureau d'études ADRET, en charge de la révision n°2 du PLU, société « Micropulse », en charge de la mise en place et la gestion du dossier numérisé.

Toute la procédure de l'enquête a été menée avec le souci du respect des mesures sanitaires liées à la pandémique de la Covid-19 (confinement au 30 octobre 2020).

1.1.4 – Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues

pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. Code de l'environnement - Article L123-1.

1.1.4.1 - Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est mis à disposition du public du **23 septembre 2020 - 09h30 au 23 octobre 2020 - 16h30 :**

- **Mairie de LAGADELLE-SUR-LÈZE**
  - **Dossier sous format « papier »**
    - **Accueil du secrétariat de la Mairie** :
      - du lundi au vendredi 08h30 - 12h / 13h30 - 17h30
      - samedi 09h - 12h
  - **Dossier numérisé par la mise à disposition d'un poste informatique**
    - **Médiathèque**
      - Mercredi – vendredi – samedi 09h30 - 12h30
      - Mardi - mercredi - jeudi 15h00 - 18h00

- **Site internet de la Mairie**
  - http://www.lagardellesurleze.eu
  - https://www.democratie-active.fr/revision2plu-lagardelle/
- **Site internet de la CCBA**
  - https://www.cc-bassinauterivain.fr/lagardelle-sur-leze-enquete-publique/

Pendant la durée de l'enquête, **les observations et suggestions** peuvent être émises :

- **Sur le registre d'enquête publique à la Mairie**
- **Par courriel électronique à l'adresse suivante :** https://www.democratie-active.fr/revision2plu-lagardelle/
- **Par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice, à la mairie.**

1.1.4.2 - Permanences

Cinq permanences sont organisées et adaptées à la situation sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19, en étroite collaboration entre la Municipalité et la commissaire enquêtrice.

- **Trois permanences en présentiel** :
  - **Samedi 3 octobre 2020 09h - 12h00**
  - **Vendredi 9 octobre 2020 14h - 17h30**
  - **Mercredi 21 octobre 2020 14h - 17h30**

Les permanences en présentiel sont organisées au rez-de-chaussée de la Mairie, dans la Salle du Conseil municipal contiguë au hall d'accueil permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et assurant la confidentialité des entretiens.
Modification de la localisation des permanences en présentiel.
Lors de la première permanence, il est constaté la difficulté de maintenir la distanciation sociale nécessaire tant par l'afflux des personnes en début de permanence que par l'attente.
Pour les deux autres permanences en présentiel, la Mairie possédant un ascenseur, il est convenu de recevoir le public dans une salle de réunion située à l'étage. Le public attend dans la salle du Conseil municipal aménagée en salle d'attente, conformément aux règles sanitaires.

La commissaire enquêtrice se charge de l'accompagnement du public.
Du gel hydro alcoolique est à disposition du public à l'entrée de la Mairie et dans la salle de la permanence. Le port du masque est très bien respecté.

La clémence du temps permet de maintenir les fenêtres ouvertes pour toutes les permanences en présentiel afin d'assurer une bonne ventilation naturelle des différents locaux.

- **Deux permanences en distanciel :**
  - **Vendredi 9 octobre 2020 09h - 12h00**
  - **Mercredi 21 octobre 2020 09h - 12h00**

Les permanences en distanciel ont lieu dans un bureau permettant la confidentialité des échanges, par téléphone avec un numéro dédié : 05 62 11 59 88.

1.1.5 - Composition du dossier de l'enquête publique

Les dossiers, sous format papier et numérisé, sont identiques, excepté les registres et le rangement de pièces jointes.
Il est associé au dossier sous format papier, un classeur pour ranger les pièces complémentaires aux observations.
Les deux dossiers sont paraphés, séparément, par la commissaire enquêtrice.

Chacun dossier totalise 821 pages et présente 5 plans 1/5000e.

1.1.5.1 - Dossier sous format papier

A – Actes administratifs régissant l'enquête publique

1 -Textes régissant l'enquête publique - 4 pages
- Articles L.123-10 et r123-9 du Code de l'Environnement

2 - Décision du Tribunal administratif désignant la commissaire enquêtrice - 2 pages

3 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique - 2 pages
- Arrêté N°2020-99 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 01 septembre 2020 (cf. annexe 1)

4 - Avis d'enquête publique - 2 pages
- Arrêté N°2020-99 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 01 septembre 2020 cf. annexe 3)

5 - Attestations de parutions dans les journaux
- La Gazette du 07 septembre 2020 et 28 septembre 2020 - 2 pages
- Le Journal toulousain» du 07 septembre 2020 et 28 septembre 2020 - 4 pages
- La Dépêche du 07 septembre 2020 et 24 septembre 2020 - 5 pages

6 - Constat d'affichage
- 1 - Chemin Neuf - 1page
- 2 - Rue des Bosquet/Croisement de la route du Vernet - 2 pages
- 3 - La Prade - 2 pages
- 4 - Route de Saverdun - 2 pages

7 - Délibération du Conseil municipal
- Délibération N° 2015-05 – Prescription du PLU – Modalités de la concertation (séance du 28 janvier 2015) - 3 pages
- Délibération N° 2017-35 – Débat sur les orientations du PADD (séance du 17 mai 2017) - 2 pages
- Demande de modification du SCOT (27 juillet 2018) avec une note du bureau d'étude - 3 pages

- Délibération N° 2019-31 – Modification du PADD dans le cadre de la révision du PLU (séance du 16 avril 2019) - 2 pages
- Délibération N° 2019-61 – Arrêté du projet de révision du PLU (séance du 18 septembre 2019) - 3 pages

B – Bilan de concertation

- Dossier - 214 pages

C - Projet de PLU

1 - Note de synthèse – *Pièce absente*

- **2 - Rapport de présentation** - 200 pages

3 - PADD - OAP - Étude Amendement - 57 pages
3.1 - PADD - 23 pages
3.2 - OAP - 19 pages
3.3 - Étude Amendement Dupont - 15 pages

4 - Règlement
4.1 Règlement : Partie écrite – 1 plan 1/5000e
4.2 Règlement : Partie graphique - 106 pages

5. Annexes

5 - Annexes sanitaires

5.1 - Servitudes d'utilité publique

5.1.1 - Eau potable

5.1.1.1 - Notice explicative - 6 pages

5.1.1.2 - Plan du réseau d'eau potable - 1 plan 1/5000e

5.1.1.3 - Étude des possibilités d'alimentation en eau potable de la future zone d'activité de la Grange - 6 pages

5.1.2 Assainissement

5.1.2.1 - Notice explicative - 7 pages

5.1.2.2 - Plan du réseau d'eaux usées : 1 plan 1/5000e

5.1.3 Élimination des déchets : Notice explicative - 3 pages

5.2 - Servitudes d'utilité publique

5.2.1 - Liste des servitudes - 21 pages

5.2.2 - Plan des servitudes - 1 plan 1/5000e

5.3 - Prévention des risques naturels

5.3.1 - Plan de prévention des risques liés au gonflement/retrait des argiles (PPRS) - 10 pages

5.3.2 - Plan de prévention des risques naturels d'inondation : règlement écrit - 31 pages

5.3.3 - Plan de prévention des risques naturels d'inondation : partie graphique - 1 plan 1/5000e

5.4 - Plan des périmètres particuliers : ZNIEFF de type 1 de l'ancienne sablière du Vernet - 13 pages

5.5 - Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (AP 23/12/2014) - 6 pages

5.6 - Cahier de recommandations concernant l'architecture bioclimatique - 8 pages

D – Avis des Personnes Publiques Consultées ((PPC) Autorité environnementale et CDPENAF) et des Personnes Publiques Associées (PPA) - 92 pages

E - Registre d'enquête publique

- **Registre d'enquête publique format papier :**
  - Registre N°1 - 21 pages paraphées
  - Registre N°2 - 21 pages paraphées
  - Classeur pour les pièces complémentaires.

1.1.5.2 - Dossier numérisé

Le contenu du dossier numérisé est identique au dossier sour format papier dans le fond et dans la forme, excepté le registre.

1.1.6 – Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément à la législation :

- Affichage de l'avis d'enquête au format réglementaire A2 sur fond jaune, 15 jours avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée à la mairie et dans différents emplacements de la commune.
- Publication légale dans trois journaux locaux,
  - « La Gazette » du 07 septembre 2020 et 28 septembre 2020
  - Le «Journal toulousain» du 07 septembre 2020 et 28 septembre 2020
  - La « Dépêche » du 07 septembre 2020 et 24 septembre 2020
- Publication sur le site de la mairie à compter du 07 septembre 2020
- Publication sur le panneau lumineux de la ville à compter du 07 septembre 2020
- Article sur le site d la CCBA.

1.1.7 - Cadre juridique de la révision n°2 du PLU et de l'enquête publique

Principaux textes législatifs et réglementaires de référence :

- Directive 97/62/CEE, dite « Directive Faune-Flore-Habitats » du 27 octobre 1997 sur la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages
- Directive 2009/147/CE, dite « Directive Oiseaux » concernant la conservation des oiseaux sauvages.
- Charte de l'environnement - Loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1er mars 2005.
- Loi n°92-3 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n°85.542 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée par le Code de l'Environnement.
- Loi à la prévention des risques majeurs n° 87-565 du 22 juillet 1987.
- Loi d'orientation pour la Ville n° 91-662 du 13 juillet 1991.
- Loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992.
- Loi 1993LOI n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n° 95-115 du 4 février 1995.
- Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n° 95-101 du 2 février 1995 (Loi Barnier)
- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation à la mise œuvre du Grenelle de l'environnement (1) (Grenelle I)
- Loi SRU « Solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000.
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, constituant le nouveau fondement législatif de l'enquête publique (Grenelle II)
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

- LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron)
- Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (ALUR)
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'agriculture et de la pêche de modernisation de l'agriculture et de la pêche.
- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.
- Décret n° 2016-491 du 21 avril 2016 relatif à la consultation locale sur les projets susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.
- Décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale.
- Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.
- Décret n° 2016-1613 du 25 novembre 2016 portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme.
- Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

- Code de l'Urbanisme.
- Code de l'Environnement.
- Code Général des Collectivités Territoriales.

Principe de compatibilité du PLU avec les documents de planification supra-communaux :

- Schéma Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Sud Toulousain
  - approuvé le 29 octobre 2012,
  - modifié le 26 février 2018
  - prescription de la révision du SCOT du Pays toulousain, le 10 octobre 2018.
- Schémas Directeur de l'Aménagement et de la Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne.
- Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Midi-Pyrénées.
- Plan Climat Midi-Pyrénées.
- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Midi-Pyrénées.

1.1.8 – Concertation

La concertation de la population s'est déroulée tout au long de l'avant-projet de la révision n°2 du PLU. Les modalités de la concertation ont permis au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui ont été enregistrées et conservées par l'autorité compétente. Divers moyens de communication ont été mis en place pour favoriser la concertation et les échanges.

- **Observations - juin 2012 à juin 2019**
  - 52 observations sur registre
  - 51 observations par courrier

  Aucune analyse par thème n'est effectuée.

- **Informations régulières dans le bulletin municipal, sur Facebook, par de voie de presse et le site internet de la mairie**
  - **Avancement de l'avant-projet de la révision du n°2 du PLU**
  - **Annonce des permanences**
  - 2018 - Juin : annonce des permanences à la mairie accueil par un élu en charge de l'urbanisme : le samedi
  - 2018 - Septembre : rappel des permanences
    - 16 juin
    - 21 juillet
    - 25 août
    - 15 septembre
    - 20 octobre.
- **Site internet de la mairie**
  - Avant-projet de la révision du n°2 du PLU.
- **Mairie**
  - Mise à disposition du public des documents selon l'avancement du projet :
    - 2016 - Mai : Étude du diagnostic de la commune
    - 2017 - Juin : PADD et registre d'observations
- **Réunion publique**
    - 2018 - 27 juin à 20h30 - Présentation du PADD
    - 2019 - 13 juin à 20h30 - Présentation de l'avant- projet du PLU
- **Exposition publique de l'avant-projet du PLU** (panneaux format A0)

Le bilan de présentation ne fait état d'aucune synthèse de la concertation. Il présente l'examen des observations sur le registre et les courriers totalisant 102 demandes ainsi que les réponses de la commune apportées à chaque observation.

Cependant, un bref compte rendu est émis dans la délibération du 18 septembre 2009, portant arrêt du projet du PLU (cf. annexe 2). Les points suivants ont été relevés :

- Principales orientations retenues non contestées par une majorité de la population, notamment celles portant sur la densification et l'amélioration du cadre de vie, en priorité, par la préservation de l'environnement
- Demande de certains propriétaires privés ayant des parcelles en zone A ou AU, un reclassement en zone constructible pour un projet immobilier ou valoriser leur terrain.

1.2 – Contexte de l'étude de la révision n°2 du PLU

Ce paragraphe pour objet de présenter la commune sur la perception et l'analyse de la commissaire enquêtrice, afin d'en percevoir une approche globale, d'en dessiner un contexte et de soulever quelques points particuliers dans l'élaboration de la révision n°2 du PLU.

1.2.1 - Présentation de la commune

LAGARDELLE-SUR-LÈZE est située à 25 km au sud de la métropole toulousaine, dans la troisième couronne l'aire urbaine, d'une superficie de 1 378 hectares. Son altitude varie de 167 à 500m.

Implantée sur une formation de terrasses, la commune est constituée principalement par la vallée de la vallée de l'Ariège, territoire encadré par la vallée de l'Ariège et la vallée de la Lèze.
La commune est traversée par la Lèze et le Rieutort deux affluents de l'Ariège.

Lagardelle-sur-Lèze a pour origine d'une forteresse détruite en 1778 qui utilisa son point fort géographique permettant une surveillance sur les deux vallées. Vallées utilisées comme voies de communication depuis l'époque romaine. Le site est connu depuis le Moyen Age.

De son histoire, quelques bâtisses emblématiques évoquent des traces du fort et son évolution :

- Église Notre-Dame-de-l 'Assomption : XIIe siècle

- Château des Sœurs : XVIe siècle transformé en maison de retraite
- Château de Redon : XVIIIe siècle
- Ancienne mairie : 1788
- Château du Vignaou : fin XVIIIe siècle, rénové en 1998 pour devenir la Mairie, entourée d'un magnifique parc public
- Presbytère : 1850
- Ainsi que beaucoup de noms de lieu-dit (Moulins, ...)

Aucun site archéologique n'est recensé par la DRAC, ni monument classé ou inscrit au titre des monuments historique. Mais au regard de l'histoire, la commune peut se révéler riche de traces, de vestiges.
On ne recense que quelques maisons autour de l'église présentant un intérêt vernaculaire ainsi que quelques fermes isolées. Du bâti privé a obtenu le label de la Fondation du Patrimoine.

Un centre dense, des zones pavillonnaires et une activité agricole importante sont les caractéristiques de la commune. Entre vallée de la Lèze et vallée de l'Ariège, cette morphologie géographique offre une topographie et un paysage particulier : en terrasse tombant de manière un peu abrupte sur la Lèze et en pente plus douce, vallonnée, parsemée de ruisseaux vers la vallée de l'Ariège en direction du Vernet. La commune bénéficie d'un environnement assez privilégié dans un paysage essentiellement agricole avec des points de vue. La végétation, les deux cours d'eau et les ruisseaux structurent le paysage et accompagne élégamment la topographie.

La commune est affectée, en partie, par le risque inondation dans la vallée de la Lèze mais ne touche que très ponctuellement quelques habitations. Elle traversée par trois lignes électriques aériennes à haute et très haute tension, et une canalisation de gaz. La RD4 a fait l'objet d'un classement sonore. Peu de nuisances, excepté lignes électriques pour les zones urbanisées.

La configuration géographique, la topographie, l'histoire et le découpage administratif du territoire ont orienté l'implantation urbaine, sur les terrasses, dans un axe, pratiquement nord-sud, aggloméré autour des deux axes principaux qui traversent la commune et ce jusqu'à nos jours.
Cette particularité induit un linéaire d'axes de circulation important nord-sud sur lequel viennent s'articuler de nombreuses voiries en impasse laissant aucune fluidité entre secteurs urbanisés Ce phénomène s'est accentué depuis des années 60. Ce type d'urbanisation coûteux à long terme pour la collectivité et créant un urbanisme de mitage, impacte fortement le paysage.
Le long des voiries, nord-sud, à l'extérieur du bourg, l'alternance du bâti avec façade perpendiculaire à la rue ou façade sur rue montre des préoccupations différentes selon les époques : implantation liée au climat et à l'activité agricole... en opposition à une énergie peu chère, une réglementation normative des documents d'urbanisme...

Le parc immobilier est essentiellement constitué de maisons individuelles récentes occupées par leurs propriétaires. Le logement locatif privé et social est très peu présent. La commune ne possède pas de logement à caractère social.
Il n'y a pas de diversité dans l'habitat ni dans l'offre de location.
L'habitat est essentiellement pavillonnaire, souvent constitué d'un seul étage. Ce constat est à considérer car il peut influer sur la densification par surélévation des constructions. La réglementation n'impose pas de chaînages sur les constructions en rez-de-chaussée. Cette norme pose des difficultés constructives en cas de volonté de surélévation. La constructibilité de la parcelle en est affectée par le calcul du coefficient d'emprise au sol. Par conséquence, il possible que des terrains soient rendus inconstructibles de par la typologie initiale de la construction.
Après un pic en 2010 du nombre de permis de construire (100), il y a une demande de 34 permis de construire en moyenne par an, entre 2011 et 2019. La forte augmentation en 2010 est liée à la nouvelle station d'épuration et l'extension des réseaux, et la Loi SRU (2010) qui vise à densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés afin d'éviter l'étalement urbain.
L'antériorité des parcelles, avec assainissement individuel nécessairement de grande superficie en raison de la nature du sous-sol (terre argileuse), a facilité les divisons parcellaires.

Cet emballement ponctuel d'urbanisation, le contexte technique et réglementaire portent atteinte fortement à l'élaboration de projet de la n°2 révision du PLU dans la pris en compte de la constructibilité, le nombre de logements et d'habitants.
Le nombre de constructions s'est envolé par la conjoncture de la volonté de la Municipalité de répondre à une préservation de l'environnement en adaptant la station d'épuration, son réseau aux besoins et une loi modifiant profondément la gestion du foncier.

La commune possède des services et équipements publics :
Équipements scolaires : groupe scolaire avec cantine. Les élèves sont scolarisés pour le collège à Labarthe-sur- Lèze et le lycée à Pins-Justaret.
Crèche/halte-garderie associative.
Équipements sportifs et de loisirs, niveau d'équipements relativement conséquents : médiathèque, salles associatives, terrain de football, ...
Nombreuses associations sur la commune.
Les équipements sont situés au centre-ville soit à proximité. Cette localisation offre une qualité pour la vie sociale.

La population est de 3047 habitants en 2017. Aujourd'hui, elle est estimée à 3100 habitants.

Sur le territoire communal, trois départementales sont des voies de communication et de transport
En direction de Toulouse, le long de la Lèze - RD4

- La RD4 a un trafic pendulaire important mais son éloignement offre peu de nuisances sonores sur les zones urbanisées.

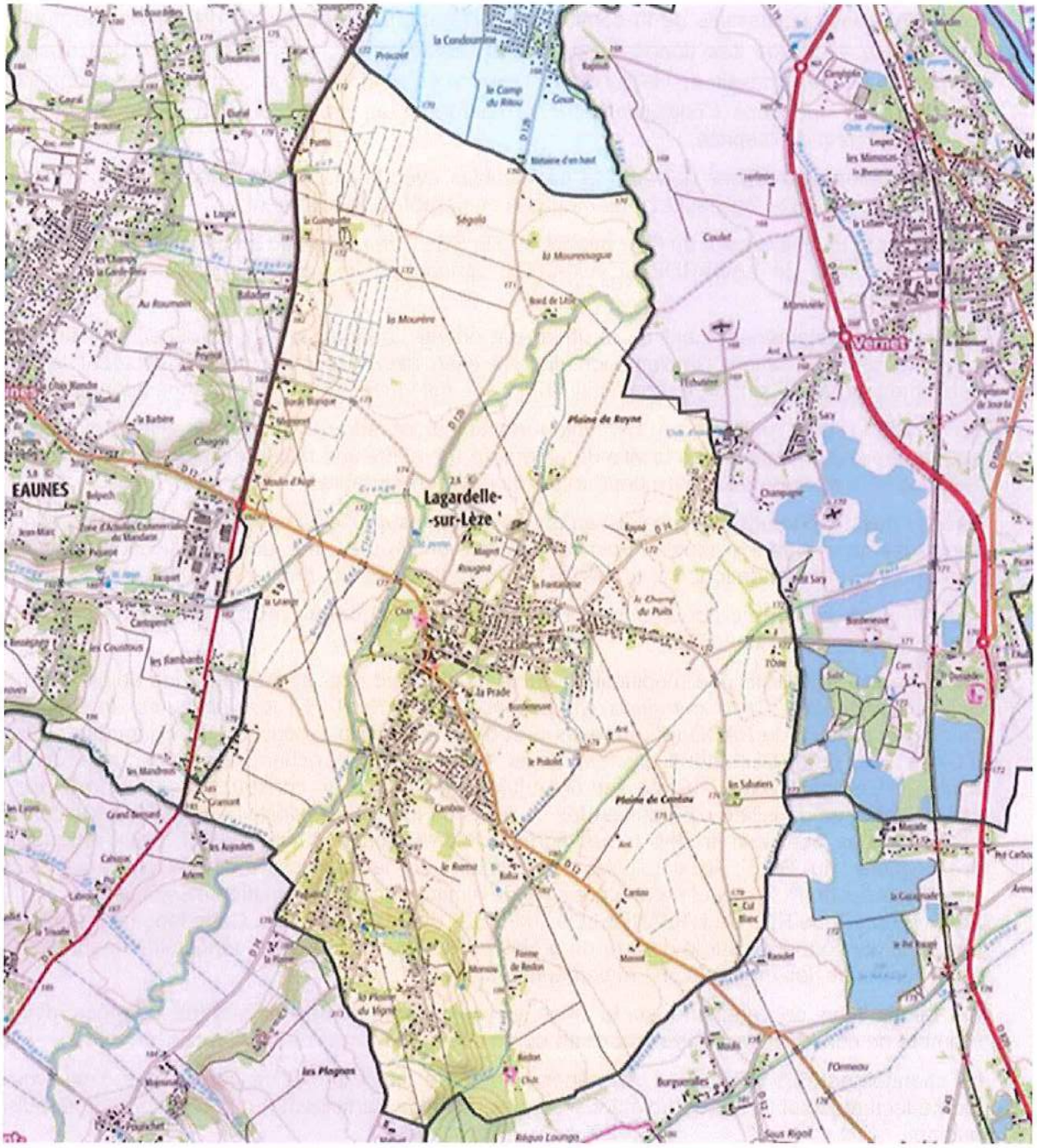
Entre les vallées en direction de Muret et d'Auterive - RD12

- La RD12 traverse le bourg et des secteurs urbanisés, relient des zones d'activités commerciales. Sa situation génère de la circulation.

En ligne de crête - RD74.
L'aménagement en cours de l'axe 2x2 voies, Toulouse-Pamiers, dans la vallée de l'Ariège rend plus aisé son accès que depuis dans la vallée de la Lèze, par le RD4.
La proximité des grands axes de circulation (autoroute, voie ferrée, route départementale) s'opposent aux accès peu aisés de la commune pour une attractivité économique diversifiée. Cette conjoncture offre une qualité de vie loin des nuisances de la circulation.

Les transports en commun, train ou autobus desservent la commune mais l'éloignement des gares, la ponctualité incertaine des trains, la politique de la tarification d'abonnements, l'accessibilité peu aisée et/ou le temps de transport similaire au temps de déplacement en voiture ne favorisent pas leur attractivité.

Il existe une zone d'activités commerciale et artisanale le long de la RD4, situé sur la commune d'Eaunes (zone du Mandarin).
Des activités du secteur de la construction (33), du commerce (8) et des services (11) sont installées sur la commune. Commerces et services plutôt dans le centre -bourg.
L'activité économique repose essentiellement sur l'agriculture dont la pérennité est a priori assurée, sauf pour deux exploitations.
L'agriculture est essentiellement céréalière sur des exploitations en moyenne de 103 ha dont une partie est en agriculture biologique.
Il y avait une activité vinicole, aujourd'hui abandonnée. La qualité de ces terres, le parcellaire en lanière et leur situation ont favorisé le développement du secteur sud de la commune par un mitage très important associant toutes les erreurs d'un urbanisme non n cadré (succession d'impasses, voirie non adapté à la circulation, typologie du parcellaire, absence d'espace public, ...)
Ce secteur est un défi pour l'évolution urbaine et/ou agricole, naturelle de la commune par la difficulté du remaillage et la recherche d'un urbanisme et d'un aménagement qualitatifs.



1.2.2 – CCBA et SCoT du Pays Sud Toulousain

Ce paragraphe a pour objet de situer la particularité du projet du PLU de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE dans le cadre du SCoT du Pays Sud Toulousain, l'historique des adhésions successives de la commune à différentes communautés de communes, le contexte législatif et réglementaire afin d'éclairer le public de la complexité du contexte du projet du PLU.

Une communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave.
Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Les adhésions successives de la commune à différentes communautés de communes impliquent une remise à plat de ses données (logements, équipements, agriculture, ...) et une analyse en rapport au nouveau bassin de vie qui définit l'espace de solidarité de la communauté de communes.
De nouvelles orientions s'engagent pour se conformer au projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Ces nouvelles orientations doivent ère compatibles avec le SCoT (document supra communal) et respecter le contexte législatif et réglementaire en perpétuel mouvement.

L'étude pour la révision n°2 du PLU montre que le SCoT ne pas prend en considération la spécificité de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE concernant le quota de logements et le nombre d'habitants.

Les politiques d'aménagement du territoire ont orienté, pendant quelques décennies, au gré des axes de communication, l'implantation du bâti avec assainissement individuel créant le mitage, l'étalement urbain. Ce choix d'urbanisation a pour conséquence d'offrir de grandes parcelles.

La Loi SRU (2000), puis la loi ALUR (volet urbanisme) encadre en 2014 la densification urbaine qui est un des enjeux majeurs de la ville durable pour au moins une raison essentielle : optimisation de l'espace et la ressource foncière pour un développement durable.

Avec le développement de l'assainissement collectif, la superficie importante des terrains construits avec assainissement individuel ont permis des divisions parcellaires, une densification amenant une explosion du nombre de logements dès 2010 (100 à titre exceptionnel entre 2010) .

Actuellement, le nombre de logements est plus important que la prescription prévue par le SCOT pour LAGARDELLE-SUR-LÈZE.

La commune a sollicité une modification du SCoT pour adapter et réévaluer les objectifs du ScoT S.T la concernant. Cette demande n'a pas abouti. Le ScoT S.T est en cours de révision. La commune a réécrit le PADD (cf. annexes 5 et 6) en basant la production de logements au travers d'OAP. Les OAP permettent d'encadrer et étaler, par un échéancier, l'ouverture de zones constructibles par secteur. Cette approche jugule le nombre de constructions dans le temps. Ce choix permet de densifier, d'organiser des secteurs de manière qualitative, de créer la mixité sociale et de ne pas consommer des terres agricoles (prescription du SCoT S.T Pour répondre aux prescriptions du ScoT, le corollaire à ce choix est le déclassement de plusieurs secteurs constructibles du PLU actuel permettant ainsi de diminuer la consommation d'espace.
La révision n°2 du PLU de LAGARDELLE-SUR-LÈZE dure depuis 5 ans. Cette longue gestation n'est pas sans conséquence sur le dossier de projet du PLU qui doit intégrer concomitamment l'évolution de la commune, les modifications réglementaires, ...

Ce temps long se répercute sur la prise en considération des différentes données d'analyse (nombre de constructions, zone urbanisée ou en cours, ...)

Le changement des différentes personnes en charge de ce projet ne permet pas d'en avoir une même lecture. Seul, le Bureau d'études et quelques élus participent à cette élaboration depuis son origine.

- L'approbation du SCOT du Pays Sud Toulousain en 2012,
- L'adhésion de la commune à la CC Lèze-Ariège/ CCBA en 2017,
- L'étude de la révision du SCoT (prescription 26 février 2018)
- La continuité de l'évolution de la commune, impactée par les Loi SRU et Loi ALUR.
- La réécriture du PADD (16/04/2019)

Ne facilitent pas l'étude de la révision et sa compréhension par le public.

Historique des documents d'urbanisme de la commune et du SCoT du Sud Toulousain et de l'adhésion de la commune aux différentes intercommunalités :

- 2019/ 09 / 18 Arrêté du projet de la révision n°2 du PLU
- 2019 / 04 / 16 Délibération relative à la modification du PADD
- 2018 / 10 / 19 → Prescription de la révision du SCOT du Pays toulousain

- 2018 / 01 / 01 → Modification de la dénomination de la communauté de communes → «*Communauté de communes du Bassin Auterivain*» CCBA / Lagardelle/Lèze
- 2017 / 05 / 17 Délibération relative au PADD
- 2017 / 01 / 01 → *Communauté de communes Lèze Ariège* » / Lagardelle-sur-Lèze
- 2015 / 01 /28 Prescription de la révision n°2 PLU
- 2013 / 11 / 13 PLU modification simplifiée n°3
- 2012 / 12 / 13 PLU modification n°4
- 2012 /10 / 29 → Approbation du SCOT du Pays toulousain
- 2012 / 02 / 23 PLU révision simplifiée n°2
- 2012 / 02 / 23 PLU modification simplifiée n°2
- 2011 / 03 / 23 PLU révision simplifiée n°1
- 2011 / 03 / 23 PLU modification n°3
- 2010 / 06 / 24 PLU modification simplifiée n°1
- 2008 / 04 / 30 PLU modification n°2
- 2006 / 04 / 14 PLU modification n°1
- 2004 / 12 / 03 PLU
- 2004 / 06 → Communauté de communes «Lèze-Ariège-Garonne» / Lagardelle/Lèze
- 1997 → Communauté de communes / Lagardelle/Lèze
- 1992 / 01 / 31 POS.

Les **compétences de la CCBA** s'étendent aux domaines suivants :

- Actions de développement économique
- Aménagement de l'espace
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets
- Élaboration du plan climat énergie
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs
- Action sociale
- Création et gestion de maisons de services au public.

La **CCBA** regroupe 19 communes pour 31944 habitants (INSEE 2016) créée au 01 janvier 2017 (Auterive, Cintegabelle, Lagardelle sur Lèze, Venerque, Le Vernet, Miremont, Beaumont-sur-Lèze, Gaillac-Toulza, Grépiac, Caujac, Lagrace-Dieu, Grazac, Mauressac, Puydaniel, Auragne, Labruyère, Dorsa, Esperce) et adhère au **Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Sud Toulousain.**

Le **PETR du Pays Sud Toulousain** prescrit, le 22 juin 2006, l'élaboration de son **Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Toulousain (SCoT S.T.)** Après plusieurs années de diagnostic, d'échanges, de débats, le SCoT est approuvé le 28 octobre 2012. Le lancement de la procédure de la révision du SCOT est établi le 27 juillet 2018, son approbation est prévue en 2022.

Quelques **objectifs ciblés et chiffrés du SCoT** pour **Lagardelle-sur-Lèze** :

- P58 - Consommation d'espace autorisée : 31Ha
- P53 - Production de 25% de logements locatifs
- P54 - Production de 17% de logements locatifs sociaux
- P56 - Densité : entre 15 et 25 logement /Ha
- P10 - 31 000 habitants en 2030 (donnée indicative)
- Nombre maximum de logements : 400 (Pour chaque commune, la référence de la population, des logements et logements sociaux est la date du 01/01/2010)
- RD74 et RD12 coupures d'urbanisation

- Identification de corridors écologiques (corridors verts à créer - corridor bleu sous pression - couronne verte à protéger le long de la Lèze
- Pôle de service, en tripôle avec Venerque et Le Vernet.

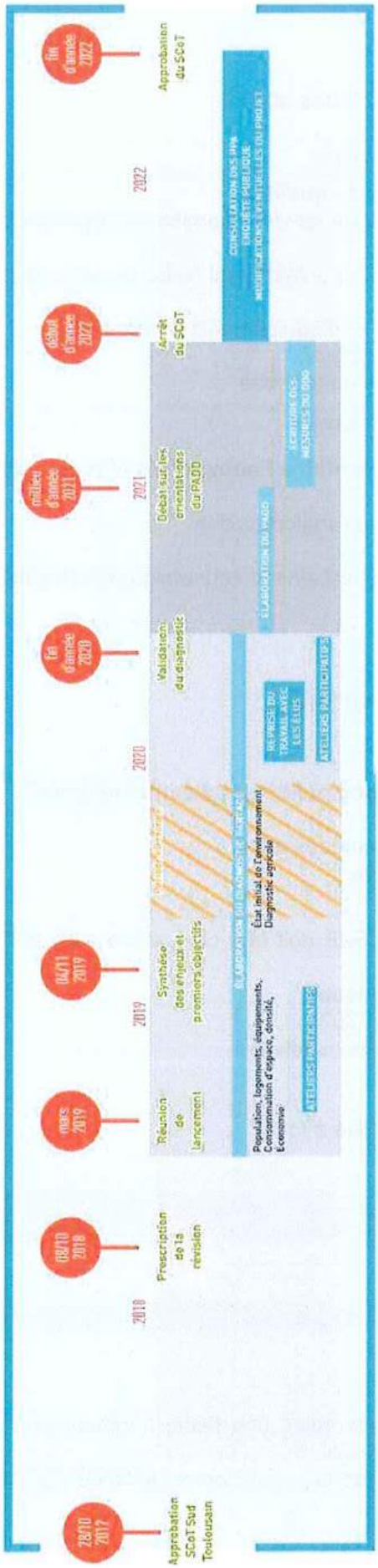
Le **SCoT** doit être régulièrement reconduit en l'état ou révisé.

- L'évaluation du SCoT a permis de constater que les objectifs d'organisation territoriale, de diminution de consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que de protection de la trame verte et bleue ont été atteints. À contrario, des améliorations sont à porter sur la polarisation du développement et le ratio emploi-habitant.
- La prise en compte des évolutions réglementaires et des documents de rang supérieur, l'intégration des politiques portées par le Pays Sud Toulousain ainsi que la volonté de faciliter le suivi du SCoT et des documents d'urbanisme, sont les motifs de la prescription de la révision n°2.

Lors de l'élaboration du SCoT du Pays Sud Toulousain, les élus ont déterminés les priorités de développement pour le territoire :

Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030 :

- **Se doter d'un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent :**
  - Créer de véritables bassins de vie dans le territoire (CCBA).
  - Renforcer les pôles d'équilibre qui polarisent les bassins de vie (Communauté de communes du Volvestre, Cœur de Garonne et du Bassin Auterivain)
  - Compléter cette organisation par des pôles de services.
  - Maîtriser l'urbanisation et définir des coupures d'urbanisation.
  - Maintenir un développement pérenne dans les autres communes.
- **Adapter l'accueil démographique aux capacités du territoire :**
  - Maitriser progressivement la croissance démographique d'ici 2030.
  - Répartir le potentiel d'accueil démographique sur le territoire.
- **Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures**
- **Préserver le maillage écologique des espaces naturels, milieux et habitats** :
  - Préserver les espaces naturels remarquables.
  - Assurer une continuité d'espaces naturels le long des réseaux hydrographiques et forestiers.
  - Mettre en œuvre la couronne verte de l'agglomération toulousaine.
  - Maintenir les espaces naturels « ordinaires ».
- **Valoriser les espaces agricoles et développer une agriculture de qualité :**
  - Diviser par deux la consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation.
  - Protéger les espaces agricoles du mitage.
  - Sauvegarder, à long terme, des espaces à vocation agricoles.
  - Développer la qualité des productions.
- **Protéger et mettre en valeur la qualité du paysage :**
  - Réinvestir les paysages bâtis.
  - Créer des paysages agricoles et de nature riche en biodiversité.
  - Valoriser les itinéraires de déplacement.
- **Mieux gérer et économiser les ressources :**
  - Améliorer, protéger, économiser et valoriser les ressources en eau.
  - Diminuer les consommations énergétiques et favoriser les énergies renouvelables.
  - Garantir une gestion équilibrée et durable des ressources en granulats.
- **Garantir la santé publique : prévenir les risques, diminuer les nuisances et les pollutions :**
  - Limiter les risques naturels et technologiques.
  - Réduire les nuisances sonores.
  - Réduire les pollutions des sols, de l'air et de l'eau.



■ **Conforter l'autonomie économique du territoire**

■ **Développer l'emploi et une économie pérenne :**

o Tendre à un rapport d'un emploi pour 3.5 habitants.

o Créer les conditions d'un rééquilibrage des activités entre le territoire et l'agglomération.

o Éviter la spécialisation des emplois et rechercher un équilibre entre emplois résidentiels et de production.

■ **Développer et organiser l'économie du territoire :**

o Organiser l'économie du territoire.

o Affirmer quatre sites économiques de bassin d'intérêt Inter-SCoT.

o Développer prioritairement l'économie dite « productive » le long des deux axes de développement économique du territoire.

o Développer prioritairement l'économie «résidentielle» au sein des pôles urbains du territoire.

o Maintenir l'économie existante et la petite activité des communes du territoire.

o Aménager des zones d'activités attractives.

■ **Renforcer les filières économiques porteuses :**

o Développer un projet agricole ambitieux.

o Favoriser le développement de la filière du bâtiment.

o Développer le tissu industriel en lien avec les spécificités du territoire.

o Favoriser le développement de l'activité artisanale.

o Développer un tourisme de loisirs et de proximité adapté à un positionnement entre Toulouse et le Massif Pyrénéen.

■ **Favoriser un développement équilibré de l'activité commerciale :**

o Maintenir des centres-bourgs commerciaux dynamiques en s'appuyant sur le commerce artisanal.

o Développer la fonction commerciale des cinq pôles commerciaux majeurs de niveau SCOT.

o Conforter l'offre commerciale par quatre pôles commerciaux de bassin de vie.

o Maintenir les huit pôles commerciaux de proximité existants.

o Maintenir le petit commerce et le commerce existants sur tout le territoire.

o Améliorer la qualité de l'aménagement des espaces commerciaux et des entrées de villes.

o Assurer le maintien et le développement des équipements cinématographiques existants.

o Favoriser le développement des équipements hôteliers.

■ **Assurer une urbanisation durable pour tous**

■ **Répondre aux besoins en matière de logements :**

o Proposer une offre de logements maîtrisée et adaptée au modèle de développement.

o Diversifier et favoriser la mixité sociale dans l'habitat.

o Améliorer la qualité de l'habitat.

o Mieux répondre à la demande locale en logement.

■ **Agir pour une urbanisation durable et maîtrisée :**

- Économiser l'espace.
- Favoriser une urbanisation durable.
- Limiter l'urbanisation pour maintenir l'activité agricole.
- Donner des limites à l'urbanisation et densifier sur les territoires urbains.
- Sauvegarder les centres anciens.
- Protéger et valoriser les bastides et les «villages de caractère».

■ **Irriguer le territoire de services et d'équipements de qualités :**
- Doter chaque bassin de vie d'un niveau d'équipements et de services capable de répondre aux besoins des populations existantes et futures.
- Renforcer l'autonomie des bassins de vie en développant prioritairement l'offre de services et d'équipements structurants sur les pôles.
- Favoriser une répartition cohérente de l'offre de services et d'équipements de proximité.
- Diversifier et renforcer l'offre de loisirs et de culture du territoire.
- Poursuivre le développement de la couverture numérique du territoire.

■ **Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout**

■ **Favoriser et développer les modes de transports alternatifs à l'automobile afin de limiter les pollutions et les gaz à effet de serre :**
- Développer l'offre de transports en commun cadencé vers l'agglomération.
- Favoriser l'intermodalité.
- Améliorer la desserte en transports en commun des pôles urbains et économiques du territoire.
- Développer le transport ferroviaire des marchandises.

■ **Poursuivre l'amélioration du maillage routier :**
- Aménager des liaisons routières primaires.
- Préserver la qualité de déplacement du réseau routier secondaire.
- Garantir l'accessibilité de tout le territoire.
- Prendre en compte les grands projets d'infrastructures.

■ **Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur des politiques d'aménagement :**
- Renforcer la cohérence entre urbanisme et transport.
- Poursuivre le développement des pistes cyclables et des modes doux.
- Développer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le PADD du PLU de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE doit être compatible avec le PADD intercommunal du SCOT du Pays Sud Toulousain.

- **Cinq axes du PADD du SCOT du Pays Sud Toulousain**
  - Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030
  - Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures
  - Conforter l'autonomie économique du territoire
  - Assurer une urbanisation durable pour tous
  - Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout.

1.3 – Diagnostic de la commune

1.3.1 – Population et habitat

■ **Évolution de la démographie**

La démographie de la commune s'est développée par palier avec une faible augmentation entre 2007- 2012 / 0,6% et une forte augmentation 2012- 2015 / 4.5%.
En lissant sur une période large, 2007 - 2015, la croissance de la population est estimée à 2.1%.
Le solde migratoire st légèrement positif + 0.6%.

La croissance démographique est portée par l'accueil d'une population jeune. La pyramide des âges est composée d'un fort taux de jeunes et un taux faible de retraité.

Le DOO du SCoT fixe une population maximale à atteindre de 3100 habitants en 2030. La vocation des pôles de services est d'atteindre au moins 70% de la population du SCoT (avis PPA / SCoT S.T.). En conclusion, si la commune dépassait les 31100 en 2030, ne serait pas un contraire aux objectifs du SCoT.

SCoT - objectif de population → ≥ 31100 en 2030, non contraire aux objectifs du SCoT.

1.3.3 - Parc de logements

Le parc de logement est constitué essentiellement de résidences principales (2015 - 91.1%) et de peu de logements vacants (8.1%) la différence représente des résidences secondaires (2015 - 0.8%)

La reconquête de logements vacants est un enjeu pour la commune.

Les appartements sont très minoritaires (2015 - 5.9%) en comparaison aux maisons (2015 - 94.0%)

Le statut d'occupation est représenté majoritairement par l'accession à la propriété en 2015 : propriétaires (82.4%) - locataires (16.2%) - logés gratuitement (1.5%) dont HLM (1.8%) 73 personnes sont hébergées en maison de retraite.

SCoT- Objectif de production (P53) →
- **25% de logements locatifs**
- **17% de logements locatifs sociaux.**

La taille des logements en 2015 : 1pièce (0.1%) - 2 pièces (1.9%) - 3 pièces (11.7%) - 4 pièces (34.0.%) - 5 pièces (52.2%)

L'âge des logements :
Bâti antérieure à 1946 : 12.5%
1946 - 1990 : 51.6%
1991 - 2009 : 35.8%

1.3.3 – Activité économique

■ ***Emploi***

- Emploi par catégories socio-professionnelles (2012):
  - Employés : 36.2%
  - Artisans, commerçants et chefs d'entreprise : 10.9%
  - Agriculteurs : 3.7%
  - Cadres et professions intellectuelles : 5.6%
- Chômage : 7.9%

■ ***Activité économique***

- **Agriculture** (données indisponibles - enquête du bureau d'étude ADRET)
  - 830 Ha de surface utile agricole (SUA) sur la commune
  - 12 exploitations dont 3 sans ou succession incertaine représentant 170 Ha (20% de la SAU communale)
  - Fermage sur 30% de la SAU communale
  - Activité importante reposant sur la céréaliculture intensive sur des terrains en partie irrigables
    - 9 céréaliers dont 3 en en bio
    - 1 maraîcher
  - Culture fourragère < 2%
  - Élevage quasi inexistant
    - 2 aviculteurs

- 1 éleveur de vache allaitante

La totalité des bâtiments d'élevage est située dans des écarts.

- Inexistence d'IPCE de type agricole.
- Potentialité des terres agricoles
  - potentialité bonne voir très bonne dans la vallée de la Lèze et la plaine de l'Ariège
  - potentialité médiocre dans le sud de la commune, anciennes terres à vignes en déprise.

→ Pris en compte dans le projet de la révision n°2 PLU

- Les zones agricoles doivent être protégées de tout mitage pour éviter la consommation de l'espace agricole et la dégradation des conditions d'exploitation.
- Réglementation :
  - Changement de destination
  - Distance d'implantation des installations classées (réciprocité pour les zones à urbaniser) selon le type de cheptel et le nombre de têtes : 100m pour les cheptels >100 têtes de gros bétail, 50m pour les autres - 50 minimum pour les chenils < 9 chiens sevrés et 300m pour les chenils > 9 chiens sevrés.

- ***Autres activités économiques***
  - polyclinique spécialisée en gériatrie (120 employés)
  - maison de retraite (52 employés)
  - cabinet médical (12 employés)
  - pharmacie (6 employés)
  - 10 commerces de proximité
  - 33 entreprises artisanales essentiellement des métiers du bâtiment
  - 8 entreprises de service

La commune de Lagardelle-sur-Lèze compte entre 350 et 400 emplois y compris les agents municipaux. Soit 1 emploi pour 6,3 à 7.2 habitants.

Il n'y a pas de zones d'activités sur la commune. Mais le territoire communal jouxte la zone d'activités du Mandarin située sur la commune d'Eaunes, en bordure de la RD4. De cette situation, le PLU identifie une zone d'urbanisation future mixte commerciale, artisanale et industrielle 14.1Ha. Zone actée dans le SCoT du Sud toulousain entant que Zacom.

SCoT.- objectif → Zacom pour une surface de 2.2Ha avec une superficie de vente commerciale plafonnée à 3 000m² de plancher.

- ***Activité touristique***
  - Capacité réduite sur la commune :
    - 1 chambre d'hôtes (2 chambres)
    - 11 résidences secondaires

Le Scot P46 développement du tourisme de loisirs et de proximité adapté au mpostionnement entre Toulouse et le Massif pyrénéen.

Objectif su SCoT→ 1 emploi pour 3.5 habitants.

1.3.4 – Services et équipements publics

- ***Équipement scolaire***
  - 5 classes de maternelle (120 élèves)
  - 1 dortoir double - construction récente en extension dans la cour
  - 8 classes élémentaires (208 élèves)
  - 1 cantine scolaire (220 rationnaires) avec repas fournis par un traiteur.

Groupe scolaire suffisant pour les 15 prochaines années au regard de l'accroissement de la démographie prévu dans le projet de le révision n°2 du PLU.

- ***Centre de loisirs***
  - Accueil de 55 enfants

- ***Crèche associative / halte-garderie***
  - Accueil de 25 enfants

- ***Équipement sportifs et équipements publics socio-éducatifs***
  - 1 terrain de football avec bâtiment de service et éclairage homologué pour match en nocturne
  - 1 club house avec vestiaires au stade de foot
  - 2 courts de tennis en centre-ville
  - 1 bâtiment (340m²) : salle de judo (220m²) et un club du 3ième âge (120m²)
  - 1 square avec stade multisports en centre-ville
  - Parc de la Mairie aménagé pour les loisirs et la détente
  - Médiathèque municipale récemment réhabilitée, située dans le bâtiment de la Mairie

- ***Associations ou activités***

  35 associations ou activités s'investissent dans différents domaines : musique, sports, danse, environnement, activités de plein air, culture, patrimoine, entraide et solidarité, ...

- ***Projets d'équipements publics***
  - Réhabilitation des anciennes écoles en espace associatif
  - Création d'un vaste complexe sportif et de loisirs (la Morère) : 1 salle polyvalente, tennis couvert, 1 terrain de grands jeux et 1 terrain de petits jeux
  - Jardins partagés (la Morère)

La majorité des équipements et service publics se situent dans le centre-ville.

1.3.5 – Réseaux

- ***Voies de communication***

- ***Voirie départementale***
  - *Voie principale de communication*
  - RD4 -- Foix / Toulouse dans la vallée de la Lèze
    Trafic très important, pendulaire et d'évitement de la RD820
  - *Voiries traversant la commune*
  - RD 12 -- Auterive / L'Isle Jourdain via Lagardelle - Muret- Saint-Lys
  - RD12b reliant Lagardelle
  - RD74 -- Le Vernet / Beaumont-sur-Lèze via Lagardelle
    Trafic accentué depuis la voie de contournement du Vernet (en cours d'élargissement) et en raison du lien direct avec la gare du Vernet.

Problématique sécuritaire

- RD 12 -- Route dangereuse dans la traversée de Lagardelle
- Carrefour RD12xRD12b -- Dangerosité liée à la vitesse et à la visibilité lié au parapet du pont - Mise en place récemment d'un plateau ralentisseur
- Pose de deux coussins berlinois pour endiguer la vitesse
  - Entrée de l'agglomération, route de Saverdun (RD12) avec radar pédagogique
  - Chemin du Fond des Horts.

→ En projet

- Carrefour RD12 x Chemin du Crabo -- Projet de tourne -à-gauche ou petit giratoire
- Carrefour RD74 x rue Grosse -- tourne-à-gauche avec ralentisseur.

- ***Voirie dans la traversée du bourg***
  - Les rues du bourg sont assez étroites. Une réflexion sur la mise en œuvre d'un trottoir, sur un côté est à l'étude :
  - Rue Minsac et rue de l'Oratoire, avec mises en place de chicanes
  - Chemin du Prallot / la Clinique -- Facilité l'accès au terrain de grandsjeux et à, la clinique
  - Rues Petite et Grosse - Rues dépourvues de trottoir mais non prioritaire
  - RD12 x lotissement Padernis -- Accès à l'abris-bus dangereux / Busage du fossé à l'étude.

■ ***Stationnement***

Les problèmes de stationnement sont récurrents. Dans l'hyper centre- bourg, le stationnement est estimé à 145 places. Le déplacement et le réaménagement des abris-bus situés Place de la Vierge et Place de Verdun participent de l'amélioration du stationnement au cœur du village.

■ ***Déplacements et transports en commun***

Les actifs de Lagardelle-sur Lèze travaillent principalement à Toulouse et sa proche banlieue

- 87.7% se déplacent en voiture
- 3.5% en transport en commun
- 3.9% pas de transport
- 1.9% à pieds
- 2.9% en deux roues

▪ *Déplacement en autobus*

3 lignes Arc-en-Ciel pour accéder à la métropole

- Ligne 19 -- Lagardelle / Porter / Gare routière Raynal -- 5 cadencements aller/retour
- Ligne 45 -- Lagardelle / Muret / Gare Matabiau -- 7 cadencements aller / 5 cadencements retour
- Ligne 58 -- Lagardelle / Muret / Gare Raynal -- 10 cadencements aller / 8 cadencements retour

Le temps de déplacement en voiture individuelle ou en transport en commun est estimé entre 35 à 45m.

La commune envisage la création d'une aire de covoiturage en bordure du pont de la L7ze.

▪ *Déplacement en train*

2 possibilités par train pour accéder à la métropole en 20 à 30 minutes :

- Gare de Pins-Justaret
  Avantages : abonnement SNCF+TISSÉO, possibilité de déposer les enfants au collège
- Gare du Vernet/Venerque
  Pas d'abonnement groupé

Le peu d'engouement pour le train est expliqué par le peu de fiabilité de la SNCF.

▪ *Liaisons douces*

Il n'existe pas de chemin de promenade inscrit au PDIPR (Plan Départemental de Petites Randonnées)

■ **Défense-incendie**

La défense-incendie est correctement assurée sur l'ensemble de la commune.

■ **Alimentation en eau potable**

Le schéma directeur de l'eau potable ne fait pas apparaitre de problèmes particuliers dans le cadre de la sur-densification excepté :

- la zone AUF de Grange au regard de la consommation en eau des entreprises.
- la Plaine du Vignètent en cas de densification.

■ **Assainissement**

▪ ***Assainissement autonome***

La nature et la topographie des terrains sont assez défavorables, faible perméabilité et pente, pour assurer une infiltration correcte des eaux épurées

4 types de dispositifs d'assainissement sont préconisés suite à une carte d'aptitude des sols réactualisée en 2001 pour tenir compte de petits secteurs urbanisés et des nouvelles réglementations en matière d'assainissement autonome :

- tranchées filtrantes, rarement préconisées.
- fil à sable horizontal.

- fil à sable vertical.
- fil à sable vertical surélevé.

Les 3 derniers dispositifs impliquent un rejet dans le milieu hydraulique superficiel nécessitant la mise en évidence des fossés existants, à aménager ou à créer et la mise en œuvre de servitude de passage ou l'établissement de convention avec les propriétaires concernés.

- ***Assainissement collectif***

Un programme de travaux de réhabilitation et d'extension du réseau des eaux usées est lancé pour les 10 ans à venir.

- ***Station d'épuration (STEP)***

La STEP intercommunale (Labarthe-sur-Lèze, Lagardelle-sur-Lèze, Le Vernet, Venerque et Clermont-le-Fort)) a été construite en 2009 à Labarthe-sur-Lèze pour une capacité de 24 000 EH.
- 20 000 EH de pollution d'origine domestiques raccordées au réseau d'assainissements collectif
- 830 EH apportés pour les matières de vidange d'assainissements non collectifs
- Plus une marge pour les autres pollutions (eaux pluviales mal raccordées, activités..) et pour couvrir les incertitudes de prévision de l'évolution de la population.

À l'horizon 2030, la population organique traité par la STEP sera de18 500 à 20 000 EH dégageant une marge de 400 EH pour les autres pollutions.

La STEP a la capacité de traiter les effluents à l'horizon 2030.

- ***Réseau d'eaux usées***

Par rapport au PLU actuel, des réseaux d'eaux usées ont été réalisées au centre-bourg pour compléter le réseau existant et en prévision des zones urbaniser :
- zone AUa « Au village »
- zone AUa (en partie) de «la Crabo»
- zone AU de «Cassagnous-de-Maurens»

Projet des réseaux d'eaux usées au centre-bourg pour compléter le réseau existant et en prévision des zones urbaniser
- Chemin du Moulin
- RD12

- ***Ruissellement pluvial***

Le ruisseau le Pradalot pose des problèmes de ruissellement Il impacte une grande partie des zones urbanisées. Ruisseau modeste, 3.4 km prenant sa source sur la commune et se jetant dans la Lèze.
Afin de de circonscrire ses débordements, d'émettre des propositions d'aménagement et de préconisations à mettre en œuvre, une étude a été réalisée. Des scénarii ont été étudiés.
Il est retenu, pour améliorer son écoulement, de réaliser la réfection du pont au nord de la clinique et de calibrer le Pradalot sur 200m en aval du pont. Il serait utile de mettre en place une limitation des rejets du pluvial des zones urbanisées ou à urbaniser, de façon à stocker le ruissellement pluvial le plus possible sur les parcelles à construire.

■ Électrification

Le réseau électrique est ancien et apparait dans un état satisfaisant. Il est constaté des vétustés pouvant être remplacées progressivement soit par un effacement du réseau soit par un renforcement.

L'éclairage public est assez dégradé dans le centre-ville ce qui augmente la consommation. La commune a mis en place une politique de lutte contre la pollution lumineuse et une réduction du coût en arrêtant l'éclairage au cœur de la nuit. Les économies sont réinvesties sur le remplacement de candélabres anciens.
Les nouveaux appareils sont équipés de lampes LED les moins impactantes pour la faune nocturne et leur conception évite de diffuser la lumière vers le ciel.

■ Infrastructures numériques

Le très haut-débit est encore absent sur la commune mais la fibre optique est en cours d'installation. Elle est programmée sur l'ensemble du territoire de la commune.

■ Ramassage des ordures ménagères et destination

Le ramassage des ordures ménagères est assurée par la CCBA, une fois par semaine et les déchets recyclables une fois toutes les deux semaines.

Une tarification incitative pour les ordures ménagères est mise progressivement en place par la CCBA. Deux types de conteneurs sont mis à disposition des habitants :
- conteneurs pour ordures ménagères non recyclables et conteneurs pour ordures ménagères recyclables
- conteneurs individuels lorsque le ramassage au porte-à-porte n'est pas possible
- conteneurs collectifs sur des espaces aménagés hors emprise de la chaussée et des trottoirs.

Un programme de tri sélectif est mis en place : emballage et papier, récup'verre, emballages plastiques et collecte de vêtements
Il doit être prévu des aires de présentation dans le règlement du PLU

La destination des ordures après collectes :
- ordures ménagères non recyclables → centre de Miremont → prise en charge par un prestataire
- ordures ménagères recyclables → centre de Miremont → incinération à l'usine du Mirail.

La déchetterie de Labarthe-sur-Lèze permet la dépose des encombrants, végétaux, tissus, piles,.... dans l'attente de l'extension de la déchetterie d'Auterive et le fermeture de la déchetterie de Miremont.

1.3.6 – Climat et énergie

Dans le territoire du SCoT, les émissions des gaz à effet de serre représente 10.4 teq CO2 par personne et par an pour le territoire contre 8 teq. CO2 au niveau national.
Le plan climat énergie du sud toulousain a pour ambition de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20% pour 2020 et de les diviser par 4 d'ici 2050.
Pour obtenir ce résultat, 7 axes d'action :

- Développer une animation territoriale Énergie Climat
- Agir sur l'urbanisme et l'aménagement durable

- Subordonner l'urbanisation au respect des performances énergétiques
- Changer les modalités d'occupation du sol
- Faciliter l'installation des capteurs solaires

- Favoriser les transports et la mobilité douce
- Maitriser l'énergie dans le bâtiment
- Promouvoir l'énergie renouvelable
- Agir sur les déchets et l'agriculture
- Adapter le territoire au changement bioclimatique.

→ Mises en œuvre des7 axes dans le PLU :

- Développement durable pris en compte dans une bonne intégration dans l'environnement (art.11)
- Bio climatisme en encourageant par la mise à disposition d'un cahier de recommandations conquérant l'architecture bioclimatique
- Prise en compte dans le PADD des modes de déplacements doux.
- Inventaire des potentiels photovoltaïques : 35 constructions → 35 maisons → 721m² de panneaux photovoltaïques représentant l'énergie gratuite pour 10 à 15 logements.
- Projet d'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit des nouveaux ateliers municipaux

Il n'existe aucun projet de de parc éolien ou de ferme photovoltaïque. Un particulier a installé une éolienne (h : 12m à l'axe)

■ Servitudes d'utilité publique

- Servitude de libre passage des engins mécaniques
  - La Lèze
  - Le Loup
  - L'Aguière
- Servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz.
  - Libre passage des agents pour entretien, travaux, surveillance.
  - Zone non aedificandi de 10m de part et d'autre de la canalisation.
- Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques aériennes.
  - 225 KV - PORTET N°1 PORTET ST SIMON / RIVENEUVE
  - 225 KV - PORTET N°1 PORTET ST SIMON / TARASCON
  - 63 KV - LA MOUILLON / PORTET ST SIMON
  - 63 KV - N°1 EX VERNET / PIQUETAGE LE VERNET.

Servitude d'ancrage, de passage, d'élagage et abattage d'arbres

- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles
  - Risques d'inondation de la Lèze
- Servitude relative au plan de prévention des risques liées au retrait -gonflement de l'argile sécheresse - PM1sec
  - Sur l'ensemble du territoire, dispositions réglementaires de construction.

1.4 – Analyse de l'état initial de l'environnement

1.4.1 – Milieu physique

Aperçu climatologique

- Précipitations peu abondantes de l'ordre de 655mm par an
- Température l'ordre de 12.5C° - Écarts peu importants - Été chaud et hiver doux
- Gelées relativement fréquentes (37 jours en moyenne) nombreuses entre décembre et février
- Vents d'ouest/nord-ouest et d'Autan diamétralement opposés
  - Vent d'ouest/nord-ouest - frais et humide, plus fréquent que l'Autan,
  - Vent d'Autan- chaud et sec venant du sud-est

Aperçu géologie

- Alluvions de la Lèze, bande de 400 à 600m, le long de son cours rejoignant au nord la commune les alluvions de l'Ariège.
- Alluvions de la basse plaine de l'Ariège.
  - Alluvions modernes - Graves à matrice sableuse situées au nord-est de la commune.
  - Alluvions anciennes - Constituant le socle d'implantation de Lagardelle-sur-Lèze, orienté nord- ouest/sud-est, séparé de la basse plaine de l'Ariège par une pente douce et un talus plus ou moins marqué sur la rive droite de la Lèze et s'étalant sur une bande étroite sur sa rive gauche.
- Alluvions de la moyenne terrasse de l'Ariège - plateau au sud de la commune de faible extension.
- Éboulis et solifluxions - Talus séparant la moyenne et la basse vallée de l'Ariège.
- Terrains d'âge Tertiaire de type molasses mis à nu par l'érosion format une importante rupture de pente.

Sols de la commune

- Sols de la basse plaine de l'Ariège et de la Lèze
  - Agronomie - Bonne potentialité agronomique, voué à la céréaliculture I basse plaine de l'Ariège - sol plus séchant et valorisé par l'irrigation
  - Urbanisme - Bonne aptitude à l'assainissement autonome
- Sols provenant de la basse plaine de l'Ariège - Boulbène
  - Agronomie - Potentialité agronomique assez bonne après drainage, voué à la céréaliculture
  - Urbanisme - Faible aptitude à l'assainissement autonome
- Sols issus de la moyenne terrasse de l'Ariège
  - Agronomie - Potentialité agronomique très réduite, terrains caillouteux dédié, autrefois, à la culture de la vigne, aujourd'hui en très forte déprise (friche ou lande)

- Sols provenant des éboulis et solifluxions issus des alluvions - Talus séparant la moyenne et la basse vallée de l'Ariège
  - Agronomie - Potentialité agronomique très réduite mais mieux drainés que les sols issus de moyenne terrasse de l'Ariège
  - Sols moins pentus dédiés à la culture en vigne, aujourd'ui en friche, et céréaliculture - Terrains à forte pente couverts de bois

→ Conséquences de la nature du sous-sol

La nature du sous-sol est de nature à

- Constituer un gisement d'extraction de granulats comme réalisée dans la commune du Vernet, excavation aménagement aujourd'hui en plan d'eau.
- Offrir une faible aptitude à l'assainissement autonome
- Permettre une faible érosion des sols excepté pour les talus au nord de la commune « la Ginguette », au sud « Mativet » et le talus longeant la RD12 au niveau de la Mairie. L'ensemble des talus est sont des éléments d'environnement à protéger (art.L151.23)

■ Réseau hydrographique

- **La Lèze** - 65km - source sur la commune de Cazaux (Ariège / massif du Plantaurel) de Layguère Ariège (Le Vernet)

Débit irrégulier avec des hautes eaux en hiver et printemps, des étiages très bas en été (août) et des crues très sévères

- **Les ruisseaux**

Rive gauche - nord → sud

  - Ruisseau du Largelous - source (Muret - rive droite Garonne) → La Lèze (Lagardelle-sur-Lèze / Beaumon-sur-Lèze)
  - Ruisseau de la Grange (ou d'Eaunes) - source (Muret rive droite Garonne) → La Lèze (au nord de Lagardelle) bénéficiant d'apport d'eau par le ruisseau Los Clotos, coulant essentiellement sur la commune de Lagardelle-Lèze
  - Ruisseau de Layguère drainant la plaine basse de la commune de Lagardelle-Lèze, traversant Labarthe-sur-Lèze → ruisseau de Hautmont (Pins-Justaret) apparenté à un fossé-mère
  - Ruisseau du Loup - source (Eaunes) → ruisseau de Layguère, apparenté à, un fossé-mère

Rive droite - nord → sud

  - Ruisseau du Tort (ou Rieutort) - source (commune Beaumont-sur-Lèze) drainant les sols au sud-est de Lagardelle → Ariège (Le Vernet
  - Ruisseau du de Pissanel - →Tort en limite de Miremont (nord) et du Vernet (Sud)
  - Ruisseau du Pradalot - source (commune de Lagardelle-Lèze) → La Lèze (Lagardelle-nord)

L'ensemble du réseau hydrographique a été modifié par nombreuses interventions humaines depuis des siècles :

- **La Lèze - Recalibrage et endiguement**
- Enfoncement progressif de son lit
  - Ripisylve fortement dégradée
- **Les ruisseaux**
  - Recalibrage sévère en fossé-mère de section trapézoïdale
  - Ripisylve très fortement dégradé, voire inexistante

■ Qualité des eaux de La Lèze

- État écologique : MEDIOCRE
- État chimique : MAUVAIS

En lien avec la présence de :

  - Matières azotées, de matières organiques, de nitrates, matières phosphoréesde métaux et pesticides
  - Flore aquatique et ichtyofaune en mauvais état.

→ Objectifs de qualité

- État écologique : 2027
- État chimique : 2027

Plusieurs stations d'épuration ont été implantées le long de la Lèze depuis l'Ariège.

■ **Zonage réglementaire de la Lèze :**
- Classée en zone de répartition des eaux
- Non classée en zone sensible d'eutrophisation
- Classée en **zone vulnérable** à la pollution par les nitrates d'origine agricole

Le PLU de Lagardelle-sur-Lèze doit être compatible avec les dispositions du SDAGE
Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire (orientation F)
Renouveler l'approche de la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme (F4)
Respecter les différentes fonctionnalités des milieux aquatiques (F5)
Mieux gérer les eaux de ruissellement (F6)
Prendre en compte les coûts induits (F7)

■ **Entretien de la Lèze et de ses affluents**

Suite à un état des lieux en 20011 :
- Pente très faible au droit de Lagardelle
- Inondations : Nombreux travaux réalisés pour limiter son impact, dès le XIXème siècle
- Importants phénomènes de glissement des berges

→ **Actions à mener :**
- Maintenir la présence d'une ripisylve
- Privilégier des espèces adaptées
- Stabiliser les secteurs soumis à des départs d'érosion
- Assure le bon écoulement des eaux (entretien)
- Gérer et réguler les espèces envahissantes

La commune a réalisée des actions et d'autres sont en projet :

- Plantation de haie brise-crue (2012) en travers de la zone inondable de la Lèze lieu-dit Los Clotos
- Cours aval du ruisseau du Pradallot : entretien (2014) - recalibrage et reconstruction du pont, lieu-dit La Souque en aval de RD14

■ **Zones humides**

Les zones humides sont peu présentes sur la commune malgré des sols très lessivés hydromorphes. On compte quelques mares disséminées sur la commune ainsi que quelques plans d'eau artificiels pour l'irrigation et des bassins de rétention dans les zones urbanisées.

Les zones humides boisées sont en Espaces Boisés Classés (EBC) et les zone humides en milieu ouvert sont protégées au titre de l'art.123-23 du Code de l'urbanisme.

■ **Eaux souterraines**

Il existe une nappe phréatique libre dans les alluvions de l'Ariège et de ses affluents, ainsi que 3 nappes captives

- Nappe des alluvions de l'Ariège et de ses affluents
  - État quantitatif : BON
  - État chimique : MAUVAIS

En lien avec la présence de :
- Fortes concentrations de nitrates d'origine agricole. Cette nappe est très sollicitée (irrigation).

→ **Objectifs de qualité**
- État quantitatif : 2015
- État chimique : 2027

- Nappe des Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne
  - État quantitatif : BON
  - État chimique : BON

→ **Objectifs de qualité**

- État quantitatif : 2015
- État chimique : 2015

- Nappe captive des sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG
  - État quantitatif : MAUVAIS
  - État chimique : BON

→ **Objectifs de qualité**
  - État quantitatif : 2027
  - État chimique : 2015

- Nappe captive des calcaires du sommet du crétacé supérieur
  - État quantitatif : BON
  - État chimique : BON

→ **Objectifs de qualité**
  - État quantitatif : 2015
  - État chimique : 2015

1.4.2 – Milieu biologique

■ **L'occupation des sols sur le territoire d la commune**

- Terres agricoles → 79% du territoire communal (terres labourées essentiellement)
- Sols artificialisées / urbanisation → 15.4%
- Landes et friches → 3.2%
- Bois (feuillus essentiellement) → 2.6%

La vocation de la commune est agricole. La superficie des tissus urbains est considérable.
L'occupation des bois et friches est assez réduite.

■ **Habitats**

Répartition des habitats en fonction des enjeux et de leur surface

■ **Habitats sans enjeu environnemental**

90% de la surface de la commune → habitats anthropisés

- Tissus urbains →14.4%
- Terres labourées (en friche ou non) → 73.6%
- Divers autres habitats de très faible intérêt patrimonial (vignes, potagers, plantations de feuillus, ….)

- Habitats à faible enjeu environnemental

6.5% de la surface de la commune → habitat en relation avec la biodiversité ordinaire

- Près et pacages en friche ou non → 4.8%
- Diverses landes arbustives → 0.5%
- Bois de feuillus non mâtures et accrus / recrus forestiers → 1.1%

■ **Habitats à enjeu environnemental moyen**

2% de la surface de la commune → habitats patrimoniaux présentant un intérêt certain et abritant également des espèces de faune ou flore patrimoniales

- Plans d'eau → 0.2Ha
- Zones humides → 0.1Ha
- Bois de feuillus remarquables → 1.0Ha
- Parcs remarquables → 0.6Ha
- Boisement humide → 0.1Ha

- Habitats à enjeu environnemental fort (d'intérêt communautaire)

Habitat d'intérêt communautaire représente un habitat en danger ou d'aire de répartition réduite

- Prés maigres de fauche→ 1.4Ha

L'analyse des habitats montre des influences bioclimatiques complexes reflétant également la qualité des sols :

- Influence méditerranéenne peu présente
  - Chênaie thermophile (Chêne pubescent, Camérisier, Troène, Cornouiller sanguin, Erable champêtre) / sols neutres voir localement calcaires
- Influence océanique
  - Chênaie-Charmaie / Frênaie-Charmaie où s'associent les Chêne pubescent ou pédonculé avec le Frêne commun ou le Charme
  - Divers types de landes (Ajonc d'Europe, Genêt à balai) / sols acides

1.4.3 – Faune et flore

L'étude de la faune et de la flore est constituée à partir de la base de données BAZNAT gérée par Nature Midi-Pyrénées et une étude de terrain du bureau d'étude ADRET.

- **La faune** recensée comprend des espèces communes : le Blaireau, le Chevreuil, le Sanglier , l'Ecureuil roux, le Hérisson d'Europe, la Genette, le Lièvre d'Europe, le Lapin de garenne, la Couleuvre à collier, la Couleuvre verte et jaune, le Lézard des murailles ;
- **L'avifaune** est représentée par l'Accenteur mouchet, le Chardonneret élégant, l'Epervier, l'Etourneau sansonnet, le Faucon crécerelle, la grande Aigrette, l'Hirondelle rustique, la Pie bavarde, le Tarier pâtre, le Héron cendré, le Héron garde- bœuf, le Pic vert, le Milan noir, la Huppe fasciée, le Coucou gris, le Pipit des arbres, la Mésange charbonnière, le Geai des chênes, la Mouette rieuse, l'Alouette des champs, le Merle, le Pigeon ramier, le Faucon crécerelle, la Buse variable, ...
  La faune de Lagardelle-sur-Lèze est commune, appartient à la biodiversité ordinaire

➢ **La flore** recensée ne présente aucune espèce patrimoniale (rare ou protégée)

➢ Inventaires et les protections réglementaires concernant les milieux naturels

La commune est dépourvue de ZNIEFF, ZICO, APPB, site Natura 2000

Zones d'inventaire et/ou de protection les plus proches :

- ZNIEFF 1 : Anciennes sablières du Vernet (Z2PZ0213), limitrophe à l'est de la commune,
- ZNIEFF 1 : Forêt d'Eaunes (Z2PZ0217), à 1.3Km à l'ouest,
- ZNIEFF 1 : La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère (Z2PZ0316), à 4.2Km à l'ouest,
- ZNIEFF 1 : Falaises de la Garonne, de Muret à Carbonne (Z2PZ0222) à 3.9 Km à l'ouest,
- ZNIEFF 1 : Cours de l'Ariège (Z2PZ0467) à 2.0 Km à l'est,
- Site Natura 2000 GARONNE, ARIEGE, HERS, SALAT, PIQUE ET NESTE (FR7301822), à 4.2Km à l'ouest (Garonne) et 2.0Km à l'est (Ariège)
- APPB : Biotopes nécessaires à la reproduction, au repos et à la survie des poissons migrateurs sur la Garonne, l'Ariège, l'Hers Vif et le Salat (APB019) à 4.2Km à l'ouest (Garonne) et 2.0Km à l'est (Ariège).

La commune de LAGADELLE-SUR-LÈZE est encadrée par 2 cours d'eau (coulant hors commune), la Garonne et l'Ariège, qui sont des réservoirs de biodiversité, classés à la fois en ZNIEFF et en site Natura 2000.

➢ Trame verte et bleue (TVB) et corridors écologiques

- **Corridors écologiques identifiés par le SRCE**

L'étude de la trame verte et bleue et des corridors biologiques a été réalisée à travers le « schéma régional de cohérence écologique (SRCE) » arrêté par le Préfet de Région le 27/03/2015.
La commune de LAGADELLE-SUR-LÈZE est dénuée de réservoirs de biodiversité de la trame verte mais est traversée par

- Plusieurs corridors biologiques de la sous trame des milieux ouverts de plaine

- Un réservoir de biodiversité de la trame bleue (la Lèze) ainsi que par plusieurs corridors des affluents de la Lèze et de l'Ariège

Corridors biologiques recensés par le SRCE→ classement en zone Aco ou Nco afin de les pérenniser.

- **Éléments de la TVB identifiés par le SCOT**
  - Continuités écologiques (corridors), corridors de la trame bleue, dont 2 sous pression (soumis à forte anthropisation : le ruisseau de Pradalot et son affluent élémentaire),
  - Corridor à créer, à l'extrémité sud de la commune (recommandation du SCOT),
  - Espaces naturels à protéger remarquables (extrémité sud) et de qualité notable à prendre en compte (bois allant de Monsou à la RD74 au sud de la commune),
  - Couronne verte le long de la Lèze jouant un rôle de tampon vis-à-vis de l'agglomération toulousaine.

Les bois identifiés par le SCOT comme des espaces naturels à protéger seront classés en EBC, tout comme le corridor à créer ; la couronne verte est classée intégralement en zone agricole

- **Inventaire réalisé par ADRET**

Réseau de Haies et arbres isolés remarquables

- **Maillage de haies** faible et inégalement réparti (sud et à l'est du territoire) en excluant les haies ornementales sans rôle environnemental significatif) → 23.9Km / 18.1m/Ha
  Haies et alignements remarquables → 1.1%
  Haies et alignements structurants → 6.7%
  Haies basses faunistiques → 19.5%
  Ripisylve en bon état → 22.5%
  Ripisylve en bon état moyen → 9.4%
  Ripisylve en mauvais état → 7.6%
  Haies ornementales (ml sous-évalué) → 33.2%
- **Inventaire des arbres isolés**, notamment sur les arbres remarquables.

Récapitulatif des enjeux environnementaux

→ Imbrication de plusieurs en jeux forts :

- Protection du milieu naturel → prés, landes et pacages (11.5% du territoire de la commune)
- Protection des zones humides et mares
- Protection des corridors
- Protection des haies, des alignements d'arbres structurés et arbres remarquables
- Éléments de la TVB identifiés par le SCOT
  - des continuités écologiques (corridors), corridors de la trame bleue, dont 2 sous pression (soumis à forte anthropisation : le ruisseau de Pradalot et son affluent élémentaire),
  - un corridor à créer, à l'extrémité sud de la commune (recommandation du SCOT),
  - des espaces naturels à protéger remarquables (extrémité sud) et de qualité notable à prendre en compte (bois allant de Monsou à la RD74 au sud de la commune),
  - une couronne verte le long de la Lèze, qui joue un rôle de tampon vis-à-vis de l'agglomération toulousaine.
  - Les bois identifiés par le SCOT comme des espaces naturels à protéger seront classés en EBC, tout comme le corridor à créer ; la couronne verte est classée intégralement en zone agricole.
- L151-23 du Code l'Urbanisme - Élément de paysage à préserver pour motifs écologiques
  - Zone humide des milieux ouverts
  - Mare
  - Zone humide des milieux boisés (Saulaie)

- Haies et alignements structurants
- Arbre isolé remarquable

- EBC (Espace Boisé Classé)
  - Principaux bois de feuillus
  - Espaces naturels remarquables ou à prendre en compte au ScoT
  - Haies et alignements remarquables
  - Ripisylve en bon état
  - Corridor à créer
- Zonage en Aco ou Nco
  - Corridor biologique SCRE
- Zonage en A
  - Couronne verte

2.2Ha de bois situés et des ripisylves en bordure des lignes électriques THT ont été classés en élément de paysage à protéger et non en EBC pour des motifs d'entretien des abords.

Dans le PLU,

- Terres cultivées → zone A,
- Massif boisé de feuillus et landes → zone N
- Éléments remarquables protégés →

1.4.4 - Paysages

Définition des unités paysagères : prise en compte des principaux facteurs naturels de formation du paysage ainsi que des facteurs humains d'évolution

➢ Unités paysagères naturelles

Les quatre unités paysagères s'inspirent largement de la nature géologique du territoire et de la topographie.

- **Vallée de la Lèze**
  - Abords de la RD 4 (ouest) et important talus la séparant du village (sud-est)
  - Vaste secteur céréalier plat fortement banalisé et structuré par la ripisylve de la Lèze
  - Haies, alignements ou arbres isolés quasi-inexistants
  - Ruisseaux secondaires banalisés, transformés en fossés à la ripisylve très dégradée
  - Rive gauche - bâti peu présent
    - quelques pavillons
    - rares corps de ferme : « la Grange », « Bord-de-Lèze »
  - Rive droite - fermes peu nombreuses (« Rayne »)
    - implantation de bâti pavillonnaire
    - urbanisation concentrique progressive en extension du village (lotissement de « la Fontanasse », polyclinique médicale...)
  - Aux abords immédiats de la Lèze et au droit du village
    - magnifique parc du château dominant le paysage environnant et prégnant depuis la RD4
  - Plus au sud
    - canal d'amenée d'eau détournée depuis la Lèze alimentant un très ancien moulin à eau de belle facture
    - à proximité, une maison de maître dotée d'un beau parc animant le paysage.

- Basse plaine de l'Ariège
  - Est du village de Lagardelle,
  - Similitude d'unité paysagère avec la vallée de la Lèze

- Vocation agricole avec forte banalisation du paysage
- Caractéristiques de l'habitat
  - Rares corps de ferme
  - Forte pression urbaine notamment le long de la VC n°2 et de la RD 74
- Points de vue sur les lacs de gravières du Vernet, ainsi que les cèdres du parc de Mazade
- Coupure visuelle sur la Lèze et sa ripisylve.

- **Basse terrasse de l'Ariège**
  - Implantation du centre historique du village sur le plateau encadré
    - Au sud-ouest par de fortes pentes qui la surplombent l'Ariège
    - À l'ouest et au nord par les tissus urbains.
  - Raccord à l'est à la basse plaine par un glacis à pente douce peu perçu.
  - Occupation des sols s'apparente aux unités précédentes, mais avec friches et landes aux abords du village.
  - Nombreux corps de fermes.
  - Château de Redon, peu perçu, implanté à proximité du ruisseau de Rieutort.
  - Urbanisation, bloquée à l'ouest par l'important talus, séparation vis-à-vis de la Lèze, a tendance à grignoter progressivement la basse terrasse, et s'y enfonce franchement de part et d'autre de la RD 12 et de la VC 7.
  - Petite partie de la basse terrasse de l'Ariège, localisée en bordure de la RD4 se raccordant à la vallée de la Lèze par un glacis à pente douce, caractérisé par la présence d'un mitage assez conséquent constitué de vieux corps de ferme et de pavillons plus ou moins récents.

- **Moyenne terrasse de l'Ariège**
  - Superficie réduite, très bien individualisée grâce aux fortes pentes séparée des autres unités,
  - Plateau en pleine mutation → terrains agricoles, notamment vignes plantées sur des parcelles en lanières → friches et des constructions pavillonnaires → habitat diffus.
  - Massifs boisés tapissant les fortes pentes et encadrant le plateau, → rôle majeur d'intégration du bâti.

➢ **Unités paysagères à dominante urbaine**

- **Centre historique du bourg**
  - Centre historique, modeste mais bien présent, marqué par la présence de plusieurs
  - Superficie réduite
  - Habitat dense, ancien, constitué de maisons à un étage, construites en alignement sur rue, avec de petits jardins et cours en façade arrière
  - Tissu homogène avec quelques entités se distinguent notamment
  - Château, flanqué de 4 tours carrées, entourée d'un parc dominant la Lèze
  - Église avec clocher en briques, repère de loin.
  - Esplanade de la côte, avec ses deux rangées de platanes au port architecturé, forme une intéressante liaison entre le château, transformé en mairie, et les écoles toutes proches.
  - Implantation des commerces de proximité (boulangerie, bureau de tabac, pharmacie, coiffure…), et d''une partie des services de proximité (mairie, crèche, école de danse, infirmière…).

- **Tissu urbain +/- dense autour du centre historique**
  - ***Aux abords du centre historique***
    - Tissu urbain relativement étalé et dense essentiellement pavillonnaire

- Développement au coup par coup, sous forme de grands lotissements caractérisés par leur indigence en espaces verts
- Densification ces toutes dernières années par plusieurs opérations immobilières
- Contenu à l'ouest par un important talus → développement au sud-est et nord -est

- ***Extension du village / sud-est***
  - Nombreuses fermettes et maisons traditionnelles exposées plein sud (rue du Moulin et chemin Minsac) alternent avec des pavillons récents
- ***Extension du village / nord-est***
  - Tissu plus récent
  - Petit nombre de parcs (rue de l'oratoire, rue des puits), ainsi que des espaces verts
  - Écoles, Poste, espaces sportifs et de loisirs (terrain de foot jouxtant les écoles, terrain de tennis). C'est dans ce tissu qu'ont été construites
  - Implantation de services (maison de retraite, docteur, kiné...) ainsi qu'un nombre limité de commerces (alimentation)
  - Habitat dense
  - Maison souvent pourvue d'un jardin de petite taille et de forme variée
  - Cœur des îlots présente des dents creuses assez conséquentes, en jardin, en pré, ou en friche.
- ***Au sein et en périphérie de ce tissu urbain***
  - Implantation de plusieurs grands lotissements ! « Fontanasse » (une soixantaine de lots), « Furguet » (une cinquantaine de lots), « Cambou » à « Padernis » (80 lots).
  - Caractéristique des lots
  - Faible superficie (de l'ordre de 500 à 800 m2, pouvant atteindre 1000 m2)
  - Indigence en espaces verts
  - Opérations immobilières récentes : habitat en bande, petits immeubles collectifs → forte densification et mixité de l'habitat, nouvelle à Lagardelle
- Autres implantations récentes :
  - lotissement ANGELOTTI au nord du chemin Cambou
  - résidence le Clos Joli (rue du Clos joli)
  - résidence le Clos des Oliviers (chemin Cambou)
  - lotissement FRANCELOT au sud du chemin Cambou
  - lotissement Célivin rue de l'Oratoire
  - résidence GARDELLA rue Colbert ...
- ***Tissu urbain diffus***
- Éloigné du centre historique
  - Tissu urbain moins dense et plus diffus.
- Au sud du chemin Cambou
  - Quelques rares corps de ferme,
  - Tissu urbain pavillonnaire assez lâche, présentant de nombreuses dents creuses, étiré sur de grandes parcelles d'abord sur la basse terrasse, puis sur la moyenne terrasse de l'Ariège.
  - Caractéristiques : faible densité d'habitat, présence de nombreuses friches et landes, absence totale de trottoirs, parcellaire considérable de l'ordre de 2000 m2 par terrain à bâtir, voire plus...).
- Autres tissus urbains assez lâches
  - Secteurs proches du centre historique
  - A proximité du cimetière
  - Au sud du parc du Vignaou
  - A l'est du chemin des Barthes Communaux
  - Au nord du chemin du fond des Horts...

- **Secteurs de mitage**
  - Sur la commune → Dissémination de plusieurs secteurs de mitage.
  - Secteurs extérieurs à l'enveloppe urbaine du village → Faible densité d'urbanisation pour pouvoir prétendre constituer une zone urbaine à part entière constructions étalées le plus souvent le long d'un axe routier (RD 4 très significatif), parfois de deux axes (RD 12/VC 7)
  - Secteur situé à l'extrémité nord-est de la commune, le long de la RD 74, écart bénéficiant du réseau d'assainissement collectif→ densification ces dernières années, malgré le relatif éloignement au centre-ville.

- **Principaux bâtis identitaires de la commune**
  - Petit nombre de bâtis structurants identitaires:
    - Mairie (ancien château
    - Parc du Vignaou
    - Eglise
  - Identification de la commune
    - Polyclinique médicale de la Lèze

- **Patrimoine bâti traditionnel isolé**
  - Maisons traditionnelles
    - Corps de ferme construits au XIXème siècle, voire antérieurement, constituent des maisons traditionnelles présentant un intérêt architectural souvent marqué.
  - Un règlement spécifique de l'article 11 (aspect extérieur des constructions) permettra de préserver la typicité du bâti.
  - Changement de destination de bâtiments patrimoniaux en zone agricole
    Cette possibilité a été appliquée dans le cas d'un bâtiment agricole (lieu-dit «les Flambants») qui pourra changer de destination pour permettre une activité commerciale en lien avec l'exploitation agricole (vente directe + bureau)

- **Petit patrimoine bâti**
  - Deux puits
  - Ancienne porcherie
  - Pigeonnier de type pied de mulet.

  Le règlement permettra de protéger et mettre en valeur ce petit patrimoine de qualité qui sera repéré sur le document graphique.

- **Principaux points de vue**
  - Vue lointaine sur la chaîne des Pyrénées.
  - Points de vue remarquables depuis la rive gauche de la Lèze et la RD4, à protéger
    - Église, à travers son clocher
    - Parc du château de Lagardelle
    - Parc de l'Ile du moulin
  - Depuis l'est du village jusqu'au ruisseau du Rieutort
    - Clocher de l'église.
  - À l'extrémité nord de la commune, vue d'ensemble sur la ville de Labarthe-sur-Lèze.

- **Effets de coupure**
  - RD 4 : axe de communication en limite ouest de la commune, voie bruyante à grande circulation ; au village en toute sécurité par le giratoire au carrefour avec la RD 12
  - la Lèze et avec sa ripisylve, à la fois un repère paysager majeur dans le paysage communal, et une barrière franchissable seulement en deux points : au niveau de la RD 12, et au droit du vieux moulin à eau,
  - Lignes EDF THT : plusieurs lignes EDF 225 Kv traversent le territoire communal, créant des barrières visuelles peu esthétiques.

Prise en compte du SCoT → 2 orientations du SCoT visant à une meilleure qualification des espaces urbains et ruraux

- Maîtriser l'urbanisation du hameau de las Crubillères,
- Respecter les coupures d'urbanisation le long de la RD4 et de la RD12.
- Aucune extension de l'urbanisation le long des RD4 et RD12,
- Pas d'extension du tissu urbain du mitage des Crubillères.

Résumé des recommandations paysagères

La gestion du patrimoine paysager de LAGARDELLE-SUR-LEZE implique la mise en œuvre d'un certain nombre de principes, visant à maintenir et à renforcer la qualité de celui-ci, en harmonie avec le développement de la commune.

Principes de protection du milieu naturel

- Ces principes recouvrent la protection d'éléments, de structures ou de sites intéressants ou remarquables rencontrés dans le périmètre communal :
  - Protection des paysages boisés
  - Majeure partie des bois de la commune → EBC : « espaces boisés classés» afin de les protéger, soit pour des raisons paysagères notamment d'intégration du bâti, soit pour des raisons environnementales (ou les deux à la fois).
  - Plusieurs parcs → TC « terrain classé » ; il s'agit de :
  - Parc du Vignaou: en contrebas du château transformé en Mairie, parc public (7 ha) lieu de promenade et parcours de santé, arbres remarquables par leur stature, leurs âge et la diversité des plantations
  - Parc de l'oratoire : parc privé, masse boisée au cœur du village,
  - Parc faisant angle entre la rue des Puits et la rue des Treiches : toute petite parcelle (moins de 20 ares) joliment arborée (chêne, cèdre, tilleul, cyprès...),
  - Parc de l'Ile du Moulin : petit parc privé, alignement remarquable de pins le long du canal,
  - Parc du château de Redon : parc privé peu perçu jouxtant un beau bois de chênes.

Protection des paysages ouverts

- Classement des ripisylves en bon état de conservation → EBC espace boisé classé (notamment la ripisylve de la Lèze),
- Classement des haies et alignements structurants au titre de l'article L151.23 du C.U.

Protection des vues panoramiques

- Points de vue sur le parc du Vignaou en rive gauche de la Lèze → secteur paysager Ap
- Protection d'un secteur agricole sensible en rive droite de la Lèze → secteur paysager Ap entre l'île du moulin et le parc du château,
- Protection d'un secteur agricole sensible, rue Grosse, au lieu-dit Monsou.

Prise en compte de la couronne verte

- Couronne verte identifiée au PADD → en zone agricole

Lutte contre les mitages dans le terroir agricole

- Prise en compte de la loi SRU (et du SCOT) contre l'étalement urbain dans les secteurs de mitage, mis en évidence dans l'étude paysagère → aucune extension de l'urbanisation

Principes d'intégration concernant les tissus urbains

Ces principes concernent l'intégration ou l'atténuation de l'impact de certains éléments peu valorisants dans les paysages :

- Le bâti récent → plantation en limite de parcelles des haies à caractère champêtre, au détriment de formes plus artificielles comme le thuya ou le laurier-palme.

1.4.5 - Risques naturels et technologiques - Nuisances

➢ Risques naturels

- Principal risque naturel → inondations la vallée de la Lèze.
  - une grande surface mais concernant essentiellement des terres agricoles.

→ Plan de prévention des risques (PPR) inondation et mouvements de terrain→ servitudes d'utilité publique.

Le PPR a été établi grâce à l'analyse des données hydrologiques existantes, et, notamment, de la dernière grosse crue de la Lèze, survenue en juin 2000, la plus forte du XXème siècle et la mieux renseignée → 4 zones réglementées dans le PPR de Lagardelle-sur-Lèze :

- **zone rouge** : zone d'aléas forts hors zone urbanisée → interdiction ou contrôle strict de l'extension de l'urbanisation, avec pour objectif :
  - Sécurité des populations,
  - Non augmentation des biens exposés au risque,
  - Préservation des champs d'expansion des crues
- **zone violette** : zone d'aléas forts en zone urbanisée → développement urbain strictement contrôlé
- **zone bleue** : zone d'aléas faibles en zone urbanisée → possibilité de construction nouvelle envisageable, sous réserve de prévenir les risques et réduire ses conséquences.
- **zone jaune** : zone d'aléas faibles hors zone urbanisée → zone à dominante agricole, correspondant à une zone privilégiée de champs d'expansion de crue à préserver → interdiction ou du contrôle strict de l'extension de l'urbanisation, du maintien et du développement contrôlé des activités agricoles.

Risques de sècheresse :
Un plan de prévention de risques naturels prévisibles liés aux mouvements de terrains consécutifs au gonflement/retrait des sols argileux (PPRs) → servitude d'utilité publique

Risques sismiques :
Zone de sismicité 1 (très faible)

➢ Risques technologiques :

- Risques liés aux Installations Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) □ Aucune installation.
- Risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) → (RD4).
- Autres risques technologiques → Canalisations de gaz.
- Risques liés à la rupture de barrage → Non concernée.

➢ Pollution de l'air

- Appréciation de la qualité de l'air par l'analyse de différents polluants, dont les principaux sont le monoxyde de Carbone (CO), le Dioxyde d'Azote (NOx), l'Ozone (O3), et les Particules en suspension (PM) :
- Monoxyde de Carbone → non négligeable → trafic automobile conséquent aux abords RD4, voie à grand trafic et voie à grande circulation (autoroute, RD4, RD14, voire RD45□ Dioxyde d'azote → émission faible sur la commune
- Ozone (O3) → concentration modérée sur la commune.
- Particules (origine naturelle ou anthropique) → seuil dépassé en zone rurale mais avec des occurrences

Objectifs du PLU

→ Réduction de la pollution de l'air

→ Développement harmonieux de l'urbanisation visant à limiter les déplacements automobiles
→ Diversification des plantations pour limiter l'effet allergène des pollens de conifères.

➢ Nuisances acoustiques

- **Bruit et voirie**
  - RD 4, route départementale → classement en 3ème catégorie d'infrastructure (échelle 1 à 5) → Secteur de 100m de part et d'autre de la voie affecté par le bruit (arrêté préfectoral du 23 décembre 2014)

Loi sur le bruit
→ Modification des voies existantes, de façon à ne pas dépasser une valeur plafond de niveau sonore
→ Constructions nouvelles dotées d'un isolement acoustique adapté.

- **Bruit et habitat résidentiel**
  - Aucune autre source de bruit significative affectant l'habitat résidentiel (absence d'activités industrielle ou artisanale)
  - Salle des fêtes est positionnée à proximité des écoles et d'une aire jeux, de façon à limiter les nuisances acoustiques.

1.5 - Analyse de la capacité de densification et de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers – Justification des objectifs de consommation d'espace

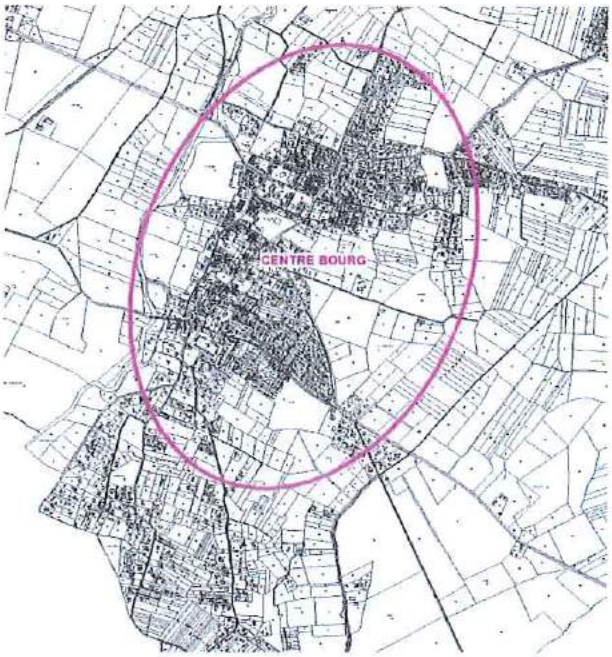
1.5.1 Analyse de la capacité de densification des tissus urbains existants

- Densification et mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales :
  - Identification des dents creuses
  - Possibilités de division parcellaire.

L'estimation à partir des logements issus de divisions parcellaires par rapport au nombre total de logements a été réalisée sur les années entières 2016 et 2017

- Capacités actuelles de densification à des fins résidentielles → 14.8Ha :
  - Densification par les divisions parcellaires → 10.4Ha
    - Estimation de 50% environ de cette surface mobilisée dans la durée du PLU, en tenant compte de la rétention foncière.
  - Possibilités de densification par les dents creuses → 9.6Ha
    - Estimation de la totalité des dents consommée dans la durée du PLU.
  - Extensions proposées enchâssées dans le tissu urbain de la commune → 1.0 à 1.5Ha
- Depuis le 1er janvier 2010, qui correspond au To du SCOT, 17.0 Ha ont déjà été consommés.

1.5.2. Capacités de densification dans le centre-bourg



(Source : plan Bureau d'Étude ADRET)

1.5.3. Capacités de densification dans les zones d'urbanisation diffuse

- La partie sud des tissus urbains récents (rue petite et rue grosse),
- Les secteurs de mitage.

Dans ces zones périphériques au centre-bourg, le principe de construction restreint est souhaitable.

1.5.4 Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

L'agriculture (LMAP), est de réduire le rythme de consommation d'espaces agricoles de 50% durant la prochaine décennie. Elle impose à ce titre au PLU d'analyser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (article L151.4 du C.U.).

- Consommation d'espaces, à travers les permis de construire accordés au cours des 10 dernières années.
  - Par logement / 643 m2 de consommation d'espace au cours des 10 dernières années → 15.6 Logements/Ha
  - Logement neuf délivrés dans la commune au cours des 10 dernières années :
- rythme de la construction - 33.5 PC/an,
- consommation totale au cours des 10 dernières années est de 21.5Ha → consommation de 2.15Ha par an,
- Consommation moyenne par logement au cours des 10 dernières années → 643m2 / logement → 15.6 Logements/Ha.
- 2008 →2017
  - Nombre de PC : 33,5/an
  - Surface consommée : 21550m²
  - SHON moyenne : 106m²

1.5.5 Modalités de calcul de la capacité d'accueil accordée par le PLU

- Base de calcul du PLU :
  - Capacité de densification :
  - Taille des ménages de 2.3 Hab/L

Selon ce calcul, la taille des ménages sera de 2.24Hab/L→ 2.3Hab/L (marge de sécurité)

- Projection de la taille des ménages
  → **Densité moyenne → 18 L/Ha**

- **En zone urbaine** → densité moyenne → 15 L/Ha
  → Zones UA et UB (réseau d'assainissement collectif) densité moyenne → 15L/Ha
  → Secteur UBc, doté d'une OAP, → densité → 20L/Ha
  →Zone UC → densité → 10L/Ha (non desservie par l'assainissement collectif)

- **En zone à urbaniser**
  → Densité moyenne → Densité de 25L/Ha dans la zone AU2 de Caulet-et-Linas,
  → Densité moyenne → Densité de 20L/Ha dans les autres zones AU (AU1 et AU3b)
  Le desserrement des ménages (déf. INSEE, le desserrement des ménages correspond au nombre de logements supplémentaires à produire pour loger le même nombre d'habitants qu'au recensement précédent, en tenant compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages)

Sur la base d'une densité de 18 L/Ha, la surface à prendre en compte est de 10.3Ha

- **Réhabilitation des logements vacants**

→ Logements vacants → 95 logements
→ Objectif : réhabiliter ¼ des logements vacants dans la durée du PLU, soit 23 logements.
→ Réhabilitation → économie de 1.3 Ha sur la base d'une densité de 18 L/Ha

- **Conclusion** : besoins en surface d'extension de l'urbanisation

→ Besoins en surface d'extension s'élèvent à 4.2Ha
→ Extensions de l'urbanisation 3 zones à urbaniser*, de taille modeste, insérées s dans les tissus urbains de la commune, que l'on peut donc qualifier de « grosses dents creuses » :

- Zone AU1 de l'Hôpital : 1.5Ha de surface totale / 1.4Ha de surface constructible,
- Zone AU2 de Caulet et Linas : 0.9Ha de surface totale / 0.9Ha de surface constructible,
- Zone AU3b de Casagnous des Maurens : 1.5Ha de surface totale / 1.5Ha de surface constructible.

→ surface constructible totale : 3.8 Ha, équivalente aux besoins en extension recensés.

*densité moyenne retenue de 18L/Ha

1.6. Choix d'aménagement et d'urbanisation retenus

Les choix d'aménagement et d'urbanisation sont positionnés sur le constat et l'analyse du diagnostic, les contraintes des lois, les outils réglementaires à disposition afin de répondre aux cinq axes d'orientation du PADD et la compatibilité du ScoT (PADD, DOO)

5 axes du PADD

- **Axe n°1 - La protection du patrimoine naturel et la gestion des risques**
- **Axe n°2 - La préservations des espaces agricoles**
- **Axe n°3 - La préservations et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager**
- **Axe n°4 - Le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune**
- **Axe n°5 - L'amélioration du cadre de vie**

- **Équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maitrisé le développement de l'espace rural // préservation des espaces agricoles et forestiers.**
- **Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que les équipements publics en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi, moyens de transport et gestion des eaux,**
- **Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, et ruraux,**

- **Maitrise des besoins de déplacements,**
- **Préservation de la qualité de l'eau, de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux et sites naturels ou urbains**
- **Réduction des nuisances sonores,**
- **Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti,**
- **Préservation (prévention) des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

1.6.1. Orientations de Programmation et de Développement (OAP)

- **Création de 5 zones à urbaniser**
  - 3 à vocation résidentielle :
    → Zone AU1 située au lieu-dit "l'Hôpital"
    → Zone AU2 située au lieu-dit "Caulet et Linas"
    → Zone AU3b située au lieu-dit "Cassagnous des Maurens"
  - 1 à vocation sportive et de loisirs :
    → Zone AUL située au lieu-dit "la Morère"
  - 1 à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales :
    → Zone AUFco/AUFo située au lieu-dit "la Grange"

Par ailleurs, une orientation d'aménagement et de programmation a porté sur une zone plus réduite en surface, et classée en zone UBc (rue Minsac) ; cette zone a été étudiée pour assurer un maillage de la voirie entre le chemin de la Crabo à la rue Minsac, via la rue Camille Pissaro.

- Schéma d'organisation et de désenclavement de chaque zone, étudiée au niveau de l'esquisse, mettent notamment en évidence :
  - Voirie primaire de la zone,
  - Espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignement..)
  - Type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire, immeubles collectifs, tissu d'activités artisanales, industrielles, commerciales)...,
  - Échéancier.

1.6.2. Plan de zonage

Compte-tenu des objectifs précédemment décrits, des tissus urbains existants, ainsi que de l'analyse des contraintes du développement communal, de la Loi SRU31, et de La loi Urbanisme et Habitat, de la loi ALUR, le plan de zonage du PLU a pu être élaboré :

➢ Zones à urbaniser

- **Zone UA**
  - Tissu urbain aggloméré de la commune
  - Vocation : notamment d'équipement collectif et d'animation commerciale, à développer.
  - Caractère : préservation de la linéarité de rue
  - Réseaux : assainissement collectif
  - Création de 3 secteurs :
    - Secteur UAa → cœur historique du village
    - Secteur UAb → maison de retraite et le reste de la zone UA.
- **Zone UB**
  - Tissu urbain récent.
  - Vocation : habitations, commerces, bureaux.

- Caractère : préservation du linéaire de rue
- Réseaux : assainissement collectif sur secteur UB ou à finaliser à terme
- Création de 4 secteurs :
  - Secteur UB → centralité du bourg, dotée d'une forte densité urbaine.
  - Secteur UBa → hors centralité du bourg, à la densité urbaine moins forte.
  - Secteur UBb → hors centralité du bourg, à la densité urbaine moins forte avec nappe phréatique susceptible de remonter près de la surface du terrain naturel.
  - secteur UBc → orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Zone UC

- Tissu urbain récent dense.
- Vocation : habitations, bureaux.
- Caractère : préservation du linéaire de rue.
- Réseaux : non desservi par l'assainissement collectif.

➢ Zones à urbaniser AU

Zone AU

- Vocation : usage principal d'habitation, de commerces et services.
- Spécificité :
  - Schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU
    - Bâti adapté à la topographie, au contexte urbain
    - Parking végétalisé
    - Aménagement paysager et traitement du pluvial
    - Liaison douce
  - Constructibilité subordonnée à la réalisation des équipements.
- Réseaux : Insuffisamment ou non équipée mais équipée à sa périphérie immédiate.
- Création de 3 secteurs selon un calendrier :
  - Secteur AU1

  → Urbanisation prévue entre 2021 et 2023 en tranche unique
    - Densité : 20 logements (20L/Ha)
    - Habitat en immeuble collectif (4L), maison de ville (8L) et pavillon (9L)
    - Logement locatif 20% dont 50% de T2 et T3 (4LLS)
  - Secteur AU2

  → Urbanisation prévue entre 2023 et 2025.

  → Ouverture à l'urbanisation / 80% des permis à construire du secteur AU1 accordés
    - Densité : 16 logements (25L/Ha)
    - Habitat en immeuble collectif (13L) et pavillon (3L)
    - Logement locatif 40% dont 60% de T2 et T3 (6LLS)
  - Secteur AU3b

  → Urbanisation prévue après 2025.

  → Ouverture à l'urbanisation / 80% des permis à construire du secteur AU2 accordés
    - Densité : 20 logements (20L/Ha)
    - Habitat en immeuble collectif (8L), maison de ville (2L) et pavillon (10L)
    - Logement locatif 20% dont 50% de T2 et T3 (4LLS)

  → Secteur soumis à des remontées de la nappe phréatique.

➢ Découpage en 3 tranches (= secteurs) de la zone AU :

- Étaler dans le temps l'accueil de nouveaux arrivants, de façon à
- Ne pas déséquilibrer les équipements scolaires.

La date de l'ouverture à l'urbanisation de la première tranche est fixée à 2021, pour tenir compte de l'analyse de l'évolution démographique que fera prochainement le SCOT, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.

- OAP UBc « rue Minsac »→ Maillage de la voirie entre le chemin Crabo à la rue Minsac Ouverture à l'urbanisation / 80% des permis à construire du secteur AU2 accordés
  - Densité : 5 logements (20L/Ha)
  - Habitat en immeuble collectif (4L), maison de ville (2L) et pavillon (1L)
  - Logement locatif 60% dont 50% de T2 et T3 (3LLS)
  - Aménagement paysager et traitement du pluvial
  - Liaison douce

■ **Zone AUL**

- Vocation : activités sportives ou de loisir.
- Spécificité :
  - Schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier du PLU
    - Terrains de grands jeux
    - Salle polyvalente et tennis couvert
    - Jardins partagés (Nj) en partie consacrés aux scolaires
    - Espace paysager
    - Parking végétalisé
    - Liaison douce
  - Zone à desservir par l'assainissement collectif d'assainissement.

■ **Zone AUFco**

- Nouvelle zone d'activités de la commune.
- Vocation : établissements commerciaux.
- Spécificité : Zaco
  - Superficie : 2.2Ha.
  - Surface de plancher maximale : 3000m²
  - Fermée à l'urbanisation en raison de l'impossibilité, à ce jour de garantir l'accès au giratoire en l'absence d'une autorisation formelle du Conseil Départemental.

■ **Zone AUFco**

- Nouvelle zone d'activités de la commune.
- Vocation : établissements artisanaux et industriels.
- Spécificité :
  - Superficie : 2.2Ha.
  - Surface de plancher maximale : 3000m²
  - Fermée pour permettre au SCOT ST, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme à venir, de tenir compte des contraintes liées à son urbanisation (hiérarchisation des priorités du SCOT en matière économique, contraintes paysagères, zone inondable, carence en alimentation en eau potable).
  - à l'urbanisation au giratoire en l'absence d'une autorisation formelle du Conseil Départemental.
  - Constructibilité subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant à l'annexe du règlement (orientations d'aménagement, pièce 3.2).

→ **Zone AUFco/AUFo** → Étude Amendement Dupont

- Nuisances acoustiques → Bâtiment doté d'un isolement acoustique adapté
- Sécurité → Accès à la zone par la RD12
  → Deux cheminements piétons sécurisés

- Propositions concernant la qualité architecturale et du paysage
  - H : 10m
  - Unité de style, de volumétrie, de matériau, de couleur.
  - Toiture-terrasse autorisées
  - Construction en retrait de l'axe
  - 20% de plantation d'arbres, espace vert
  - Préservation des chênes
  - Liaison douce
  - Maintien de la perspective sur le château

Les zones AU, AU1, AU2, AU3b, AUFco, AUFo et AUL font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

➢ Zone agricole

- Zone A
  - Vocation agricole de la commune.
  - Urbanisation interdite, à de rares exceptions (constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif).
  - Création de 3 secteurs ont été définis :
    - Secteur Ap secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère,
    - Secteur Aco → corridors écologiques en milieu ouvert, identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole,
    - Zone A pour le reste de la zone.
  - Aucune identification de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée)
  - Identification d'un changement de destination (partiel) de bâtiment agricole en point de vente directe.

➢ Zones naturelles

- **zone N**
  - Vocation : Milieu naturel de la commune. Il s'agit d'une
  - Caractère : Zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager
  - Création de 3 secteurs
    - Secteur Nco → corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le milieu naturel,
    - Secteur Nj → jardins partagés,
    - Secteur Nl → parc du château de Vignaou et complexe sportif et de loisirs de la Morère,
    - Secteur N correspond au reste de la zone naturelle.

1.6.3 Outils réglementaires

➢ Espaces boisés classés

- Classement en espaces boisés classés (EBC) :
  - Habitats forestiers (Chênaie- Frênaie, Chênaie acidiphile, Chênaie thermophile, taillis de robinier jouxtant le tissu urbain) → 19.7Ha,
  - Parcs patrimoniaux → 7.7Ha,

- Principales ripisylves en bon état (8090m) et à rôle environnemental majeur de la commune, et les haies ou alignements remarquables (410m),
- Arbres isolés remarquables (15 chênes, 2 ormes qui ont résisté à la graphiose, 2 platanes)

➢ Surface totale des espaces boisés classés → 25.7 Ha,
➢ Linéaire total de ripisylves, de haies, d'alignement d'arbres → 8097 mètres,
➢ Arbres remarquables → 19 individus.

➢ Éléments d'environnement ou de paysage à protéger au titre de l'article L151 du C.U.

■ Éléments d'environnement ou de paysage à protéger :

- **Article L151-23 du C.U**
  - Zones humides (prés et pacages méso-hygrophiles, Saulaie, vivier) → 0.2Ha,
  - Bois situés aux abords des lignes THT → 2.2Ha
  - Réseau de haies et d'alignements structurants (mais non remarquables) → linéaire de 9995 m,
  - Réseau de grands talus à préserver → linéaire de 490 m,
  - Mares → 7 éléments de paysage,
- **Article L151-19 du C.U**
  - Petit patrimoine → 4 (2 puits, 1 ancienne porcherie, 1 pigeonnier de type pied de mulet)

➢ Changements de destination autorisés au titre de l'article L151.11 du C.U.

Définition de l'identification d'un changement de destination : bâtiment agricole qui pourra changer de destination pour permettre une activité commerciale en lien avec l'exploitation agricole (commerce de vente directe + bureau).

➢ Emplacements réservés

■ **Emplacements réservés aux ouvrages publics :**

- Création de 5 emplacements réservés, numérotés de A à E, au bénéfice de la commune, pour une surface de 5770m² :
  - Entretien du ruisseau du Pradalot,
  - Extension du cimetière et l'acquisition de locaux techniques,
  - Création d'une liaison douce le long de la Lèze,
  - Création d'un espace vert avec placette.

■ **Emplacements réservés aux voiries :**

- Création de 11 emplacements réservés, numérotés de 1 à 11, tous au bénéfice de la commune, à l'exception du calibrage à 12m de plateforme de la RD4 (au bénéfice du département), pour une surface de 10310m² :
  - Calibrage à 12m de plateforme de la RD4
  - Création de voirie de désenclavement,
  - Élargissement de voirie,
  - Rectification de tracé de voirie (virages, accès...)

➢ Secteurs à programme de logements locatifs sociaux au titre de l'article L151.15 du C.U.

■ **Prescription de logements locatifs sociaux pour plusieurs zones :**

- Zone UBc rue de Minsac → 20% du parc de logements de la zone,
- Zone AU2 « Caulet et Linas » → 40% du parc de logements de la zone,
- Zone AU1 « l'Hôpital » → 20% du parc de logements de la zone,
- Zone AU3b « Cassagnous des Maurens » → 20% du parc de logements de la zone.

1.6.4 Capacité d'accueil par zone

En fonction du plan de zonage du PLU de LAGARDELLE-SUR-LEZE, on peut calculer la capacité théorique de logements nouveaux pour chaque zone identifiée.

1.6.5 Récapitulatif de la répartition du territoire communal

Par rapport au PLU actuel, la répartition du territoire communal en zones s'établit de la façon suivante :

- **zones urbaines résidentielles → diminution légère -5.6%**
- **zones à urbaniser → diminution très forte -94%**
- **zones à urbaniser d'activités → diminution forte -20%**

1.6.6 Règlement du PLU et motifs des limitations administratives du sol

→ Définition du règlement du PLU par zone des conditions d'occupation et d'utilisation du sol de la commune
→ Règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101.1 à L101.3 du CU en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.
→ Pour chaque zone identifiée dans le plan de zonage (encore appelé document graphique du règlement), 10 articles permettent sa définition réglementaire :

- Section 1 : Destinations des constructions, usages et natures d'activités :
  - Article 1 : Destination des constructions,
  - Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités,
  - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions,
- Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères :
  - Article 4 : volumétrie et implantation des constructions,
    - Recul par rapport aux voies et emprises publiques,
    - Recul par rapport aux limites séparatives,
    - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété,
    - Emprise au sol,
    - Hauteur des constructions
  - Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions,
    - Principe général,
    - Caractéristiques architecturales des constructions,
  - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis,
    - Part minimale des surfaces non imperméabilisées,
    - Aménagement paysager des surfaces non imperméabilisées,
    - Espaces boisés classés,
    - Éléments d'environnement repérés au titre de l'article L151.23

- Article 7 : Stationnement des véhicules,
- Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction,
- Article 9 : Conditions de desserte par la voirie,
- Article 10 : Desserte par les réseaux,
    - Eau potable,
    - Assainissement des eaux usées,
    - Assainissement des eaux pluviales,
    - Réseaux électriques et de communications,
    - Éclairage public,
    - Déchets ménagers.

1.7 – Plan d'Aménagement et Développement Durable du PLU

La révision en cours ne peut pas aboutir à un nouveau PLU au regard des prescriptions du plafond du nombre de logements prescrit au ScoT.
À la suite de la tenue et du contenu des différentes réunions organisées depuis plusieurs mois avec les partenaires institutionnels (Sous-préfecture, DDT, PST), ainsi que la dernière réunion organisée le 8 mars 2019 avec les principaux partenaires associés (DDT, PST, Chambre d'agriculture, SPEHA, SIVOM SAGE), il est proposé d'apporter deux corrections au PADD dans le cadre de la révision en cours du PLU :

- **Ouvrir progressivement à l'urbanisation les trois zones AU** recensées dans le PADD actuel, selon la programmation suivante :
    - Zone AU1 dite de « l'Hôpital », ouverture à l'urbanisation entre 2021 et 2023
    - Zone AU2 dite de « Caulet et Linas », ouverture à l'urbanisation entre 2023 et 2025
    - Zone AU3 dite de « Cassagnous des Maurens », ouverture à l'urbanisation après 2025
    - En précisant que chaque tranche suivante pourra être ouverte à l'urbanisation, dès lors qu'au moins
    - 80 % des permis de construire de la tranche précédente auront été accordés.
- **Maintien du périmètre de la zone d'activités commerciales de la Grange**, soit 2,2 hectares, validée par le SCoT en zone AUF et classement en zone AUF0 du reste de la zone de la Grange.

Ces deux corrections impliquent un déclassement de zone constructibles au PLU actuellement en vigueur assurant le respect des prescriptions du ScoT actuel, dans l'attente de sa révision en cours :

→ Nombre de logements
→ Programmation des ouvertures de zones OAP à de l'urbanisation
→ Superficie de zones agricoles.

Axe n°1 - La protection du patrimoine naturel et la gestion des risques

➢ **Enjeu**
- Protection du milieu naturel réduit de la commune.

➢ **Objectifs**
- Préservation de la qualité du milieu naturel, formé par les bois, les landes et les prairies naturelles ou pacages, des zones humides, des mares, ainsi que des haies et alignements structurants, des ripisylves et des corridors identifiés.
- Prendre en compte la nature en ville.
- Préservation / amélioration de la qualité des eaux de la Lèze et de ses affluents, prise en compte des risques d'inondation.

➢ **Principes d'actions à respecter dans le PLU**

- Classement en zone naturelle N des principaux milieux naturels, localisés au sud du territoire communal.
- Mesures réglementaires d'occupations et utilisations du sol admises afin d'assurer leur protection → espaces agricoles situés entre la Lèze et le bourg constituant une zone tampon particulièrement sensible aux impacts de l'urbanisation ; ils sont de ce fait protégés en zone agricole protégée (Ap) ou en zone naturelle.
- Classement en espaces boisés classés des principaux bois des haies, alignements et arbres isolés remarquables, ripisylves en bon état :

* *Source : Plan du dossier du bureau d'étude ADRET.*

→ Classement au titre de l'article L151.23 du C.U. des haies ou alignements structurants, ainsi que des mares et des zones humides des milieux ouverts.

→ Classement en zone Aco ou Nco des corridors écologiques de la trame verte et bleue identifiés par le SRCE et par le SCOT.

- Conforter les espaces verts dans les tissus urbains :

→ Relier aux parcs et jardins existants de façon à constituer des corridors biologiques participant à la nature en ville.

→ Poursuivre les actions visant à limiter la pollution lumineuse (remplacement de luminaires à surfaces bombées, etc...).

- Création en 2009 de la nouvelle station d'épuration intercommunale :

→ Limitation notoire les impacts des charges polluantes domestiques sur la qualité des eaux de la Lèze.

→ Politique poursuivie, notamment à travers les zones à urbaniser qui seront systématiquement desservies par le réseau d'eaux usées.

- Zones humides boisées :

→ Classement en espaces boisés classés ; les zones humides des milieux ouverts seront classées au titre de l'article L151.23 du C.U. au même titre que les mares

- Zones inondables répertoriées par le Plan de Prévention des Risques (PPR)

→ Règlement spécifique en fonction des aléas (définis en fonction des hauteurs d'eau et de la vitesse de l'eau durant la crue)

■ Axe n°2 - La préservations des espaces agricoles

➢ Enjeu

- Protection des espaces agricoles constituant un enjeu fort, commune encore empreinte d'une forte ruralité.

➢ Objectifs

- Maintien de l'activité agricole passant par la préservation des espaces à vocation agricole.

➢ Principes d'actions à respecter sur le PLU

- Principale action développée dans le PADD : pérennisation d'une zone agricole A fonctionnelle, notamment en limitant au plus près le développement des mitages, source de conflits d'usages, et en prévoyant les extensions de l'urbanisation dans la continuité immédiate du village.

Conformément au code de l'urbanisme, application d'un règlement très strict de la zone :

- Possibilités de construction limitées aux seuls bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole.

** Source : Plan du dossier du bureau d'étude ADRET.*

o Exception dans la cadre de La loi ALUR : STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)→ Identification d'un STECAL correspondant au projet de jardins partagés (confer axe V). Les constructions existantes à usage d'habitation sans lien avec l'agriculture restent classées en zone A mais pourront toutefois bénéficier d'une extension mesurée et de constructions d'annexes à l'habitat conformément à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi MACRON)

o Possibilités de changement de destination, conformément à la loi pour l'avenir de l'agriculture (article L151.11) : cette disposition a été appliquée ponctuellement dans la commune.

■ Axe n°3 - La préservations et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

** Source : Plan du dossier du bureau d'étude ADRET.*

➢ **Enjeu**

▪ Richesse patrimoniale à travers la présence de plusieurs châteaux et de leurs parcs d'accompagnement, et par la présence de l'église qui domine la vallée de la Lèze.

➢ **Objectifs**

▪ Préservation et mise en valeur des châteaux et du bâti traditionnel, d'intérêt patrimonial, situé dans le bourg.
▪ Protection des parcs remarquables.
▪ Protection du petit patrimoine bâti.
▪ Protection des espaces tampon insérés entre la Lèze et les tissus urbains de Lagardelle.
▪ Prise en compte de la couronne verte de la Lèze.

➢ **Principes d'actions à respecter sur le PLU**

▪ Règlement spécifique du centre historique et des châteaux visant à assurer leur patrimonialité.
▪ Classement des principaux parcs remarquables → Espace Boisé Classé (EBC)
Classement du petit patrimoine bâti remarquable → Article L151.19 du Code de l'Urbanisme.
▪ Création d'un secteur agricole protégé (Ap) → Interdiction de constructions à usage agricole.
▪ Protection du petit patrimoine bâti remarquable → article L151.19 du Code de l'Urbanisme
▪ Couronne verte de la Lèze → classée en zone agricole.

■ Axe n°4 - Le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune

➢ **Enjeu**

- Commune de la 3ème couronne toulousaine jouxtant le pôle urbain.
- Proximité d'importants axes de communication : RD 4 - RD12 - RD74 → circulation importante et croissante au cours des dernières années.
- Forte croissance démographique au cours des dernières décennies.
- Commune classée en pôle de service par le SCOT.

➢ **Objectifs**

- Croissance démographique → 1% par an, pour prendre en compte l'important essor démographique constaté entre 2010 et 2015
- Tenir compte de l'importance de la capacité de densification dans les tissus urbains → rapprocher au plus près du respect de la prescription du SCOT P10 fixant la population communale à 3100 habitants à l'échéance 2030.
- Capacités de densification dans les zones urbaines :
    - Densification des dents creuses et des divisions parcellaires → 14.5Ha.
    - Extension enchâssée dans les tissus urbains → 1.0 à 1.5Ha.
    - Estimation de densification → 50% de construction sur divisions parcellaires existantes dans la durée du PLU (prise en compte de la rétention foncière)
- Tissu urbain existant : habitat individuel pavillonnaire → effort de mixité urbaine pour un meilleur équilibre social (logements locatifs, logements locatifs sociaux), comme indiqué dans l'article L101.2 CU et les prescriptions P53 et P54 du SCoT.
- Favoriser la centralité du bourg conformément à la prescription P23 du SCoT.
- Accroitre l'offre économique :
    - Développement commercial, artisanal et industriel (zone à urbaniser de la Grange, face à la zone d'activités du Mandarin
    - Renforcement du commerce de proximité dans le bourg.

o Contraintes → hiérarchisation des priorités du SCOT en matière économique, paysages et zone inondable de la commune.

- Amélioration en cours du réseau d'eaux usées et la défense incendie. L'étude du réseau d'eau potable permet de conclure qu'aucun secteur n'est susceptible de souffrir de carence en eau potable qui pourrait être induite par la densification voulue par la loi ALUR.
- Prise en compte les conclusions de l'étude SAFEGE concernant les dysfonctionnements de pluvial affectant le ruisseau du Pradalot.
- Modernisation progressive du réseau d'électrification.
- Développement de l'urbanisation en préservant le milieu naturel, le terroir agricole, la qualité des paysages, hors des zones inondables afin de ne pas propager le mitage.

➢ **Principes d'actions à respecter sur le PLU**

Conformément à la loi du Grenelle 2 de l'environnement, retranscrit dans l'article L. 151.5 du code de l'urbanisme, le PADD doit afficher les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

→ Analyse de la consommation d'espaces au travers des permis de construire accordés au cours des 10 dernières années

- Surface consommée actuellement par logement
    - 643 m2/logement.
    - 15.6 Logements/Ha.

→ Anticipation de la consommation d'espace dans le sens où la commune anticipe les objectifs de la loi ALUR et du SCOT ; la

- Engagement de la commune à maintenir au minimum la densité moyenne constatée → objectif de 18 Logements/Ha

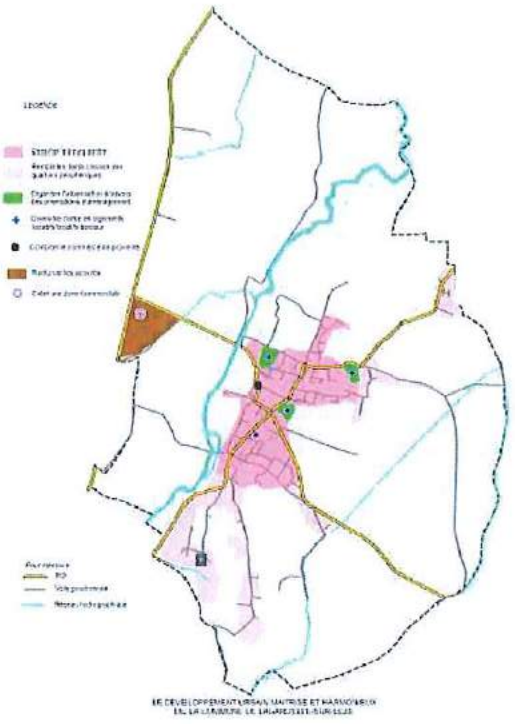
  → 18L/Ha et 2.3 habitants/L

  → Besoins en consommation d'espace
    - Accroissement démographique souhaité à 1.0% → + 9.7Ha
    - Desserrement des ménages → + 10.3Ha

- Réhabilitation des logements (1/4 des logements vacants / 95 lgts en 2015) → -1.3 Ha
- Besoins en consommation d'espace → 19Ha
- Dents creuses et divisions parcellaires → 14.5Ha

→ Besoins en consommation d'espace en extension environ 4 Ha.

- Effort de mixité urbaine à porter sur la création de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le centre-bourg pour tendre à l'objectif assigné par le SCOT de 25% de logements locatifs (P53) et de 17% de logements locatifs sociaux (P54).
- Objectif de densification part l'urbanisation des dents creuses du bourg tenant en compte des possibilités de division parcellaire I
- Proscrire l'extension des zones des mitages pour des raisons ayant trait au paysage, à la consommation d'espaces agricoles, à des problématiques de d'aménagement réseaux et de transport...
- Dents creuses de taille importante → zones à urbaniser → schémas d'organisation des zones AU / OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP)
  - Cohérence de l'aménagement global
  - Organisation harmonieuse dans le tissu bâti existant.
  - Aménagement par tranche pour étaler l'urbanisation dans le temps, tout en tenant
  - Priorisation des zones et des capacités de densification afin de ne pas déséquilibrer les équipements scolaires.
- Mixité de la zone d'activités de la Grange :
  - En partie commerciale à travers une ZACO de 2.2Ha → prescription du SCoT
  - En partie artisanale et industrielle (sur 12.8Ha)
  - Zone d'activités fermée à l'urbanisation :
    - ZACO pour des raisons d'accès à la zone
    - Reste de la zone pour permettre au SCOT ST, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme à venir, de tenir compte des contraintes liées à son urbanisation (hiérarchisation des priorités du SCOT en matière économique, contraintes paysagères, zone inondable, carence en alimentation en eau potable



** Source : Plan du dossier du bureau d'étude ADRET.*

- Projet de création de commerces de proximité dans le bourg, place de Verdun.
- Dysfonctionnements répertoriés à résoudre dans la durée du PLU :
  - Réhabilitation de la pompe de relevage du Champ du Puits/Pradalot (déjà réalisée)
  - Réhabilitation de conduites d'eaux usées. L'étude du réseau AEP au sud et à l'est du bourg permettra de réduire en tant que de besoin la densification de ces quartiers. La
  - Amélioration de la défense-incendie dans les rares secteurs insuffisamment assurée.
- Dysfonctionnements de pluvial affectant le ruisseau du Pradalot résorbés par la mise en œuvre de plusieurs aménagements hydrauliques (redimensionnement des ouvrages hydrauliques et recalibrage du lit mineur du ruisseau ; déjà réalisés en partie).
- Établissement d'un programme portant sur l'effacement du réseau électrique, le remplacement progressif des fils nus et avec la mise en place d'un éclairage économe. économies d'énergie et utilisation des énergies renouvelables encouragées dans le cadre du PLU (cahier de recommandations concernant l'architecture bioclimatique).
- Amélioration des communications numériques sous l'égide du Conseil Départemental.
- Délimitation de l'urbanisation en excluant des extensions urbaines les secteurs sensibles correspondant : à la zone inondable, au milieu naturel, au terroir agricole, aux secteurs paysagers sensibles.

Axe n°5 - L'amélioration du cadre de vie

➢ **Enjeu**

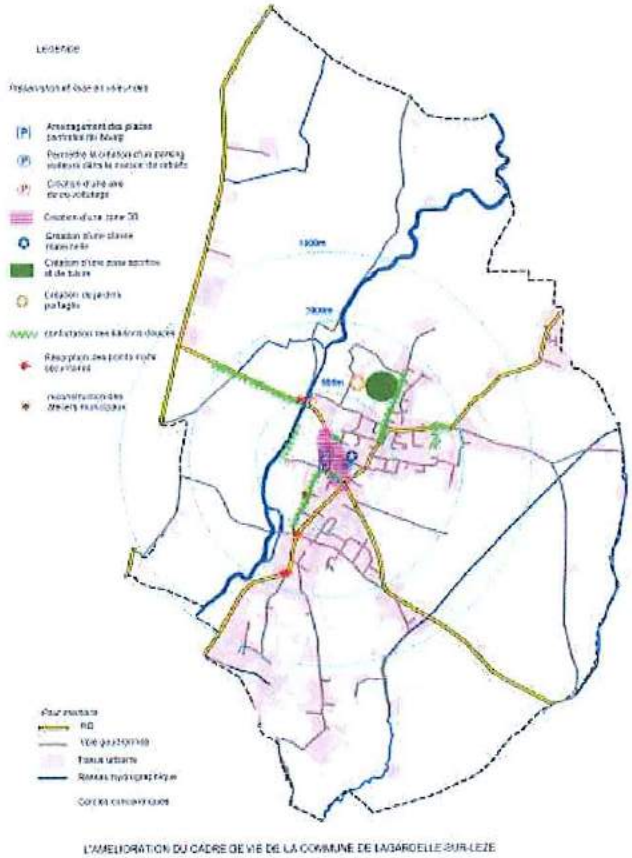
Le développement urbain de LAGADELLE-SUR-LÈZE doit être accompagné par un rééquilibrage qui doit porter sur la centralité du bourg, le stationnement, les déplacements, la qualité paysagère du village…

➢ **Objectifs**

- Conforter les équipements publics, notamment sportifs et de loisirs.
- Requalifier les places centrales du bourg.
- Poursuivre la politique en faveur des liaisons douces dans le bourg et améliorer la nature en ville.
- Sécuriser les déplacements dans le bourg.
- Améliorer le stationnement.

➢ **Principes d'actions à respecter sur le PLU**

- Création et extension d'équipements et d'aménagement publics :
  - Création à court terme d'une classe maternelle supplémentaire.
  - Création d'une zone sportive et de loisirs à la Morère, à partir du terrain de grands jeux existants,
  - Création d'un complexe sportif,
- Implantation d'une salle des fêtes,
  - Création de jardins partagés.
  - Transformation de l'ancienne Mairie en locaux associatifs.
- Aménagement des places de la Vierge et de Verdun dans la durée du PLU afin de les rendre attractives et d'en faire des lieux de vie et d'échange (aménagement paysager, circulation et places de stationnement).
- Réalisation de liaisons douces
  - Création de trottoir dans les rues Minsac, de l'Oratoire
  - Liaison douce le long du chemin de Pradalot entre la clinique et le bourg-centre, liaison douce en bord de Lèze au droit du château du Vignaou, de la place de la Prades à la rue Petite, …etc.
- Traitement des points noirs sécuritaires
  - Traversée du bourg par la RD12, création d'une zone 30 visant à permettre une meilleure cohabitation entre les voitures et les piétons.
  - Carrefour RD12 x RD12b,
  - Carrefour RD12 x chemin de la Crabo,
  - Carrefour RD74 x rue Grosse…) seront progressivement traités. Dans la traversée du bourg, la commune envisage la.
- Amélioration du stationnement :
- Aménagement adéquat des places de la Vierge et de Verdun,
- Création d'un parking visiteurs sur le site de la maison de retraite.
- Réalisation d'une aire de covoiturage afin de faciliter l'accès à la gare du Vernet, direction vers la métropole.



L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE DE LA COMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE

** Source : Plan du dossier du bureau d'étude ADRET*

1.8 – Consultation réglementaire

Le projet de la révision n°2 du PLU est envoyé, par le commune, à l'ensemble des Personnes Associées (PPA) et consultées(PPC) le 07 octobre 2019, à la MRAe en novembre 2017 (reçu le 10 novembre 2017)

La révision n°2 du PLU de LAGARDELLE-SUR-LEZE arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées en vertu de l'article L.143-20 du CU.

Les personnes publiques associées et consultées ont trois mois pour émettre un avis dès la réception du dossier.
À défaut de réponse une fois ce délai passé, leur avis est réputé favorable. Les avis exprimés seront versés au dossier d'enquête publique.
Les réponses de la commune sont associées à chaque réserve.

1.8.1 – Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Courrier en date du 10 janvier 2018.

Le projet de révision n°2 du PLU n'est pas soumise évaluation environnementale.

1.8.2 – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

(Courrier du 06/03/2020)

- ***Avis favorable assorti de réserves***

1 *- Projet de sous-secteur Nj*

→ *Projet de sous-secteur Nj destiné à permettre la construction d'abris de jardins de 5m2 :*

- *Justifier la demande en matière de jardins partagés et réduire le cas échéant la taille de ce sous-secteur*
- *Dans le sous-secteur Nj, prévoir une zone tampon avec la zone A*
- *Limiter la surface maximale constructible*

→ *Recommandation de la commission à la commune : transformation du sous-secteur en STECAL*

▶Réponse de la commune

→ Intérêt de la présence de jardins partagés sur son territoire.

- Equipements de proximité favorisant la socialisation, la convivialité et les échanges
- Source d'économie et de qualité de vie
- Lutte contre l'exclusion.

Comme indiqué dans la réponse de la commune à la DDT :

→ Modification du le zonage en diminuant le secteur Nj de 8300 m2 à 5200 m2,

→ Modification de l'OAP de la zone AUL/Nj de la Morère ⇨ STECAL

- Jardins partagés composés de 24 parcelles d'environ 100m2,
- Zone tampon entre les jardins partagés et la zone agricole (en limite nord des jardins).
- Prescription du règlement : emprise au sol maxi de 120m2 (correspondant à 24 x 5m2).

2 *- Avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N avec les réserves suivantes :*

→ *Extensions des habitations existantes :*

- *Limiter l'emprise au sol totale (existant et extension) à 200m2*
- *Préciser : surface de plancher maximale limitée à 200 m2 concerne l'existant et l'extension.*

→ *Annexes des habitations existantes*

- *Limiter la surface de plancher des annexes : 50m2 (existant et à créer).*

▶Réponse de la commune → Modification du règlement en ce sens.

1.8.3 - Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes publiques consultées (PPC)

■ Préfecture de la Haute-Garonne

(Courrier du 07/01/2019)

- ***Avis favorable avec réserves :***

1 - *Fonction de polarité de territoire à soutenir à l'occasion de la révision du PLU.*

2 - *Effort notable d'accompagnement du développement urbain par une gestion économe des espaces dans la mise en cohérence avec le ScoT mais attente d'un ajustement par le reclassement de la zone AUFo en zone agricole.*

3 - *Prise en compte de l'environnement à enrichir, en cohérence avec le ScoT :*
   - *Identification renforcée des corridors écologiques*
   - *Classement en EBC des espaces boisés et la ripisylve*
   - *Identification du réseau hydrographique dans le plan de zonage*

4 - *Actualisation du rapport de présentation, des règlements écrit et graphique, des OAP conformément aux remarques formulées dans les avis.*

■ Région OCCITANIE

(Courrier du 18/10/2019)

- ***Accusé réception.***

■ Mairie de MIREMONT

(Courrier du 28/10/2019)

- **Avis favorable**

■ Mairie du VERNET

(Courrier du 12/11/2019)

- **Avis favorable.**

■ DDT - Direction Départementale des Territoires

(Courrier du 07/01/2020)

1 - ***Démographie et logement***

- *Objectif d'évolution démographique prévu dans le cadre du présent projet de PLU insuffisamment explicité (absence de données notamment dans le PADD).*
- *Besoin à satisfaire en matière de production de logements, sur la durée prévisionnelle du projet de PLU, (à l'instar de l'évolution de la population) insuffisamment explicité, en particulier, dans le PADD.*

► Réponse de la commune

→ Modification du PADD pour mieux expliciter l'objectif démographique fixé par la commune, et, en corolaire, le besoin en logements

- Indication du scénario retenu par la commune correspondant à un accroissement démographique de 1.0% par an dans la durée du PLU prenant en compte la forte capacité de densification dans les tissus urbains de la commune
- Nombre d'habitants en 2030 : environ 3290 habitants
- +405 habitants par rapport à 2015
- Objectif démographique

  - très mesuré au regard de la dynamique du territoire environnant, même s'il est légèrement supérieur au maximum fixé à titre indicatif par le SCoT s'élevant à 3100 habitants

- compatible avec le SCOT dans la mesure où Lagardelle-sur-Lèze est identifiée comme pôle de service ».

→ Modification du rapport de présentation.

2 - *Evolution du nombre d'habitants par logement et de résidences principales*

- *Rythme de décroissance linéaire (à dater de 1968) excessive au regard de la pyramide des âges bien équilibrée de la commune et du taux de croissance envisagé de l'ordre de 1 %*
- *baisse devant être limitée à 2,4 à 2030 au lieu de 2,3.*
- *Evolution du nombre de résidences principales entre 2015 et 2030 : 299 résidences supplémentaires au lieu de 359 du projet communal (1071 résidences en 2015 à 1370 en 2030) soit 60 résidences (359-299, soit -16%) de moins que le projet du PLU.*

► Réponse de la commune

→ Modification de la taille des ménages, à 2.4 habitants par logement au lieu de 2.3.

3 - *Vacance des logements*

- *État des lieux de la vacance en explicitant la stratégie mise en œuvre pour répondre à cet objectif.*
- *Objectif du SCoT en 2030 de réduction de la part de logements vacants : 7 % maximum du parc de logements. Augmentation limitée à 108 logements vacants en 2030 dès lors compatible avec la prescription du SCoT.*
- *Effort à réaliser par la collectivité visant à réduire la production de logements à hauteur de 36 logements (= 108-72)*

► Réponse de la commune

→ Réalisation d'une cartographie de la vacance à la date de mai 2020, à affiner ultérieurement, lors de l'action de la commune sur le sujet.

→ Problématique de la vacance complexe et coûteuse ; difficulté pour la commune à porter seule, ce projet portée mais projet soutenable avec la communauté de communes du CCBA à travers un PLH (non encore finalisé) et à travers des outils mis à disposition (OPAH, PIG, EPFO...)

→ Volonté du PADD : Réduire la vacance dans la commune, avec un objectif de diminution d'un quart du parc correspondant s'élevant aujourd'hui à 95 logements (Insee 2015)

→ Modification du nombre de logements vacants à remettre sur le marché, soit 36 logements (au lieu de 24 logements vacants figurant au rapport de présentation et au PADD)

4 - *Permis de construire délivrés depuis 2014 (environ 128 entre 2014 et 2017) et des constructions achevées depuis 2015*

- *A prendre en compte dans l'évaluation des besoins au titre du présent projet.*
- *Conforter la cohérence du dossier en traçant les autorisations sur un plan et en y intégrant l'analyse du potentiel de densification établie sur les zones U du présent projet.*

► Réponse de la commune → Intégration la cartographie dans le rapport de présentation.

5 - *Cohérences des données de densification à expliciter*

► Réponse de la commune

→ Remise en cohérence la densité moyenne estimée en zone urbaine dans le rapport de présentation

- 10L/Ha en zone UC
- 12L/Ha en zones UA et UB
- 20L/Ha en zone UBc.

→ Sur les recommandations de la DDT :

- taux de rétention retenu pour les dents creuses : 20% (au lieu de 0%)
- taux de rétention retenu pour les divisions parcellaires : 60% (au lieu de 50%).

→ Nombre de logements en zone urbaine cohérent avec l'analyse de la DDT : 103 logements

6 - *Clarification du besoin de production de logements en extension urbaine*

- *Manque de lisibilité au regard de l'expression des besoins,*
- *Utilisation des différentes données,*
- *Aux différents stades de l'élaboration du projet du PLU (diagnostic, justification des choix, ….)*

► **Réponse de la commune**

→ Besoin de production de logements en extension urbaine sur la base :

- capacité de densification dans les tissus urbains
- desserrement des ménages
- volonté de mise sur le marché des logements vacants.

→ Prise en compte des modifications du calcul de la densification et taille des ménages suite avis DDT

- desserrement de ménages : 133 logements
- besoins de production en extension urbaine : 3.1Ha

7 - Objectifs difficiles à atteindre pour favoriser la mixité urbaine par la création de logements locatifs :

- *Taux insuffisant de production de logements locatifs sociaux fixés dans le règlement pour les opérations supérieures à 10 logements dans les zones UA (20 %), UB (25 %) et les secteurs en extension (AU1, AU2, AU3b, UBc) : 17 LLS (4+6+4+3)*
- *Implication importante et continue de la collectivité sur chaque projet d'aménagement pour respecter les objectifs.*

► **Réponse de la commune** → Prise en compte de l'avis de la DDT en apportant les précisions suivantes

→ To du SCOT en 2010

- 43 logements locatifs sociaux (LLS) construits / 305 logements
- parc de LLS à 14% du parc total de logements, à comparer aux 17% prévus au SCOT.

→ Prévision du PLU

- création de 160 nouveaux logements à l'horizon 2030,
- 305 logements déjà créés depuis le To du SCOT (2010)
- TOTAL : 465 logements
- pour atteindre l'objectif du SCOT reste à construire 36LLS (=79-43).

→ Objectif atteint par article 3 du règlement

- opérations supérieures à 10 logements → 20% de LLS en zone UA et de 25% en zone UB,

→ *Modification des OAP et UBc en exigeant la production de 23 logements.*

8 - Diagnostic agricole

→ *Diagnostic après enquête auprès des agriculteurs du territoire.*

→ *Intégration dans la cartographie des surfaces utilisées en agriculture biologique au vu de la part importante de ce mode de production sur la commune*

► **Réponse de la commune** → Carte des exploitations indiquant les surfaces cultivées en agriculture biologique

9 - Identification de la commune par rapport aux activités économiques et commerciales dans le ScoT.

→ *Prise en compte de la stratégie économique du bassin de vie relevant de la CCBA au titre de la compétence obligatoire du développement économique (cf. loi NOTRE du 7/8/2015).*

→ *Absence de zones existantes dans le SCoT privilégiant la mixité des fonctions urbaines au sein du bourg.*

9_1 - Non identification de la commune comme site économique d'intérêt local dans le SCoT.

→ Reconduction de la zone AUF inscrite dans le PLU en vigueur (identifiée dans le présent projet zone AUFo de 12,97 ha)

→ Stratégie intercommunale (zone perçue comme non prioritaire) et contraintes liées à sa localisation, zone identifiée en partie inondable dans le PPRN,

- *desserte à réaliser*
- *fort impact paysager*
- *cf. Étude amendement Dupont*

→ Situation en concurrence directe avec la zone voisine du Mandarin située sur la commune d'Eaunes.

→ Maintien de ce secteur non pertinent.

Voir réserves Chambre d'Agriculture : superficie de l'ordre de 13 ha, territoire reconnu pour sa bonne qualité agronomique des sols. Espace semblant être exploité en agriculture biologique. Perte pour l'exploitant d'une diminution de surface de l'ordre de 14 %.

► **Réponse de la commune** → Suppression de la zone AUFo et reclassement en zone agricole A.

→ Remarques de la commune :

- Propriétaire du terrain, à la fois exploitant agricole et opérateur du projet de zone d'activités : à ce titre, non pénalisé par la création de la zone
- Globalement, bonne qualité agronomique des sols, avec des exceptions, liées notamment à la présence de grep (couche indurée située près de la surface)
- Zone AUFo, aptitude des sols médiocre en raison de grep en partie haute.

9_2 - Identification de la commune comme pôle commercial de bassin de vie dans le ScoT (niveau 2 sur 3).

→ Zone d'Aménagement COmmercial (ZACO) à développement mesuré délimitée en bordure de la voie départementale D4,

- *Superficie d'environ 2,2 ha.*
- *Potentiel de développement commercial d'environ 3 000 m2 de surface cumulée sur des surfaces de ventes de plus de 300 m2.*
- *Espace intégré au sein du secteur AUFco dans le projet du PLU.*

→ Réserves précédentes émises par rapport à l'activité agricole également reprises sur cet espace.

→ Vérification par les éventuels porteurs de projet, de la nécessité (ou pas) de réaliser une étude préalable à la compensation agricole au regard des critères définis dans le décret n°20 16-1190 du 31 août 2016.

► **Réponse de la commune** → Avis de la DDT pris en note par la commune.

10 - Identification d'un secteur AUL de 2,6 ha, pour construction d'équipements (salle des fêtes, tennis couverts) et espaces publics (parking, terrain de jeux, espaces verts)

→ Bonne intégration de cette surface dans l'important reliquat de l'ordre de 10Ha en matière de consommation d'espace au titre d'habitat.

→ Parti d'aménagement retenu conduisant à enclaver les parcelles D566 et D391, à vocation agricole, générant a priori un impact sur l'activité agricole en termes de fonctionnement, de risque de conflit d'usage,

→ Parti d'aménagement retenu au détriment de la prise en → Précision et justification des modalités de prise en compte de l'activité agricole des parcelles D391 et D566.

► **Réponse de la commune**

→ Parcelle D566 non enclavée car située dans un même îlot d'exploitation ayant accès sur la voie publique

→ Parcelle D391 non en clavée et en agriculture biologique

→ Risque de conflit d'usage non augmenté par le projet de PLU.

11 - Diagnostic environnemental relativement précis et d'un bon niveau mais absence de méthodologie

→ Inventaire des haies et alignements d'arbres et inventaire spécifique aux zones humides réalisés.

→ Manque notable d'information sur les méthodologies associées à ces inventaires.

▶ Réponse de la commune

→ Inventaire de terrain de l'occupation des sols réalisé en 2015 par ADRET (compétences naturalistes reconnues en Occitanie) sur le territoire communal

→ Inventaire réalisé à la parcelle par parcours exhaustif de terrain : occupation des sols, habitats, haies, arbres isolés, zones humides.

12 - PADD - Prise en compte la TVB / axe 1 - la protection du patrimoine naturel et la gestion des risques.

→ 3 objectifs :

- *préservation des éléments de biodiversité,*
- *prise en compte la nature en ville*
- *amélioration de la qualité des eaux de la Lèze et de ses affluents*

→ PLU - Principes d'actions à moduler en interaction

- *Classement en zone Aco et Nco des corridors écologiques identifiés par le SRCE et le*
- *SCOT.*
- *Amélioration de la qualité des eaux en relation avec la restauration de haies et ripisylves.*
- *Préservation des éléments de biodiversité en relation avec les corridors sous pression identifiés dans le SCoT.*

▶ Réponse de la commune

→ Rappel des actions du PADD concernant la TVB

- Protection en zone Ap (forte sensibilité paysagère)
- Protection en zone N d'une zone tampon entre le bourg et la Lèze visant à protéger ce secteur fortement sensible, et interdisant ainsi toute construction à usage agricole.
- Classement en espaces boisés classés des principaux bois de la commune, des haies.
- alignements et arbres isolés remarquables, ripisylves en bon état (protection très forte),
- Classement au titre de l'article L151.23 du C.U. des haies ou alignements structurants, ainsi que des mares et des zones humides des milieux ouverts (protection forte)
- Amélioration de la qualité des eaux (objectif de poursuivre l'effort consenti pour desservir les constructions en assainissement collectif)
- Protection des éléments participant à la biodiversité communale. Absence d'actions d'envergure de création de haies ou de renforcement de ripisylves, par manque de maîtrise de foncier, et pour des raisons de coût.
- Engagement à la création de haies champêtres dans la zone AUL, sur des terrains communaux (linéaire de 434m)

13 - Ensemble des enjeux non repris dans la carte du PADD.

→ Certains corridors écologiques dans la carte de l'axe 1 du PADD (corridors des cours d'eau d'Argetou, du Pradalot (avec ses affluents), des Clotos et du Tort (ou Rieutort) en particulier)

→ Réseau hydrographique, présenté dans le rapport de présentation, in complètement non indiqué sur le règlement graphique.

→ Manque des cours d'eau ou des tronçons de cours d'eau (exemples : ruisseau des Clotos, ruisseau de Roudet. Affluents du ruisseau du Pradalot, ruisseau Le Pissanel).

→ A noter : deux affluents du Pradalot non représentés sur la cartographie du réseau hydrographique, mais bien reportés sur les autres cartographies du rapport de présentation → Prise en compte insuffisante de :

- *La trame bleue et des ripisylves représentant des enjeux forts en termes de biodiversité.*
- *Des secteurs de cours d'eau identifiés sous pression par le SCoT.*

→ *Identification de tous les cours d'eau par le zonage spécifique de type Aco ou Nco afin de pouvoir les visualiser clairement et précisément sur le document graphique.*

► **Réponse de la commune**

→ Carte du réseau hydrographique réalisée en 2015, avant la définition des cours d'eau selon l'Instruction du Gouvernement du 3 juin 2015.

→ Actualisation de carte du réseau hydrographique sur cette nouvelle base, produite à partir la carte mise en ligne par la Préfecture de Haute-Garonne. A noter, carte différente de celle du SCOT.

→ Evolution de la définition des cours d'eau dans le temps entrainant des servitudes d'entretien différentes : classement en Aco avec sur abords en zone tampon (minimum de 20m et plus pour les grands cours d'eaux) de chaque cours d'eau identifié dans la carte produite par le préfet de Haute-Garonne en 2018.

→ Affirmation de la DTT ne tenant pas compte de l'évolution de la réglementation :

- Prise en compte de la trame bleue sur la base de la règlementation qui a ensuite évolué.
- Prise en compte insuffisante des enjeux forts en termes de biodiversité de la trame bleue et les ripisylves :
  - Outre la Lèze, seul intérêt de biodiversité pour des ruisseaux de Rieutort et de la Grange intégré dans le projet du PLU soumis à l'arrêt ;
- Situation de l'état des autres ruisseaux très dégradée, assimilables à des fossés-mère leur ripisylve existante systématiquement protégée dans le projet du PLU arrêté.

14 - Taux de boisement de la commune très faible (3.85%)

→ *Doctrine de la DDT en Haute-Garonne pour les communes dont taux de boisement inférieur à 10 % ⇨ Classement des boisements en EBC*

- *Au minimum 75 % des boisements : en priorité les boisements à proximité de l'urbanisation, dans les pentes de plus de 20 %.*
- *Corridors écologiques : ensemble des ripisylves sur une largeur suffisante.*
- *Boisements très proches de l'urbanisation à classer en EBC.*

► **Réponse de la commune**

→ Prise en compte de la doctrine de la DDT sur les 2 secteurs proposés :

- Autour du lieu-dit Péguère : jardin boisé accompagnant le bâti (pavillon) et la partie sud du chemin d'accès au bâti.
- Autour du lieu-dit Cambou : longe en chênaie-frênaie (parcelle 57) une fruticée (lande arbustive ; parcelle 56), et arbres épars sur une partie de la parcelle 1243.

→ Non prise en compte de la demande de la DDT de « classer en EBC l'ensemble des ripisylves, y compris et surtout dans les secteurs où elle est dégradée »

- Réalisation d'un inventaire des ripisylves sur le terrain proposant une hiérarchisation en fonction de leur état.
- Choix des classements EBC sur la base d'une analyse objective de terrain montrant la réalité.
- Perte de la signification du classement par la systématisation confortée par le CU ne distinguant pas clairement les EBC existants à protéger d'une part, et les EBC à créer ou à conforter d'autre part.

15 - Classement des ripisylves, les boisements ainsi que les haies et alignements d'arbres en EBC

→ *Boisement en partie classés en EBC et/ou en partie au L151-23 CU*

→ *Règlement écrit assez précis en interdisant toute destruction ou dégradation des éléments identifiés au L151-23 : règlement très proche d'un classement en EBC.*

→ *Classement pour d'assurer une certaine cohérence de tous les éléments boisés au L151-23 en EBC (haie, ripisylve et boisement).*

► **Réponse de la commune** → Maintien par la commune du règlement

→ Hiérarchisation des haies et ripisylves permettant un classement significatif

- Grand intérêt patrimonial en EBC (protection très forte puisqu'il faut une révision pour les supprimer)
- Intérêt patrimonial avéré, mais moindre en éléments de l'environnement protégés au titre du L151.23. pris en compte par une analyse fine, la hiérarchisation des haies et ripisylves (tout comme des bois) et réponse réglementaire la plus adaptée

16 - Comparaison entre les EBC du PLU en vigueur et les EBC proposés dans le projet de PLU arrêté.

→ Boisement autour du château judicieusement précisé (en enlevant les parties ouvertes du

→ Autres secteurs déclassés sans justification.

→ Eléments boisés anciennement classés en EBC à conserver en EBC.

→ Classement EBC lien U" du PLU en vigueur (voir ci-dessous) en zone urbanisée (d'environ 1ha) à l'origine urbanisée. Défrichement de la zone sans aucune autorisation (obligation réglementaire)

► Réponse de la commune

→ Classement de 25.0Ha en EBC dans le PLU en vigueur dont 3.6Ha correspondant en fait à des milieux ouverts du parc du Vignaou

→ Classement de 25.7Ha dans le projet de PLU

→ Classement de 4.3Ha de plus dans le projet du PLU, soit 20% de plus que dans le PLU en vigueur.

→ Identification de 2 focus

- Focus identifié par la DDT dans le village : EBC effectivement supprimé car disparation de la végétation entre temps : apparemment aucune demande obligatoire de défrichement de la part de l'opérateur.
- Focus dans l'enceinte de la maison de retraite : une diminution de l'EBC justifiée par la demande d'agrandissement de l'établissement : après étude, déclassement de la partie la moins patrimoniale du boisement.

17 - Expliciter la délimitation des différents secteurs urbains au plus près du bâti (excepté l'espace (0,9 Ha) situé à l'est du bourg en zone UBa (parcelles C327 à C334) constituant une extension de l'urbanisation)

► Réponse de la commune

→ Permis d'aménager accordé en 2017et 3 lots accordés en 2018 sur ces parcelles - A ce jour, 2 pavillons construits et 3 sont en cours avec convention de travaux signée en 2015/2016 pour amener l'AEP aux pétitionnaires.

18 - Difficulté sur l'identification de la zone AUFo (13 ha), à vocation d'activité, attenante à la zone AUFco, également identifiée dans le PLU en vigueur.

→ Superficie très importante de cette zone, 13Ha non justifiée comme indiqué précédemment

→ Zone d'activité non ciblée par la CCBA et fermée à l'urbanisation dans l'attente de la révision du ScoT

→ Rappel - Conformément à l'article L151-20, report de l'ouverture à l'urbanisation à une évolution ultérieure du PLU (modification ou révision) des zones seules les zones n'ayant pas une desserte suffisante sur leur périphérie (en eau, en électricité, en voiries et le cas échéant en assainissement collectif)

→ Identification de la zone AUFco comme fermée à l'urbanisation dans l'attente d'une évolution du SCoT, n'est pas réglementaire.

→ Non justification, tant au regard des orientations du SCoT que des besoins exprimés sur le territoire

→ Reclassement de la zone AUFco en zone agricole (A)

→ Rappel - Secteur ciblé dans le PADD (cf 12,8 ha de consommation foncière, page 19), possibilité de la collectivité d'engager, si des besoins ultérieurement avérés, une procédure d'évolution du PLU (révision allégée) afin de l'ouvrir à l'urbanisation.

► Réponse de la commune

→ Maintien la zone AUFco au motif de la zone accordée par le SCOT (Zaco) comme indiqué précédemment.

→ Classement de la zone AUFo en zone A, mais maintiendra le secteur ciblé dans le PADD.

19 - Justification de la zone AUL destinée aux équipements sportifs et de loisirs: tennis, salle des fêtes.

→ Justification minimaliste dans le rapport de présentation comme évoqué précédemment. → Attente de justifications complémentaires (en plus des remarques précédentes) notamment sur les besoins à satisfaire, le dimensionnement et la programmation éventuelle des équipements.

► Réponse de la commune

→ Projet de la réalisation d'une salle des fêtes de 450m2, un peu à l'écart du centre-bourg afin de limiter les nuisances sonores liées à ce type d'équipement public.

→ Projet de la création de 2 terrains de tennis, en remplacement de ceux supprimés en bordure du ruisseau du Pradalot.

→ Réalisation des Investissements à l'échéance d'une dizaine d'années.

20 - *Rédaction de dispositions réglementaires en zone NJ*

→ Secteur Nj (0,8 Ha) correspond aux jardins partagés.

→ Aucune construction autorisée à l'exception des abris en bois, de moins de 5 m2 d'emprise au sol, destinés au stockage des outils de jardinage (à préciser)

→ Dispense pour de ce type d'installation de formalité (cf R421- 2-a du CU) en raison de sa nature (installation démontable) et de sa faible importance (emprise au sol et surface de plancher inférieure à 5 m2, et hauteur inférieure à 12 m).

→ Risque de multiplication des abris à long terme entrainant des nuisances par rapport au paysage.

→ Limitation du risque par incorporation de dispositions réglementaires visant à limiter leur nombre.

→ Maîtrise de l'implantation de ces installations, par exemple à l'aide d'une orientation d'aménagement.

→ Justifications de ces dispositions au regard notamment du choix d'autoriser des installations individuelles au détriment de celui d'une construction unique à usage partagé. → Sollicitation de la CDPENAF pour avis.

► Réponse de la commune

→ Modification du zonage en diminuant le secteur Nj (de 8300m2 à 5200 m2) et en modifiant l'OAP de la zone AUL/Nj de la Morère

- Superficie du jardin partagé, secteur de 8300m² à 5200 m²
- Jardin partagé composé de de 24 parcelles d'environ 100m² chacune.
- Schéma d'orientation de l'OAP AUL/Nj de la Morère.

21 - *Modification du zone Ni*

→ Zone Nl secteur parc du château de Vignaou et secteur du complexe sportif et de loisirs de la Morère.

→ Installations de type aires et terrain de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement.

→ Secteur du château, caractère naturel très marqué du site et importance de la superficie concernée (plus de 7 ha)

- *Introduction de dispositions réglementaires visant à limiter la consommation d'espace, à justification dans le rapport de présentation d'introduire des dispositions réglementaires (à justifier dans le rapport de présentation) visant à limiter la consommation d'espace.*

- *Construction comme prévu de sanitaires (y compris de moins de 20 m2) n'est pas incompatible avec les dispositions du CU (cf L151) au regard de la destination de ces secteurs (cf zone naturelle).*
- *Evolution possible du PLU afin d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) si nécessité d'un projet.*

► **Réponse de la commune** → Modification du règlement et construction de sanitaires interdite

22 - *Phénomène de remontées de la nappe phréatique en particulier sur les zones AU3b et* UBb

→ Rapport à compléter par une cartographie identifiant le périmètre des zones concernées afin de justifier les dispositions introduites dans le règlement écrit :

- interdiction de sous-sol
- surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel.

► **Réponse de la commune**

→ Remontées de la nappe phréatique sur une partie du territoire communal de Lagardelle-sur-Lèze

→ Cartographie réalisée par le BRGM donnant un aperçu du phénomène dans la commune

→ Cartographie affinée en réunions de travail de la commission d'urbanisme.

23 - Identification des indicateurs nécessaires à l'évaluation du PLU

→ *Introduction des indicateurs nécessaires à l'évaluation du PLU dans le rapport de présentation*

- *Art. R151-4 du CU - Indicateurs nécessaires à l'évaluation du PLU dans le rapport de présentation.*
- *L153-27du CU - Evaluation du PLU au maximum neuf ans après son approbation.*
- *A inclure dans le dossier.*

► **Réponse de la commune**

→ Définition des indicateurs dans le rapport de présentation :

- Indicateurs mesurant la densification
- Nombre de dents creuses bâties en zone desservie par le réseau d'assainissement
- Collectif :
- Nombre de divisions parcellaires en zone desservie par le réseau d'assainissement
- Collectif :
- Nombre de dents creuses en zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif (hors centre-bourg),
- Nombre de divisions parcellaires en zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif (hors centre-bourg).
- Indicateur permettant de mesurer le coefficient de rétention foncière réel année par année et affiner les hypothèses de densification émises dans le PLU et d'évaluer les besoins en extension de l'urbanisation au fur et à mesure.
    - Année
    - Nombre de logements
    - Surface moyenne de la parcelle
    - Surface de plancher par logement
    - Densité obtenue L/Ha

→ Indicateurs mesurant la réhabilitation des logements vacants :

- A renseigner chaque année : remise sur le marché de logements vacants : numéro de parcelle cadastrale ; année de construction ; date de mise sur le marché.

→ Indicateurs mesurant le parc de logements locatifs sociaux ; part des petits logements :

- A renseigner chaque année : création de logements locatifs sociaux : numéro de parcelle cadastrale ; année de construction ; date de mise sur le marché. Part des petits logements (T1+T2).

→ Indicateurs mesurant la diversification du parc de logements :

- A renseigner chaque année : typologie des logements créés : habitat pavillonnaire, maisons jumelées ; maisons de ville ; immeubles collectifs.

→ Indicateurs mesurant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU :

- À renseigner chaque année, à l'ouverture de chaque zone selon le phasage décrit dans le PLU :
  - respect de la typologie du bâti
  - respect du nombre de logements total créé dans la zone
  - respect du pourcentage de LLS
  - respect des aménagements paysagers et environnementaux
  - respect des liaisons douces.

24 - Dispositions complémentaires à intégrer dans les OAP

→ *Sur le secteur AU1*

- *Bassin de rétention des eaux intégré à l'espace vert dans une démarche qualitative et de nature en ville afin d'être un support de biodiversité.*
- *Profil en pente douce.*

► **Réponse de la commune**

→ Indication d'un bassin de rétention paysager dans l'OAP, disposition identique à l'avis de la DDT

→ Mention plus précise formulée dans les dispositions de l'OAP : « bassin de rétention paysager devra être intégré à l'espace vert dans une démarche qualitative et de nature en ville afin d'être un support de biodiversité ».

25 - Dispositions complémentaires à intégrer dans les OAP

→ *Sur le secteur AU3b, le ruisseau de Pradalot identifié comme corridor bleu «sous pression» par le SCoT.*

→ *Identification dans le PLU et dans le Scot pour la prescription P13 du ScoT :*

- *Continuité du corridor maintenue.*
- *Transparence hydraulique des voiries traversant le ruisseau*
- *Distance de recul d'au moins 20m à maintenir entre le ruisseau et les constructions.*
- *Bassin de rétention des eaux intégré à l'espace vert comme indiqué pour le secteur AU1.*

► **Réponse de la commune**

→ Règles à préciser dans les dispositions de l'OAP :

- Espace vert linéaire positionné en bordure du ruisseau du Pradalot.
- Bâti implanté à une distance minimale de 20m à compter des berges du ruisseau.
- Transparence hydraulique de la voirie traversant le Pradalot.
- Bassin de rétention paysager intégré à l'espace vert dans une démarche qualitative et de nature en ville afin d'être un support de biodiversité.
- Ruisseau de Pradalot, corridor sous tension à préciser dans le RP et OAP

26 - Haie identifiée sur le secteur UBc "rue Minsac", dans le PLU

→ *Haie identifiée au titre du L151-23 du CU.*

→ *Haie identifiée non indiquée dans l'OAP*

→ *Règlementairement à conserver et à intégrer au projet.*

► **Réponse de la commune** → Modification de l'OAP en ce sens.

27 - Plantations d'essences adaptées aux conditions climatiques locales sur les limites ouest, nord et sud des secteurs AUL et Nj, devront être plantées avec l'utilisation d'essences adaptées aux conditions climatiques locales afin de limiter les conflits d'usage.

► **Réponse de la commune** → Modification de l'OAP en ce sens.

28 - OAP des secteurs AUFo et AUFco

→ Non cohérence de l'élaboration de l'OAP avec l'article R151-20 du CU, obligatoire sur ces secteurs.
→ Prise en compte des remarques de la DDT.
→ Reclassement de la zone AUFo en zone naturelle ou agricole, conformément aux remarques de la DDT.
→ Suppression de l'OPA sur la base du reclassement de la zone AUFo en zone naturelle ou agricole.
→ Interrogation sur l'opportunité de maintenir l'OAP située sur le secteur AUFco au regard notamment de sa faisabilité.
→ Réserves sur l'élaboration de l'OAP

- *Ruisseau de la grange identifié comme corridor écologique ⇨ recul d'au moins 20 m entre le ruisseau et les constructions.*
- *Voie primaire prévue pour une éventuelle extension en rive droite non pertinente, espace concerné par le risque de crue.*

► **Réponse de la commune** → Modification de l'OAP en ce sens.

29 - Déplacements sur l'ensemble du territoire communal,
→ Volonté d'améliorer la mobilité affichée dans le PADD (Chapitre V sur l'amélioration du cadre de vie).
→ Eléments de diagnostic communiqués pages 38 à 45 du RP. Cette
→ Volonté méritant l'élaboration d'une OAP sur la thématique « déplacements».
→ Utilité de réfléchir sur un schéma de développement des mobilités douces en intégrant les démarches déjà mise en œuvre et les projets en cours, le cas échéant en lien avec le développement envisagé des aires de covoiturage.
► **Réponse de la commune** → Inutilité de réaliser cette OAP thématique.

30 - Rédaction du règlement du PLU et modernisation des règlements des PLU par le décret du 28 décembre 2015.
→ Insertion dans le règlement uniquement des éléments opposables (cf. R151-10 et R151-9).
→ Dans le cadre de la modernisation des règlements des PLU, éléments du PLU à verser dans le rapport de présentation ou à supprimer :

- *Items relatifs aux rappels des textes réglementaires, aux recommandations ou à l'explication pour transfert dans une annexe au rapport de présentation.*
- *Chapitres « dispositions générales» (pages 1 à 13 et pages*
- *99 à 106) destinés essentiellement à rappeler des dispositions générales relevant de diverses législations (CU, code de l'environnement, lexique ... prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme versés dans le rapport de présentation.*
- *Descriptions à vocation d'information insérées en en-tête de chaque zone ne pouvant (dès lors) bénéficier de valeur réglementaire.*

► **Réponse de la commune**
→ Avis de la DDT non partagé, notamment en raison de leur valeur pédagogique et du porter à connaissance, la commune.
→ Insertion des pages 1 à 13 et 99 à 106 du règlement dans le rapport de présentation.

31 - Règlement de la zone AUL
→ Constructions à usage habitation autorisées à condition d'être directement liées à la vocation de la zone.
→ Maîtrise de la constructibilité en limitant la surface de plancher des constructions à usage d'habitation à 60 m2
► **Réponse de la commune** → Modification du règlement en la limitant à 90m2.

32 - *Dispositions concernant les annexes et les extensions aux habitations existantes en Zones A et N*

→ *Extensions :*

- *Extensions des habitations existantes limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de habitation n'excède pas 200 m2*

→ *Annexes :*

- *Annexes des constructions existantes à usage habitation à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 25 m de rayon mesuré depuis tout point de habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 40m2*

▶ **Réponse de la commune** → Modification du règlement en ce sens

33 - *Autorisation des constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique en zone A.*

- *En dehors de changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique, y compris pour activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole.*
- *Camping à la ferme dans les conditions édictées dans le présent règlement (cf. 20 personnes et 6 emplacements maximum, aire jouxtant les constructions existantes).*

A contrario

- *Construction de locaux techniques (ex sanitaires) en dehors du cadre bâti existant.*

→ Création d'un STECAL indispensable pour autoriser ces constructions.

→ Adaptation de dispositions, en ce sens, dans l'article A2, ainsi que dans le document graphique si les projets nécessitant un changement de destination de constructions existantes sont identifiés.

→ Insertion d'un éventuel STECAL, recours à une évolution ultérieure du PLU

▶ **Réponse de la commune** → Modification du règlement en ce sens

34 - *Volet risques.*

→ Dans les zones où un cours d'eau représenté sur le document graphique ou les zones en limite d'un cours d'eau, mais non étudié dans le cadre du plan de prévention des risques naturels liés aux inondations.

→ Pour zones UB, UBa, UBb, UC, AU3b, Intégration de la prescription suivante.

« Constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau

- *Implantation des constructions à au moins 10 m de la berge du cours d'eau*
- *Plancher bas édifié à au* moins *0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau ». (distance de 10 m retenue par cohérence avec P13 du SCoT concernant les corridors « bleus» à maintenir).*

→ Pour les secteurs UBb et AU3b, modification de l'article 2 du règlement écrit doit être Préconisation d'une surélévation du plancher bas de 0,50 m par rapport au terrain naturel au lieu de 0,40 m. Comme indiqué ci-après (cf IV. Remarques sur le règlement graphique)

→ Pour les zones concernées le zonage Aco ou Nco créé pour tous les corridors bleus de fait de prise en considération cette in constructibilité.

▶ **Réponse de la commune** → Modification du règlement en ce sens.

35 - *Identification de tous les corridors bleus écologiques sur le document graphique*

→ Identification par le zonage spécifique Aco ou Nco.

→ Epaisseur du corridor d'environ de 20 à 100 m, en fonction de l'importance des cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur de sa ripisylve (cf. P13 du SCoT).

▶ **Réponse de la commune** → Modification du document graphique en ce sens (cf. ci-avant)

36 - Tableau des servitudes d'utilité publique.

→ *Tableau des servitudes d'utilité publique mis à jour et joint au présent avis*

→ *Arrêté préfectoral n°DREAL 2019-31-075 instituant une nouvelle servitude pour la prise en compte des risques autour « des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé,* hydrocarbures et de produits chimique ».

→ Pièces à incorporer dans le dossier des annexes.

▶ **Réponse de la commune** → Complétude des annexes en ce sens.

■ SCOT S.T.

(Courrier du 17/12/2019)

- ***Avis favorable assorti des trois réserves et d'une observation.***

Réserve n°1 :

→ *Ensemble des espaces naturels à prendre en compte identifiés par le SCOT à classer en zone N du PLU (secteur Lagroueto)*

▶ **Réponse de la commune**

→ Illustration sur les cartes d'une part le zonage avec en surimposition les espaces naturels à prendre en compte du SCOT et d'autre part le zonage avec en surimposition les inventaires de l'occupation des sols réalisés.

→ Défrichements réalisés à Lagroueto avant nos inventaires (2015)

→ Modification du plan de zonage pour tenir compte de l'avis du SCOT (zonage en zone naturelle N en tramage rouge)

Réserve n°2 :

→ *Corridors bleus identifiés par le SCOT et situés en zone A du PLU, à classer en zone Aco.*

- *Bande de 20 à 100 mètres en fonction de l'importance des cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur de la ripisylve (prescription n°13).*
- *Dans le règlement de la zone, prescriptions des distances d'implantation à respecter pour les constructions ou les aménagements par rapport au cours d'eau.*

▶ **Réponse de la commune** → Confer réponse de la commune à la DDT ci-avant

Réserve n°3 :

→ *Dans le règlement de la zone, prescriptions des distances d'implantation à respecter pour les constructions ou les aménagements par rapport au cours d'eau repéré par le SCOT comme corridor écologique sous pression.*

▶ **Réponse de la commune** → Confer réponse de la commune à la DDT ci-avant (volet risques)

Observation :

→ *Zone AUFo à destination d'activités économiques fermée à l'urbanisation.*

→ *Evaluation de la pertinence de la fermeture de zone AUFo dans le SCOT lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU*

▶ **Réponse de la commune** → Confer réponse de la commune à la DDT ci-avant (demande de la DDT du déclassement de la zone AUFo en zone agricole)

■ Conseil départemental 31

(Courrier du 13/01/2020)

- **Observations**

1 - *Accès sur la zone d'activité de la Grange.*

→ *Validation de la création d'un seul accès à la zone d'activités par un tourne-à-gauche sur la RD12.*

→ *Sécurisation de la zone de la Grange tout en intégrant le développement de la future zone AUF et en interdisant l'accès via le giratoire RD4/RD12.*

► **Réponse de la commune**

→ La commune prend bonne note de l'avis du CD31, confirmant que l'accès à la zone AUFco depuis le giratoire n'est pas possible, justifiant le classement en AUFco, dans l'attente d'une solution visant à son désenclavement.

2 - Réservation portée sur la RD 4.

→ *Aucune étude dans les services.*

→ *Réservation ne devant plus être portée au bénéfice du Département (cf. courrier du 9 juillet 2015).*

►**Réponse de la commune** → Suppression de l'emplacement réservé n°1 le long de la RD4.

3 - Nom des Routes Départementales

→ *Indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP*

►**Réponse de la commune** → Modification du règlement et des OAP en ce sens.

■ SPEHA

(Courriel du 16/03/2020)

1 - Notice explicative « Eau potable (5 111) différente de l'annexe sanitaire du 21 juin 2019

- *Renvoi d'une copie.*
- *Synoptique plus d'actualité.*
- *Réseau exploité par les agents du SPEHA.*

►**Réponse de la commune** → Modification du rapport de présentation en ce sens.

2 - Pour les zones à urbaniser, réseau existant en capacité suffisante sous la contrainte de l'étude du bureau d'étude Arragon pour la zone de Lagrange (5 113).

►**Réponse de la commune**

→ Prise en considération de l'avis du SPEHA :

- Zone AUFco en zone fermée à l'urbanisation et reclassement de la zone AUFo en zone agricole.

■ Chambre d'agriculture

(Courrier du 17/03/2020)

▪ ***Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations***

1 - Diagnostic agricole succinct.

2 - Absence d'éléments utiles au PLU dans l'enquête réalisée auprès des exploitants en 2016 :

- *Localisation des distances d'éloignement liées à la réglementation sanitaire (RSD notamment).*
- *Localisation des surfaces en agriculture biologique.*
- *Cartographie de l'assolement (dernier RPG disponible permettant de visualiser les surfaces déclarées à la PAC)*
- *Nombre d'emplois dans les exploitations.*
- *Eventuels projet et problématiques des exploitations agricoles.*

3 - Remarque sur la forme : obligations en matière de protection des données personnelles.

→ *PLU étant un document public, ne pas faire figurer l'identité (nom et prénom) des exploitants enquêtés (voir tableau p. 25 et carte p. 28)*

►**Réponse de la commune**

→ Localisation des distances d'éloignement liées à la RSD.

→ Indications dans le RP « La totalité des bâtiments d'élevage est située dans des écarts et il n'y a pas d'enjeux en terme d'urbanisation à leur proximité (l'élevage avicole des Flambants est implanté dans un écart bâti, non classé en zone urbaine. Celui de la ferme de Redon est isolé dans la zone agricole) ».

- Localisation des surfaces en agriculture biologique, cf. réponse de la commune à la DDT : Carte des exploitations agricoles enrichi par les données concernant l'agriculture biologique. Aucun intérêt d'une cartographie des assolements concernant le PLU, d'autant qu'un Inventaire de terrain réalisé par nos soins à la parcelle, permettant de localiser précisément l'occupation des sols (terres labourées, prairies, vergers, vignes, etc...).
- Projets et problématiques des exploitations agricoles ont été analysés cf. tableau des enquêtes auprès des exploitants.

→ Protection des données : choix de les rendre publiques en indiquant que les données purement indicatives.

4- Objectif de modération de la consommation foncière exprimé par la densité fixée à 18 log/ha en moyenne.

- *Objectif est peu ambitieux au regard de la densité moyenne sur les opérations réalisées au cours des dix dernières années (15 log. /Ha) correspond au seuil minimal de densité fixé par le SCOT (15 à 25 log./ha).*

5- Objectif minimal de densité de 20 log. /Ha. afin de limiter la consommation foncière (courrier du 10 mars 2017 suite à la présentation du projet de PADD aux PPA)

►Réponse de la commune

→ En zone hors urbaine (hors secteur UBc soumis à OA en raison de sa surface, relativement importante), fixation de la densification (dents creuses + divisions parcellaires) par :

- Emprise au sol indirectement,
- Prospects par rapport aux voiries et aux limites séparatives,
- Surface minimale en espaces verts...

⇨Densité urbaine de l'ordre de 15 logements/Ha, correspondant à la fourchette basse prescrite par le SCOT.

→ Dans le secteur UBc soumis à OAP, ainsi que des zones AU, la densité prévue par le PLU selon les zones entre 20 et 25L/Ha, soit la fourchette moyenne à haute prévue par le SCOT.

6- Extensions des zones U non comprises dans le centre bourg classées en zone A.

→ *Extension de la zone UBa, au Sud de la commune, secteur de « la Plaine du Vigné » :*

- *Zone UBa délimitée aux parcelles déjà construites soit au Sud de la parcelle n° 841.*

→ *Extension de la zone UBb, secteur du « Champ du Puits » :*

- *Zone UBb arrêtée sur la limite Sud de la parcelle n° 1351.*

►Réponse de la commune

→ Secteur de la « Plaine du Vigné », cf. la réponse de la commune à la DDT (« Ces parcelles ont fait l'objet d'un permis d'aménager accordé... »).

→ Secteur « Champ du puits » → maintien du zonage au motif :

- Ensemble de la zone classée en zone à urbaniser au PLU initial.
- Compromis acceptable en maintenant une zone constructible en bordure de voirie, reliant les deux secteurs bâtis de part et d'autre.

7- Dans le secteur de « La Morère », modification du découpage des zones suivantes :

→ *Zone AUL destinée à recevoir des activités sportives et de loisirs /* 2.6Ha

→ *Secteur Nj destiné à la création de jardins familiaux /* 0.8Ha

→ *Zone NL correspondant au complexe sportif et de loisirs de la Morère /* 1.8 Ha.

Total : 5 ha actuellement à usage agricole.

→ *OAP unique pour la zone AUL et le secteur Nj.*

→ *Zone Nl ayant une vocation similaire non intégrée dans l'OAP, aucune justification apportée pour ce secteur au regard de l'OAP de La Morère.*

→ *Enclavement d'une zone agricole (2 ha environ) par la délimitation de ces 3 zones prévu au plan de zonage créant des contraintes d'exploitation du fait de la proximité des zones d'habitat existantes et d'équipements publics envisagés.*

→ Modification demandée pour ce secteur de la commune destiné à l'aménagement d'une zone de sports et loisirs :

- *Réduire l'emprise,*
- *Entreprendre une réflexion d'aménagement globale et prévoir une OAP cohérente précisant les affectations des différents secteurs, les constructions et installations autorisées et les conditions de traitement des espaces en contact avec l'espace agricole,*
- *Délimiter en contact direct et en continuité des zones UB et AUI afin de de ne pas générer une zone agricole enclavée dans le tissu urbain.*

▶Réponse de la commune

→ Reclassement du secteur NL en zone agricole, propriété communale composant la zone NL

→ Création d'une haie champêtre entre la zone AUL et la zone agricole.

8 - *Zones AUFco et AUFo destinées à l'accueil d'activités commerciales et industrielles sur le secteur de « La Grange » (15Ha)*

→ En vis-à-vis de la zone d'activité du secteur du Mandarin sur la commune d'Eaunes (15 Ha).

→ Choix peu judicieux de délimiter une zone d'activités dans ce secteur de la commune présentant des contraintes d'aménagement (accès, réseaux, inondation, ...) au regard de la révision en cours du SCOT Sud Toulousain qui devra se prononcer sur l'opportunité de maintenir ce secteur à vocation d'activités.

→ Maintien du secteur en zone agricole.

▶Réponse de la commune

→ Reclassement de la zone AUFo en zone agricole (cf. réponse de la commune à la DDT) → Maintien du secteur AUFo inscrit en tant que Zaco dans le SCOT.

9 - *Secteur Ap délimité entre les secteurs urbanisés et la Lèze et au lieu-dit «Monsou», « correspond au secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère ».*

→ Prévoir dans ce secteur un encadrement des constructions et la délimitation de mesures d'insertion paysagère afin de ne pas interdire toutes les constructions et installations agricoles (serres, petits abris, ...). (Courrier du 10 mars 2017)

▶Réponse de la commune

→ Maintien son classement au motif de mesures d'intégration paysagère (haie écran par exemple) insuffisantes pour préserver la qualité paysagère de ce secteur.

10 - Secteur Aco : « correspond aux corridors écologiques en milieu ouvert, identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole ».

→ Découpage incohérent du secteur Aco, interrompu pas des espaces bâtis (voir secteur Aco au Sud de la commune)

→ Délimitation du secteur Aco délimité de part et d'autre de la Lèze, d'une largeur très variable à l'Est du ruisseau du Rieutort,

- *Délimitation de part et d'autre du ruisseau.*

→ Rappel : contribution de l'espace agricole à la TVB et à son maintien.

▶Réponse de la commune → Maintien du classement

→ Découpage parfaitement cohérent

→ Espace bâti à l'exception d'un pavillon dans le secteur Aco

→ Repositionnement du secteur Aco de part et d'autre du ruisseau du Rieutort.

■ TEREGA

(Courrier du 21/10/2019)

- ***Aucune observation à formuler***

1 - Remplacer TIGF par TEREGA

▶ Réponse de la commune→ Modification des pièces du dossier PLU.

■ RTE - Réseau de Transport d'Electricité

(Courrier du 14/11/2019)

▪ ***Demandes d'adaptation***

1 - Ligne 63kv Mouillonne-Portet pp Vernet à supprimer au plan des servitudes.

2 - Appellation complète des ouvrages et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (Articles L. 323-3 à L. 323-10 et R. 323-1 à R. 323-22 du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral – 31200 Toulouse.

3 - ***Livret « Prévenir pour mieux construire » en annexe du PLU.***

4 - Mentions dans un paragraphe spécifique des dispositions générales, les indications suivantes :

- *Règles de prospect et d'implantation non applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*
- *Ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » : Possibilité de RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.*

5 - Mention de la dispense, dans le règlement, de permis de démolir ou de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électriques aériennes pour des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU.

6 - OAP (Zone AUF0) à proximité immédiate de la liaison aérienne 225kV N°1 PORTET-ST-SIMON – RIVENEUVE

- *Travaux envisagés sur cet emplacement devant tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susvisé.*
- *Tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.*
- *Toute construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement*
- *Remplacement à l'article 1 pour chaque zone AUFo, A et N la mention «interdiction » par « autorisation » ou éventuellement « sous condition » pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

► **Réponse de la commune** → Modification des pièces du dossier PLU.

■ ARS - Agence Régionale de Santé

(Courrier du 20/09/2019)

▪ ***Recommandations formulées :***

1 - Rappeler que l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée *(forage, puits ou source) doit s'avérer tout à fait exceptionnelle (constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion d'espaces naturels et forestiers).*

► **Réponse de la commune** → Aucune autorisation de ressource privée pour l'alimentation en eau potable.

2 - Pour éviter la propagation du moustique tigre, proposition d'intégration des recommandations techniques complémentaires permettant de ne pas créer de rétention d'eau

- *avoir une pente minimale de 2 ou 3 %*

- *avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, le cas échéant,*
- *assurer une conception à la planéité parfaite, afin de ne pas créer d'anfractuosité utilisable au moustique tigre pour pontes.*

► **Réponse de la commune**

→ Modification et complément règlement du PLU en ce sens.

→ Rapport de présentation complété selon la demande de l'ARS.

→ Arrêté préfectoral (moustique tigre) annexé au dossier PLU.

3 - Interdiction du brûlage des déchets ménagers y compris les déchets verts et utilisation de solutions alternatives à privilégier comme

- *le compostage individuel,*
- *la collecte en déchetterie,*
- *le paillage (recouvrement du sol de déchets organiques broyés pour le nourrir et/ou le protéger, évitant ainsi le développement des mauvaises herbes et créant une rétention humidités) - Rappel : émission de particules brûler 50 kg de végétaux équivalent à six mois de chauffage d'un pavillon muni d'une chaudière au fioul.*

► **Réponse de la commune** → Rappel intégré dans le rapport de présentation.

4 - Mesures à prendre pour prévenir l'infestation par certaines espèces végétales à pollen fortement allergisant comme les ambroisies (à feuilles d'armoise, trifide ou à épis lisses) pouvant porter atteinte à la santé humaine (rhinites, conjonctivites, allergies respiratoires, asthme).

- *Végétalisation rapide des terres nues*
- *Entretien des espaces verts des zones de chantier,*
- *Surveillance et signalement des espèces, ainsi que la*
- *Sensibilisation des administrés*

► **Réponse de la commune**

→ Rappel intégré dans le rapport de présentation et le PLU.

→ Problématique des ambroisies rappelée dans le RP

→ Arrêté préfectoral concernant l'ambroisie sera annexé au dossier PLU.

→ Mesures proposées par l'ARS hors champ du règlement d'un PLU.

5 - Amélioration de la qualité de l'air et de la facture énergétique

- *Amélioration de la qualité de l'air intérieur, de la facture énergétique, du bien-être au sein des habitats*
- *Problématique du chauffage au bois, fortement présent en zone rurale et émetteur de polluants : interdiction des foyers ouverts notamment.*
- *À réglementer dans le PLU*

► **Réponse de la commune** → Problématique de la qualité de l'air, et notamment des foyers ouverts hors champ du règlement d'un PLU.

6 - Rappel de l'ARS : principe d'une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes en dehors des espaces urbanisés des communes.

► **Réponse de la commune** → Étude Amendement Dupont pour dérogation.

7 - Filière spécifique pour l'élimination des déchets d'activités de soins à risques infectieux des patients en auto-traitement mise en place depuis 2010 par l'éco-organisme DASTRI

► **Réponse de la commune** → Précisions à insérer dans le rapport de présentation.

8 - Assainissement non collectif

- Type de filière préconisée selon la nature du sol avec visualisation sur la carte de zonage d'assainissement Indication dans le règlement écrit, la nécessité pour les filières avec rejet de surface de disposer d'un accès direct à un fossé muni d'un exutoire.
- Obligation d'une autorisation pour évacuation dans le milieu hydraulique superficiel.

▶ **Réponse de la commune**

→ Renoncement à créer une carte des filières autorisées en assainissement autonome en raison de l'évolution rapide des dispositifs agréés d'assainissement.

→ Précision dans le règlement :

- Nécessité pour les filières avec rejet de surface de disposer d'un accès direct à un fossé muni d'un exutoire
- Obligation d'une autorisation pour évacuation dans le milieu hydraulique superficiel.

■ **SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours**

(Courrier du 12/11/2019)

- ***Aucune observation à apporter***

1 - *Recommandations en matière de défense incendie.*

▶ **Réponse de la commune** → Établissement d'un arrêté de DECI annexé du dossier du PLU.

■ **C.C.I.**

(Courrier du 09/01/2020)

- **Avis favorable sur la révision du PLU**

1- Favorable au choix de la collectivité de maintenir la future zone d'activité de « la Grange », fermée à l'urbanisation :

- *Espace classé partiellement en zone inondable,*
- *Alimentation en eau potable apparemment insuffisante*
- *Desserte depuis le giratoire entre la RD 4 et la RD 12 non pas autorisée.*

2- Développement de cette future zone d'activité industrielle et artisanale non inscrite dans les projets de la CCBA compétente en matière de développement économique.

3- Programmation des espaces d'accueil pour les entreprises à réaliser dans le cadre d'une stratégie de développement économique portée à l'échelle intercommunale, afin d'éviter les situations de concurrence entre les communes et de privilégier les complémentarités économiques.

▶ **Réponse de la commune**

→ Avis de la CCI pris en considération

→ Déclassement de la zone AUFo en zone A à la demande de la DDT et souhait de la CCI.

La commune prend en considération toutes les réserves, les observations et compléments documentaires demandés y compris pour les avis reçus hors délai.

Tableau de synthèse des avis

MRAe	**Courrier du 10/01/2018**	***Projet non soumis à évaluation environnementale.***
CDPENAF	Courrier du 06/03/2020	***Avis favorable assorti de 3 réserves.*** ***Avis favorable pour l'encadrement des extensions d'habitation.***
Préfecture de la Haute - Garonne	**Courrier du 07/01/2019**	***Avis favorable assorti de 4 réserves***
Région OCCITANIE	**Courrier du 18/10/2019**	***Accusé réception.***

Mairie de MIREMONT	**Courrier du 28/10/2019**	**Avis favorable.**
Mairie du VERNET	**Courrier du 12/11/2019**	**Avis favorable.**
DDT - Direction Départementale des Territoires	**1) Courrier du 07/01/2020**	**36 observations**
SCOT S.T.	**Courrier du 17/12/2019**	***Avis favorable assorti des 3 réserves et 1 observation.***
CD 31 - Conseil départemental 31	Courrier du 13/01/2020	**3 observations.**
SPEHA - Service de l'Eau Hers - Ariège	Courriel du 16/03/2020	***2 observations***
Chambre d'Agriculture	Courrier du 17/03/2020	***Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des 10 observations***
TEREGA	**Courrier du 21/10/2019**	***Aucune observation à formuler.***
RTE - Réseau de Transport d'Electricité	**Courrier du 14/11/2019**	***6 demandes d'adaptation.***
ARS - Agence Régionale de Santé	**Courrier du 20/09/2019**	***8 recommandations.***
SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours	**Courrier du 12/11/2019**	***Aucune observation à apporter***
C.C.I.	**Courrier du 09/01/2020**	**Avis favorable**

1.9 – Enquête publique

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse des observations sont joints dans leur intégralité en annexes (Cf. annexe 7)

1.9.1 – Consultation du dossier

Le dossier de l'enquête a pu être consulté :

- Sous format papier à la Mairie
- Sous format numérisé à la Médiathèque. Un poste informatique était à la disposition du public
- Sur site
  - site de la Mairie https://www.democratie-active.fr/revision2plu-lagardelle/
  - site de la CCBA https://www.democratie-active.fr/revision2plu-lagardelle/

Le nombre de consultation du dossier n'a pu être comptabilisé qu'à la Mairie et sur le registre dématérialisé.

- Dossier format papier à la Mairie :

→ **0**

- Dossier numérisé sur le site « Démocratie active »

→ **898 consultations** :

  - **747 téléchargements**
  - **151 visiteurs.**

1.9.2 – Organisation des permanences

Cinq permanences sont organisées et adaptées à la situation sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19, en étroite collaboration entre la Municipalité et la commissaire enquêtrice.

■ **Trois permanences en présentiel** :

- **Samedi 3 octobre 2020 09h - 12h00**
- **Vendredi 9 octobre 2020 14h - 17h30**
- **Mercredi 21 octobre 2020 14h - 17h30**

Les permanences en présentiel sont organisées au rez-de-chaussée de la Mairie, dans la Salle du Conseil municipal contiguë au hall d'accueil permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et assurant la confidentialité des entretiens.

Modification de la localisation des permanences en présentiel.

Lors de la première permanence, il est constaté la difficulté de maintenir la distanciation sociale nécessaire tant par l'afflux des personnes en début de permanence que par l'attente.

Pour les deux autres permanences en présentiel, la Mairie possédant un ascenseur, il est convenu de recevoir le public dans une salle de réunion située à l'étage. Le public attend dans la salle du Conseil municipal aménagée en salle d'attente, conformément aux règles sanitaires.

La commissaire enquêtrice se charge de l'accompagnement du public.

Du gel hydro alcoolique est à disposition du public à l'entrée de la Mairie et dans la salle de la permanence. Le port du masque est très bien respecté.

La clémence du temps permet de maintenir les fenêtres ouvertes pour toutes les permanences en présentiel afin d'assurer une bonne ventilation naturelle des différents locaux.

■ **Deux permanences en distanciel :**

- **Vendredi 9 octobre 2020 09h - 12h00**
- **Mercredi 21 octobre 2020 09h - 12h00**

Les permanences en distanciel ont lieu dans un bureau permettant la confidentialité des échanges, par téléphone avec un numéro dédié : 05 62 11 59 88.

1.9.3 – Bilan des observations

Au début de l'entretien, la commissaire enquêtrice explique le rôle du commissaire enquêteur et l'objet de l'enquête publique. Elle invite les personnes à prendre du temps pour formuler leurs observations après le rendez-vous. Les échanges peuvent permettre de mieux aborder la problématique.

Un classeur est organisé pour recevoir les pièces complémentaires aux observations.

➢ Permanences en présentiel

41 personnes se sont présentées aux permanences, à la Mairie.

31 observations ont été déposées dont 2 déclinent en 2 et 3 demandes.

L'ensemble des permanences se sont déroulées dans une ambiance sereine. Les personnes ont étudié leur dossier avant de venir aux permanences. Plusieurs personnes ont rédigé leurs observations sur papier et complété leur observations par pièces annexes (cadastre, photos, plans du PLU en cours et PLU projeté, ...) avant de venir. Après les permanences, des observations ont été complété par des courriers, courriels et pièces annexes.

➢ Permanences en distanciel

9 personnes ont pris contact par téléphone pour exprimer leurs observations.
- appels portent sur des observations
- 2 ont permis de résoudre des problèmes liés au registre dématérialisé.

La commissaire enquêtrice demande si la personne souhaite que son observation soit consignée dans le registre. L'ensemble des personnes a accepté.

➢ Observations par courrier consignées sur le registre

16 observations par courrier sont consignées dans le registre :
- 10 courriers simples (attestations dans le classeur)
- 3 courriers par lettre recommandée avec accusé de réception (enveloppes dans le classeur)
- 3 courriers remis en mains propres à la commissaire enquêtrice.

Sur le registre : 56 observations / 54 concernant l'enquête publique
- **31 observations consignées directement sur le registre**
- **9 observations par téléphone** - 2 hors objet l'enquête
- **16 observations par courrier**

➢ Observations sur le registre dématérialisé

41 observations sont déposées sur le registre dématérialisé. Plusieurs observations peuvent recouvrer une même demande.
- 1 observation n'a pas pu être traitée faute de référence cadastrale, d'informations.
- 2 observations sont des échanges concernant le fonctionnement du site, hors objet de l'enquête.

Pour chaque observation, un accusé de réception est envoyé. Les problèmes d'envoi de pièces jointes sont indiqués sur le site.

Il n'y a pas eu de remarque du public sur l'interface, l'accessibilité au registre dématérialisé.
On peut constater que les annexes indiquées dans les courriels ne figurent pas toujours en pièce jointe.
Dans le fonctionnement, 2 problèmes ont été rencontrés par les utilisateurs :
- Envoi de ZIP (mauvaise lecture des consignes d'envoi des pièces jointes)
- Absence d'accusé de réception du courriel (observation bien consignée sur le registre)

Les dysfonctionnements ont été réglés rapidement avec la société « Micropulse ».
La société « Micropulse » a constaté le rejet d'un courriel sur le site de « Démocratie Active », peut-être, en raison d'un envoi non autorisé ou d'un bug.

Il semble que le public ait rencontré quelques difficultés (oubli du fonctionnement, mauvaise manipulation) car pour une observation, on trouve de 1 à 3 courriels, courriels pour informer de l'oubli de pièces complémentaires ou des compléments d'informations pour une même observation ou renvoyer une observation déjà déposé sur le registre format papier.

Total : 41 observations / 5 observations hors objet de l'enquête ou sans observation
- **15 observations sur 1 courriel** - 1 courriel non traité par absence de référence
- **19 observations sur 2 courriels** - 3 hors objet de l'enquête
- **7 observations sur 3 courriels** - 1 hors objet de l'enquête

➢ Registre dématérialisé

41 observations sont déposées sur le registre dématérialisé. Plusieurs observations peuvent recouvrer une même demande.

- 1 observation n'a pas pu être traitée faute de référence cadastrale, d'informations.
- 2 observations sont des échanges concernant le fonctionnement du site, hors objet de l'enquête.

Pour chaque observation, un accusé de réception est envoyé. Les problèmes d'envoi de pièces jointes sont indiqués.

Il n'y a pas eu de remarque du public sur l'interface, l'accessibilité au registre dématérialisé. On peut constater que les annexes indiquées dans les courriels ne figurent pas toujours en pièce jointe.
Dans le fonctionnement, 2 problèmes ont été rencontrés par les utilisateurs :

- Envoi de ZIP (mauvaise lecture des consignes d'envoi des pièces jointes)
- Absence d'accusé de réception du courriel (observation bien consignée sur le registre)

Dysfonctionnements réglés rapidement avec la société « Micropulse ».
La société « Micropulse » a constaté le rejet d'un courriel sur le site de « Démocratie Active », peut-être, en raison d'un envoi non autorisé ou d'un bug.

➢ Bilan des observations déposées sur les deux registres

De nombreuses observations sont répertoriées à la fois dans le registre et le registre dématérialisé. Cet afflux d'observations sous des formes diverses a nécessité la mise en forme d'un tableau de concordance (Cf. annexe 7) pour éclairer les observations.
Les courriels sont utilisés parfois comme échange épistolaire.

Aucune observation n'a été formulée par le biais de pétition.
Trois observations ont été rédigées par des avocats pour le compte de un ou plusieurs demandeurs.
Une observation est en lien avec un contentieux au Tribunal administratif.

Total : 97 observations / 7 observations hors objet de l'enquête ou sans observation

- **19 observations déposées en 1 exemplaire -** 1 non traitée par absence de référence
- **19 observations déposées en 2 exemplaires** - 1 hors objet d'enquête -1 sans observation
- **7 observations déposées en 3 exemplaires** - 1 hors objet de l'enquête - 1 sans observation
- **2 observations déposées en 4 exemplaires** - 1 hors objet d'enquête
- **2 observations déposées en 5 exemplaires** - 1 hors objet d'enquête

L'analyse et la comparaison des observations sur la base des parcelles ou sujet spécifique aboutissent à 50 observations formulées au travers de 97 dépositions ou envois, dont 6 observations hors objet d'enquête publique ou sans contenu et 1observation sans référence pour la traiter.

- **Registre « format papier »**
  - **56 observations dont 18 observations répertoriées uniquement sur le registre « format papier »**
- **Registre dématérialisé**
  - **41 observations dont 4 observations répertoriées uniquement sur le registre dématérialisé**

Nombre d'observations à examiner : 97
Nombre d'observations par demandeur : 50

Problèmes rencontrés sur le registre dématérialisé :

- Envoi de ZIP, mauvaise lecture des consignes d'envoi des pièces jointes

- Absence d'accusé de réception d'un courriel mais observation attestée reçue sur le registre dématérialisé par la commissaire enquêtrice
- Pièces jointes non fournies, auteurs informés par le site
- 1 courriel rejeté sur le site de « Démocratie Active » envoi, surement non autorisé.

Les problèmes rencontrés ont été gérés avec la société «Micropulse» afin de s'assurer du bon fonctionnement du site.

Un grand nombre de personnes ont déposé des observations sur les deux registres (tableau de concordance des observations p 41)

Thématiques abordées

- **Non-constructibilité en partie ou en totalité d'une à trois parcelles → 35**
- **Non-constructibilité d'un secteur → 2**
- **Zonage et projet spécifique → 3**
- **AU1- OAP → 2**
- **Aspect réglementaire → 6**
- **Modification du coefficient d'emprise au sol (CES) → 2**
- **Modification de délimitation de zone → 2**
- **Patrimoine paysager à répertorier → 2**
- **Inondation → 1**

Une seule observation n'a pas pu été traitée faute de de référence castrale, d'informations.

Le nombre d'observation hors sujet font partie d'observations traitées avec plusieurs courriers et/ou courriels.

SECONDE PARTIE

Table des matières

1 - Avis sur l'enquête publique 3
1.1 - Généralités 3
1.2 - Préparation de l'enquête publique 3
1.3 - Organisation de l'enquête publique 4
1.4 - Publicité de l'enquête publique 5
1.5 - Déroulement de l'enquête publique et observations 5
1.6 - Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse 6
1.7- Avis sur le déroulement de l'enquête publique 7
2 - Conclusions motivées sur le PLU 7
2.1 Avis sur le projet 7
2.1.1 - Généralités 8
2.1.2 - Expansion urbaine et densification / Agriculture 8
2.1.3 - OAP 9
2.1.4 - Habitat 9
2.1.5 - Déplacements – Stationnement - Transports - la mobilité 9
2.1.6 - Outils de protection du patrimoine et de la nature 9
2.1.7 - Servitudes 10
2.1.8 - Trame verte et bleue - Continuités écologiques 10
2.1.9 - Règlement 10
2.1.10 - Avis MRAe- CDPENAF- PPA -PPC 11
2.2 - Avis sur les éléments du bilan 11
2.3 - Avis de la commissaire enquêtrice 13

PRÉAMBULE

Cette enquête publique a pour objet la révision n°2 du PLU de LAGARDELLE-SUR-LEZE.
Le président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 12 mai 2020, Évelyne CHÉRON, commissaire enquêtrice d'enquête chargée de la conduire, (cf. annexe 2)

L'autorité compétente pour organiser l'enquête est la mairie de LAGARDELLE-SUR-LEZE. Elle fixe les modalités pratiques de l'enquête par arrêté du 01 septembre 2020 en concertation avec la commissaire enquêtrice (cf. annexe 1)

Le rapport de l'enquête publique est composé de deux parties.

La première partie concerne le compte rendu du déroulement de l'enquête, son objet, l'accomplissement des formalités de l'enquête publique. L'examen du dossier, le recensement et l'analyse du résultat de l'enquête et, les observations du public sur le fond. Il est rapporté les questionnements du public tenant compte des divers avis émis et les propres questions de la CE, dans un procès-verbal de synthèse adressé à l'autorité organisatrice.
La commissaire enquêtrice émet son avis sur les observations et les réponses apportées par le porteur du projet.

La seconde partie donne les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice, dans un document séparé mais regroupé avec le rapport.

En annexe sont joints les principaux documents réglementaires.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1. Avis sur le projet

1.1 Généralités

L'objet de la présente enquête publique est la révision n°2 du PLU de LAGARDELLE-SUR-LEZE, commune de la Communauté de communes du Bassin Auterivain (CCBA) relevant du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud Toulousain (SCoT S.T).
Il est à préciser que l'élaboration de la révision n°2 du PLU LAGARDELLE-SUR-LEZE est en cours depuis 5 ans.

La concertation du public s'est déroulée dans de bonnes conditions. La commissaire enquêtrice a pu constater lors des permanences que le public était informé du projet du PLU au travers du devenir réglementaire de leurs parcelles.

Les Personnes Publiques Associées (PPA), les Personnes Publiques Consultées (PPC) ont été consultées ainsi que la CDPNEAF et la MRAe.

Les principaux textes régissant la présente enquête publique sont :
• les dispositions générales des enquêtes publiques relevant du code de l'environnement au titre des articles L123-1-A à L123-19-8, partie législative et R123-1 à R123-27, partie réglementaire.
• les dispositions du code de l'urbanisme au titre des articles L151-1 à L153-60 partie législative et R151-1 à R153-22 partie réglementaire.
Le projet doit également être compatible avec tous les documents supérieurs.

1.2 Préparation de l'enquête publique

Le dossier numérisé du projet de la révision n°2, est fourni à la commissaire enquêtrice par courriel, suite au premier contact téléphonique avec le Directeur général des Services.

Une réunion avec l'ensemble des personnes responsables du projet : le Maire, l'Adjoint à l'Urbanisme et Élus, le Directeur général des Services, le Service de l'Urbanisme a lieu, le 16 juin 2020, pour échanger sur le fond et la forme du dossier, préfigurer les dates de l'enquête publique et de permanences avec le souci sanitaire de la pandémie de la Covid-19.
Le dossier sous «format papier» est remis à la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice, ayant pris connaissance et étudié le dossier, fait part des quelques problèmes rencontrés dans le dossier (absence de la note de synthèse, dossier non daté, parcellaire illisible sur le centre-bourg et les zones denses sur l'ensemble des plans du dossier, absence de la dénomination des principales voiries, des cours d'eau et des communes limitrophes).

La commissaire enquêtrice prend contact avec le Bureau d'étude ADRET pour évoquer les problèmes Un compte rendu de l'entretien téléphonique a été établi par la commissaire enquêtrice, validé par le Bureau d'étude et envoyé à la Mairie. Le Bureau d'étude n'a pas souhaité compléter le dossier, resté en l'état pour l'enquête publique La non complétude ne porte pas atteinte à la légalité de l'enquête publique.

Les modalités du déroulement de l'enquête publique sont établies pour les jours et heures des permanences et l'accès du dossier par le public, courant juillet. Les mesures particulières d'organisation pour l'accueil du public sont prises en raison de la pandémie de la Covid-19.

Le 11 septembre, une réunion finalise le déroulement de l'enquête publique. Un contact est pris avec la société «Micropulse» en charge du dossier dématérialisé. Le dossier numérisé est paraphé mais le dossier «format papier» est à parapher manuellement. Il est remis le 12 septembre 2020 à la Mairie avec le registre paraphé.

1.3 Organisation de l'enquête publique

Enquête publique du 23 septembre 2020 - 09h30 au 23 octobre 2020 - 16h30, soit une durée de 31 jours consécutifs.

- **Dossier d'enquête publique** mis à disposition du public du 23 septembre 2020 - 09h30 au 23 octobre 2020 - 16h30 :

➢ **Mairie de LAGADELLE-SUR-LÈZE :**

- Dossier sous format « papier »
  - Accueil du secrétariat de la Mairie :
    - Du lundi au vendredi 08h30-12h / 13h30-17h30
    - Samedi 09h -12h
  - Dossier numérisé par la mise à disposition d'un poste informatique
    - Médiathèque
      - Mercredi – vendredi – samedi 09h30-12h30
      - Mardi - mercredi - jeudi 15h00-18h00

➢ **Site internet de la Mairie :**

- http://www.lagardellesurleze.eu
- https://www.democratie-active.fr/revision2plu-lagardelle/

➢ **Site internet de la CCBA :**

- https://www.cc-bassinauterivain.fr/lagardelle-sur-leze-enquete-publique/

- **Déposition des observations et suggestions**

➢ Sur le registre d'enquête publique à la Mairie
➢ Sur le registre du dossier numérisé à l'adresse suivante : https://www.democratie-active.fr/revision2plu-lagardelle/
➢ Par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice, à la Mairie.

- **Organisation et adaptation de cinq permanences** au regard de la situation sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19

➢ **Trois permanences en présentiel** :

- Samedi 3 octobre 2020 09h - 12h00
- Vendredi 9 octobre 2020 14h - 17h30
- Mercredi 21 octobre 2020 14h - 17h30

➢ **Deux permanences en distanciel :**

- Vendredi 9 octobre 2020 09h - 12h00
- Mercredi 21 octobre 2020 09h - 12h00

Les permanences en présentiel sont organisées au rez-de-chaussée de la Mairie, dans la Salle du Conseil municipal contiguë au hall d'accueil permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et assurant la confidentialité des entretiens.
Un affichage des gestes barrières est présent dès l'entrée de la Mairie et du gel hydro alcoolique est à disposition du public à l'entrée de la Mairie et dans la salle de la permanence.
Lors de la première permanence, il est constaté la difficulté de maintenir la distanciation sociale nécessaire tant par l'afflux des personnes en début de permanence que par la difficulté de l'attente.
Pour les deux autres permanences en présentiel, la Mairie possédant un ascenseur, il est convenu de recevoir le public dans une salle de réunion située à l'étage. Le public attend dans la salle du Conseil municipal aménagée en salle d'attente, conformément aux règles sanitaires. La commissaire enquêtrice se charge de l'accompagnement du public.
Du gel hydro alcoolique est à disposition du public à l'entrée de la Mairie et dans la salle de la permanence. Le port du masque est très bien respecté.
La clémence du temps permet de maintenir les fenêtres ouvertes pour toutes les permanences en présentiel afin d'assurer une bonne ventilation naturelle des différents locaux.

Les permanences en distanciel ont lieu dans un bureau permettant la confidentialité des échanges, par téléphone, avec un numéro dédié : 05 62 11 59 88.

1.4 Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique est effectuée conformément à la législation :

- Affichage de l'avis d'enquête au format réglementaire A2 sur fond jaune, 15 jours avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée à la mairie dans différents emplacements de la commune.
- Publication légale dans trois journaux locaux,
  - « La Gazette » du 07 septembre 2020 et 28 septembre 2020
  - Le «Journal toulousain» du 07 septembre 2020 et 28 septembre 2020
  - La « Dépêche » du 07 septembre 2020 et 24 septembre 2020
- Publication sur le site de la mairie à compter du 07 septembre 2020
- Publication sur le panneau lumineux de la ville à compter du 07 septembre 2020.
- Site de la CCBA
  - https://www.cc-bassinauterivain.fr/lagardelle-sur-leze-enquete-publique/

1.5 Déroulement de l'enquête publique et observations

Personne n'est venu consulter le dossier à la Mairie.
À la médiathèque, le nombre de consultations n'a pas pu être comptabilisé.
Sur le site « Démocratie active » la fréquentation a été importante.

- **898 consultations :**
- 747 téléchargements
- 151 visiteurs.

Les cinq permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions de confidentialité et dans un climat serein. La commissaire enquêtrice a reçu 41 personnes et a échangé par téléphone avec 9 personnes. Leur observation est retranscrite sur le registre.
La participation du public a été constante sur les 5 permanences.

Les **97 observations** reçues dans les délais prévus par l'arrêté de mise à l'enquête publique se répartissent comme suit :

- **Registre « »format papier» »**
  - **56 observations dont 18 observations répertoriées uniquement sur le registre « »format papier» »**
- **Registre numérisé**
  - **41 observations dont 4 observations répertoriées uniquement sur le registre dématérialisé**
- **Nombre d'observations à examiner : 97**
  - 7 observations hors objet enquête publique ou sans observation
  - 1 courriel non traité par absence de référence.
- **Nombre d'observations par demandeur : 50**

Aucune pétition n'est déposée.
Aucune association n'est venue déposée de contribution.

Problèmes rencontrés sur le registre dématérialisé :

- Envoi de ZIP, mauvaise lecture des consignes d'envoi des pièces jointes
- Absence d'accusé de réception d'un courriel mais observation attestée reçue sur le registre dématérialisé par la commissaire enquêtrice
- Pièces jointes non fournies, auteurs informés par le site
- 1 courriel rejeté sur le site de « Démocratie Active » envoi, surement, non autorisé ou bug.

Les problèmes rencontrés ont été gérés avec la société «Micropulse» afin de s'assurer du bon fonctionnement du site.

Thématiques abordées :

- **Non-constructibilité en partie ou en totalité d'une à trois parcelles → 35**
- **Non-constructibilité d'un secteur → 2**
- **Zonage et projet spécifique → 3**
- **AU1- OAP → 2**

- **Aspect réglementaire → 6**
- **Modification du coefficient d'emprise au sol (CES) → 2**
- **Modification de délimitation de zone → 2**
- **Patrimoine paysager à répertorier → 2**
- **Inondation → 1**

Beaucoup d'observations ont été préparées avant le rendez-vous en permanence, étayées par des pièces complémentaires annexés dans un classeur. Ce constat est sûrement le fruit de la concertation et des diverses informations communales.
La commissaire enquêtrice propose de d'établir ou de compléter l'observation après l'entretien dans la mesure où un temps de réflexion après l'échange permet de mieux appréhender la situation. Un certain nombre de personnes se sont rangés à cette démarche

Les observations et contributions reportées sur le registre ne seront pas mises en ligne avec celles du registre dématérialisé. Le public n'a pas été informé de cette possibilité. La photocopie des observations enregistrées sur le site « Démocratie active » seront insérées dans le dossier « »format papier» ».

L'essentiel des contributions concerne une majorité de demandes individuelles « à la parcelle » pour un classement ou reclassement en zone constructible.
Quelques observations portent sur le règlement écrit et graphique.
Trois observations sont relatives à l'environnement.
Trois observations sont en lien entre zonage et activité.
Les atteintes à la propriété privée induites par certains outils du PLU (OAP, emplacement réservé, EBC,) ne sont pas mal ressenties et ni mal acceptées par le public. La constructibilité des parcelles est la préoccupation majeure.
Trois observations sont portées par des avocats.
Une observation relève d'un contentieux au Tribunal administratif.

1.6 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Suite à l'analyse, de l'ensemble des observations et de l'étude du dossier, la commissaire enquêtrice a établi le procès-verbal de synthèse des questions découlant de requêtes écrites et orales émises par le public.
Le 30 octobre 2020, date du confinement, a modifié le calendrier prévu des suites à donner aux observations.
Le 31 octobre 2020, la commissaire enquêtrice a remis le procès-verbal de synthèse à la Municipalité.
Deux réunions ont eu lieu concernant le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse.

- 02 novembre 2020
  - Réunion avec le Maire, l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, le DGS, le Service de l'urbanisme et le bureau d'étude, pour présentation et échange sur le procès-verbal de synthèse des observations.
- 09 décembre 2020
  - Réunion avec le Maire, l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et le bureau d'étude pour présentation et échange sur le mémoire en réponse des observations.
- 22 décembre 2020
  - Remise du mémoire en réponse des observations par le Municipalité.

Le nombre d'observations, la récurrence de la thématique des observions ont prévalu d'une attention particulière et d'une prise considération de la part de la Municipalité et de la commissaire enquêtrice au regard la constructibilité très limitée, prescrite dans le SCoT S.T et de l'intérêt des tiers. Concomitamment, l'attention portée est, aussi, de préserver un territoire susceptible d'être révisé, ultérieurement, offrant des opportunités de constructibilité cohérentes pour un développement durable et ce, aussi, dans l'intérêt des tiers. Le Municipalité reprend à son compte des observations pour améliorer le projet de la révision (CES, OAP1).

Le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice et le mémoire en réponse de la Municipalité sont reportés dans le rapport.

1.7 Avis sur le déroulement de l'enquête publique

La commissaire enquêtrice considère que :

- L'enquête a été annoncée et s'est déroulée sans incident, y compris dans la situation sanitaire particulière de la pandémie de la Covd19.
- Le dossier d'enquête ne comporte pas des imperfections susceptibles d'entacher la légalité de l'enquête.
- La participation du public au travers des observations émises sur les deux registres et les échanges lors des permanences amènent à affiner quelques points du projet de révision du PLU.
- Les relations avec la Mairie se sont déroulées avec beaucoup d'implication et une étroite collaboration dans l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.
- La pandémie de la Covid-19 a contraint l'organisation et le déroulement de l'enquête. Le confinement au 30 octobre a perturbé fortement le déroulement de l'après-enquête sur le plan pratique et matériel.

La commissaire enquêtrice estime, en conséquence, que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2 Conclusions motivées sur le PLU

2.1 Avis sur le projet

2.1.1 Généralités

Les données du SCoT S.T semblent sous-évaluées dans plusieurs domaines. Les données de références sont différentes selon la source SCOT S.T / INSEE. L'état des lieux de la commune n'a pas été pris en considération, ni les similitudes avec le commune de la CCBA.

- Objectifs du SCOT (réf. To / 2010)
  - Consommation d'espace autorisée → 31Ha (P58) → *objectifs atteints par inconstructibilité des zones U actuelles et densification des dents creuses : 21.6Ha*
  - Production de 25% de logements locatifs (P53
  - Production 17% de logements locatifs sociaux (P54)
  - Densité de logements entre 15 et 25 L/Ha (P58).
  - Démographie → 3100 habitants à l'horizon 2030 (P10 – donnée SCOT indicative) → *3100 habitants en 2020*
  - Nombre maximum de nouveaux logements → 400 → *objectifs dépassés mais possibles par les ouvertures et échéanciers des OAP*
  - RD74 et la RD12 → coupures d'urbanisation
  - Corridors écologiques et couronne verte à protéger le long de la Lèze → *ripisylve de la Lèze dégradée.*

Le dossier de l'enquête publique présente l'enquête et le projet de la révision n°2 du PLU.
Le projet est présenté par dossier thématique relatant le diagnostic du projet, les choix, la partie règlementaire et le bilan. Chaque chapitre ou thématique consiste à présenter :

- La globalité du sujet abordé,
- Une approche et une analyse détaillées du sujet,
- Les références à la Loi, à la réglementation, à la compatibilité des documents supra-communaux définissant les contraintes de cadrage et permettant la mise en œuvre du projet de territoire dans la planification et le droit des sols de la commune.
- Le bilan entre le PLU actuel et le projet de révision.

- Un plan graphique de synthèse visualisant chaque diagnostic, analyse et choix.

La démarche porte intérêt à l'information du public pour aborder l'ensemble des domaines et particularités qui s'imbriquent, se superposent, se croisent dans l'élaboration d'un document d'urbanisme.
Cette approche amène à concevoir et à apprécier la complexité de mise en œuvre, le niveau de décision et de responsabilité dans les choix de l'aménagement et de l'urbanisation d'un territoire.

Le dossier n'est pas daté. Il faut se référer à certains documents administratifs pour situer l'étude de la révision dans le temps.

Le diagnostic couvre l'ensemble des données permettant une approche et une compréhension du territoire communal tant au niveau de son évolution, des perspectives que du cadre réglementaire dans lequel il évolue.
La durée de l'étude (5 ans) rend difficile le maintien en cohérence des données du terroir. Le PADD initial a été modifié, ne pouvant pas s'inscrire dans les prescriptions du SCoT S.T.

Les perspectives d'évolution de la commune se trouvent entravées, principalement, par un concours de circonstance : renouvellement de la station d'épuration et extension des réseaux (2009) et la loi SRU (2010) puis la loi ALUR (2014) qui ont favorisé l'explosion de la construction par la densification des parcelles et l'augmentation de la démographie. Données factuelles contraires aux prescriptions du SCoT S.T actuel.

Les adhésions successives de la commune à différentes communautés de communes interrogent sur son positionnement remis en question par rapport au bassin de vie dont les objectifs du projet de territoire différent en fonction du nombre de communes et de leurs spécificités.
La communauté de communes a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Ce concept demande un temps long pour formaliser un projet de territoire, contraire à des reconsidérations successives de territoire.

Selon la DDT, l'étude des besoins en matière de logements manque au dossier (observation DDT).
→ Au regard de la situation particulière de la commune dépassant déjà le quota de logements, l'étude fine des possibilités de densification semble plus opportune pour une meilleure prise en compte du développement urbain durable et une réponse adaptée aux prescriptions du SCoT S.T.
L'échéancier des OAP, le taux de permis de construire accordés pour enclencher les OAP successives (80% pour autoriser l'échéancier suivant) contiennent une approche formalisant les besoins en logement. Le déblocage de chaque OAP se réalise en fonction de la demande de logements, de sa pression (on suppose que chaque OAP aura fait l'objet d'une étude de faisabilité par le porteur de projet) donc des besoins.

2.1.2 Expansion urbaine et densification / Agriculture

L'expansion urbaine et la densification est bien maîtrisée sur l'ensemble de la commune.
Pour répondre à la prescription du SCoT ST exigeant un quota de logements :

- La superficie des parcelles constructibles par rapport au PLU actuel a fortement diminué.
  - zones urbaines → - 5.6%
  - zones à urbaniser → - 94%
  - zones à urbaniser d'activités → - 20%

  La révision°2 du PLU respecte la consommation d'espace pour l'habitat prescrit par le SCoT.
- Les fonds de parcelles actuellement urbanisées, sont souvent reclassées en zone agricole en limite des zones A.
- Des terrains construits sont classés en zone agricole car leur situation ont des contraintes d'urbanisation ; accès, alimentation en eau potable, obstruction à une extension d'urbanisation cohérente et qualitative, ...
- Le nombre de logements

Ces choix ont des répercussions intéressantes sur **l'agriculture de la commune** :

- Peu de consommation de surfaces agricoles, activité principale de la commune.

- Maintien de zones agricoles cohérentes d'un seul tenant, accessibles.

- Dans une moindre mesure, éviter la pulvérisation des produits phytosanitaires à proximité des habitations en accompagnement les nouvelles règles pour leur dissémination.

2.1.3 OAP

Les OAP développées montrent la volonté d'aller vers un urbanisme de projet et de maitriser d'un urbanisme qualitatif et de densification avec un échéancier répondant aux attentes des prescriptions du SCoT ST en matière de logement : quota déjà atteint.
Les OAP / AU1-AU2-AU3 se situent sur des parcelles appartenant à un propriétaire. Cette situation semble faciliter cet outil car un porteur de projet souhaite s'y investir
La demande du porteur de projet de l'OAP de l'Hôpital doit être prise en considération :

- Modification de l'échéancier OAP1 → OAP2 pour permettre un projet d'aménagement et d'urbanisation bioclimatique avec habitat participatif.
- Demande de densification
- Adaptation du schéma d'organisation à la réalité du terrain.

→ L'OAP du secteur l'Hôpital doit permettre un habitat « collectif » R+2+ combles.
→Pour permettre une information et vers cette nouvelle approche d'urbanisme et d'aménagement, il serait souhaitable que la municipalité organise avec le porteur de projet des réunions d'informations tout au long du projet et dans sa phase de réalisation. Cette pratique permettrait de démystifier la densification et d'ouvrir à d'autres conceptions urbaines.
La Municipalité s'engage à tenir compte de ces demandes dans son mémoire en réponse.

L'OAP / AUFo et AUFco doit être modifiée pour répondre aux prescriptions du SCoT S.T tant sur le plan des activités économiques (Pôle de services) que de la consommation des terres agricoles.
Son accessibilité sur la RD4 ou RD12 n'a jamais fait l'objet d'une résolution pertinente.

2.1.4 Habitat

La mixité sociale de l'habitat est encadrée par le règlement et objectifs du SCoT ST.
Il est souvent constaté que le logement locatif social est attractif à condition que les transports urbains soient accessibles et efficients. La voiture est le principal moyen de déplacement pour les habitants de LAGARDELLE-SUR-LEZE pour pallier à la difficulté d'utiliser les transports urbains.
La Municipalité doit prendre en compte cette réalité : soit en organisant des moyens de suppléer à ce phénomène en relation avec la Région, soit d'envisager que le dysfonctionnement actuels des transports en commun soient résolus au moment de l'offre de location.
Aucune observation n'abordé la mixité sociale de l'habitat.

2.1.5 Déplacements – Stationnement - Mobilité

Ces questions, ne sont pas abordées dans les observations. Le principal moyen de déplacement est l'automobile. Le stationnement de la voiture dans le règlement écrit du PLU est en grande partie la transposition des dispositions légales. Le taux d'équipement des ménages en véhicules persistera longtemps encore faute de moyens de transports en commun suffisants, nécessitant du stationnement public. Un projet d'aménagement de voies et de stationnement au centre-ville, des liaisons douces doivent améliorer la circulation dans la commune.
La commune prévoit de contribuer à l'amélioration des déplacements par la mise en œuvre d'une aire de covoiturage.
Une voie de liaison douce est prévue le long de Lèze.

2.1.6 Outils de protection du patrimoine et de la nature

Les outils de protection du patrimoine bâti et paysager relèvent uniquement des articles du Code de l'urbanisme. La commune n'est soumise à aucune servitude d'utilité publique concernant l'archéologie, les monuments historiques ou les sites. Des éléments sont identifiés (bâti, arbre au titre de l'article L151-19 du CU) et répertoriés sur le plan de zonage.
Une démarche est engagée pour la protection de la nature par de la mise en œuvre d'un éclairage économe en énergie et réduisant la pollution nocturne.

2.1.7 Servitudes

Les servitudes sont peu nombreuses sur la commune : inondations, retrait/gonflement liés à la présence d'argile, lignes électriques HT et THT, canalisation de gaz.

La zone inondable touche très peu de constructions.
Les lignes électriques impactent des secteurs urbanisées.

2.1.8 Trame verte et bleue – Continuités écologiques

Si aucun site remarquable n'été identifié sur la commune, il s'avère que 5 ZNIEEF et 1site Natura 2000 se situent dans un rayon de 4,2 km.
La commune est encadrée par les vallées de la Lèze et de l'Ariège.
La configuration géographique a permis de constater des continuités écologiques à maintenir, à protéger ou à créer avec les espaces environnants.
La révision N°2 du PLU amène à créer des corridors de la trame bleu et verte, des espaces naturels remarquables à protéger afin d'assurer l'enjeu environnemental du bassin de vie.
Les enjeux environnementaux cartographiés montrent que le sud de la commune forme une unité paysagère de tous les éléments attractifs permettant de mettre en place une politique de protection de l'environnement.
Cette approche s'avère, dans cette thématique, porteuse de cohérence de planification à grande échelle, entrainer le territoire communal dans une requalification des enjeux environnementaux.

2.1.9 Règlement

➢ **Règlement écrit**

Le règlement écrit suit une trame tant dans la logique du cadre réglementaire que dans les objectifs qualitatifs à atteindre dans l'implantation, la volumétrie, les caractéristiques architecturales, l'aménagent des voiries, l'adaptation des constructions au terrain.
Il transcrit au travers du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des constructions, les enjeux du développement durable qu'accompagne un cahier de recommandations concernant l'architecture bioclimatique.
Des règles doivent être redéfinies :

- **Emprise au sol** – La typologie récurrente de l'habitat constitué d'un seul niveau (construction n'ayant pas de chaînage conformément à la réglementation → impossibilité de surélévation) et/ou de la superficie restreinte des parcelles de certains secteurs amènent à devoir reconsidérer le coefficient d'emprise au sol par une analyse plus fine afin de pouvoir envisager des extensions avec en corollaire l'imperméabilisation du sol.
- **Nappe phréatique** – Sa présence doit être mieux explicitée dans ses contraintes et sa localisation.
- **Clôture** - La hauteur des clôtures est excessive - h maxi : 1.80m. Cette hauteur enferme, crée des espace fort clos qui ne participent pas de la vie sociale ni entre voisins, ni sur rue.
  Sur rue, la clôture participe de l'urbanité, du vivre ensemble. Elle assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, participant à la qualité du paysage urbain.
  Les arbustes constitutifs des haies doivent être à feuilles caduques permettant une utilisation adaptées aux occupations saisonnières et des ambiances.
- **Toiture-terrasse** - Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour réaliser l'articulation d'une extension à la construction principale ou pour la construction de petits édicules.
- **Densification en zone UB et UC**

Le développement modéré de l'habitat porte sur deux zones UB et UC. L'habitat y est de type individuel récent sur des parcelles de surface importantes ou restreintes. Les deux zones ne différent que par le type d'assainissement :

- UB - assainissement collectif ou desservi à terme
- UC - assainissement individuel.

Sur ces zones, si le règlement est porteur de densification pour les lotissements, il est peu enclin à orienter la parcelle ver une densification ultérieure, dès la première construction :

- Implantation entre 5 et 40m de la voie,
- Implantation sur la limite de propriété très règlementée.

À moins que ces choix portent sur une harmonisation avec l'existant, dans la mesure où il reste peu des terrains constructibles.
L'absence de la mise à jour des constructions et des autorisations d'urbanisme ne permet pas de répondre à cette problématique.

- **EBC sur les cours d'eau**

Pour l'entretien des berges, la même doctrine que sous les lignes électriques doit être mise en œuvre pour participer du maintien des berges, de la faune et de la flore qui les accompagnent.

➢ **Règlement graphique** (plan de zonage)

Tous les plans constituant le règlement graphique sont à la même échelle 1/5000e. Ce choix facilite le repérage pour compulser les différentes informations d'une parcelle donnée.
Le plan a un inconvénient majeur : le parcellaire des secteurs constitués de petites parcelles densément urbanisées est illisible tant sur le plan format « papier » qu'à l'écran. Le bureau d'étude affirme que cet inconvénient est lié à l'ordinateur de l'utilisateur. L'obligation de publier le PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme devrait pallier à cet inconvénient pour l'ensemble des utilisateurs. Ce qui ne répond pas au problème du plan de zonage «format papier».
Pour un repérage aisé, il faut nommer sur le plan : la voirie et les cours d'eau principaux, les communes limitrophes et leur localisation.

Le lexique doit être compléter par des schémas pour mieux appréhender les définitions de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

Une erreur matérielle est à corriger – Art.U4 - Hauteur des constructions – Égout dans le texte p19 / sablière sur le schéma p20.

Le cahier des recommandations bioclimatiques est un apport intéressant pour sensibiliser le public au développement durable.

La charte paysagère et architecturale du SCoT S.T doit être insérée, en annexe, éclairage complémentaire pour public. Elle permet d'asseoir certaines définitions d'ambiance.

2.1.10 Avis MRAe – CDPENAF - PPA - PPC

En prenant connaissance du dossier, la commissaire enquêtrice a été surprise du nombre remarques et de demandes de modification, en particulier celles émanant de la DDT concernant le diagnostic, les zones urbanisées, la densité et le nombre de logements, la trame verte et bleue et les corridors écologiques.
Cette constatation laisse à penser que les 5 ans de gestation à porter atteinte au projet du PLU.
La commissaire enquêtrice considère que beaucoup de réserves ou observations auraient pu être traitées avant l'approbation du projet.
La Municipalité a produit un mémoire en réponse en reprenant pratiquement l'intégralité des observations, y compris celles préconisées hors délais.

2.2 Avis sur les éléments du bilan

La commissaire enquêtrice fait la synthèse des aspects positifs et négatifs tirés du déroulement de l'enquête publique, de l'analyse des grands thèmes du projet, des avis émis par la CDPENAF et les PPA.

Points positifs :

- Le déroulement de l'enquête respecte la réglementation de l'accessibilité du public au dossier.
- Le projet diminue la superficie des zones constructibles par rapport au PLU actuel tout en densifiant par des OAP permettant avec leurs phasages une augmentation modéré de logements et de population jusqu'en 2030.
- La procédure des OAP remaille le centre-bourg avec les quartiers.

- L'apport constructif d'observations sur le projet : CES et requalification de l'OAP/AU1
- La diminution des surfaces constructibles contribuent à ne pas consommer des terres agricoles, première activé économique de la commune.
- Le projet est compatible avec les documents supérieurs qui s'imposent
- Le projet recueille un avis favorable des CNPDAF, PPA et PPC avec des réserves que la Municipalité s'engage à lever dans leur ensemble.
- La trame verte et bleue, les continuités écologiques sont prises en compte dans le projet pour maintenir la continuité des enjeux environnementaux du territoire de la CCBA et créer des paysages remarquables et une continuité écologique, absents du territoire communal
- La préservation du patrimoine paysagé est recherchée.
- La mise à plat de différentes prescriptions du SCoT S.T, l'anticipation de la commune par la mise en œuvre de l'assainissement collectif et la mise à niveau des équipements scolaires assurent un état des lieux satisfaisant pour envisager et assoir le développement durable et les enjeux environnementaux de la prochaine révision du PLU sur un plan de zonage cohérent.

Points négatifs :

- Le coefficient d'emprise au sol doit être repensé sur la base d'une étude fine pour les secteurs où les superficies des parcelles sont restreintes et/ou supportant un habitat constitué uniquement d'un seul niveau, en corollaire avec la nappe phréatique. La Municipalité s'est engagée en partie dans cette démarche dans son mémoire en réponse.
- La hauteur des haies.
- Les documents graphiques sont à améliorer pour appréhender de manière correcte sur les plans :
  - Les points de repérage fort de la commune (noms des cours d'eau, de la voirie, des communes limitrophes) et leur localisation dans leur ensemble.
  - Le parcellaire pour les zones denses et par conséquence la limitation du zonage,
  - Les risques naturels,
  - La trame verte et bleue et les continuités écologiques.

Bilan

- Considérant que la législation et la réglementation applicables à l'élaboration des projets de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)
- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à la législation en vigueur,
- Considérant que le public a eu la possibilité de s'informer et de faire part de ses observations ou propositions, conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Environnement,
- Considérant l'importance des enjeux, de la durée de gestation du projet (5 ans) de la remise en cause du PADD initial
- Considérant les observations et propositions émises par le public et leur analyse par la commissaire enquêtrice
- Considérant les avis énoncés par la commissaire enquêtrice
- Considérant que le projet correspond à une vision globale d'aménagement du territoire avec une réduction de superficie des zones constructibles par rapport au PLU actuel et réduction très mesurée de la consommation d'espace et terres agricoles
- Considérant que les corrections demandées au projet par l'avis de l'État sont entendues par la Municipalité

➢ La commissaire enquêtrice estime que le projet de la révision n°2 du PLU de LAGARDELLE-SUR-LEZE sur ne présente pas une fragilité juridique et réglementaire, concernant l'accès du public au dossier.

➢ La commissaire enquêtrice estime que, sur le plan technique, des améliorations doivent être apportées au projet :

- Dans le règlement écrit, dans la définition précise et lisible concernant le coefficient d'emprise au sol des zones UB et UC concernant, en particulier, les petites parcelles et la typologie de leur construction,
- Dans une reconsidération de l'OAP de L'Hôpital dans son échéancier et son schéma confortant
- La hauteur et la composition des haies.

- Une relecture des règles encadrant la mise en perspective de la densification des zones UB et UC.

➢ La commissaire enquêtrice estime que les améliorations techniques demandées ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet.

➢ La commissaire enquêtrice estime que la procédure de révision n°2 du PLU engagée pour les motifs suivants :

- Mettre en conformité le document en vigueur avec les dispositions de :
  - Loi Grenelle 1
  - Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)
  - Loi ALUR
- Prendre en compte des évolutions du contexte réglementaire notamment par le biais de la mise en compatibilité des schémas intercommunaux : SCoT du Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012
- Poursuivre les actions en faveur de la densification, de la cohérence, et de l'aménagement durable du territoire
- Approfondissement de la question de la construction maitrisée des logements, notamment sociaux en favorisant le renouvellement urbain
- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré
- Valoriser et protéger les espaces naturels sur l'ensemble du territoire
- Réviser la carte du zonage et du règlement écrit
- Intégrer la doctriné de l'État en matière d'assainissement non collectif.

Est menée à bien dans le projet de la révision n°2 du PLU en relevant les difficultés des prescriptions du SCoT, ignorant les données factuelles de son développement.

2.3 Avis de la commissaire enquêtrice

De l'analyse du dossier et des requêtes, propositions et avis reçus pendant l'enquête, il ressort que le projet du PLU de LAGARDELLE-SUR-LEZE repose sur une perspective de développement durable de l'ensemble de la commune où il est clairement affirmer la volonté de maitriser la densification et du maintenir l'activité agricole au travers du développement durable et des enjeux environnementaux. Élaboration menée dans un contexte réglementaire non facilitateur pour émerger dans un projet global de territoire.

Les actions de concertation menées par la commune en amont, n'ont pas créé un fort mécontentement du public mis plutôt une incompréhension vive. Les éléments constitutifs de la constructibilité d'un terrain ont évolué. Les nouveaux critères déroutent le public car certains ne sont plus la règle (ex les réseaux). Le foncier comme placement financier est apparu aléatoire et sans disponibilité immédiate.
Aucune personne n'a formulé d'observations en tant qu'agriculteur.
L'essentiel des autres aspects du projet n'est pas source de contestations importantes du public, ce constat est courant sur les PLU, le rejet étant souvent lié à des cas personnels.
La contestation du public ne constitue pas le seul critère d'appréciation du projet par la commissaire enquêtrice, elle analyse celui-ci dans son ensemble.

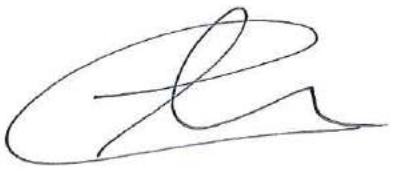
La commissaire enquêtrice n'a reçu aucune observation de satisfaction du public sur le projet, ni de forte désapprobation.

La commissaire enquêtrice a examiné toutes les observations en précisant la suite à donner selon son analyse. Il en résulte la nécessité peu de modifications du projet et compléments du dossier qui ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet. Deux observations sont à intégrer dans le projet du PLU.

En conséquence, au vu des éléments ci-dessus développés et après avoir :
- Étudié et analysé le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,
- Examiné la réglementation applicable à la révision des PLU,
- Reçu les observations et contributions du public au cours cinq permanences,
- Analysé et apprécié l'ensemble des observations du public recueillies pendant l'enquête,
- Adressé au responsable du projet son analyse des observations du public,
- Pris connaissance des réponses de la Municipalité.

La commissaire enquêtrice considère, en toute indépendance et impartialité, que le projet de la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de LAGARDELLE-SUR-LEZE- peut être approuvé en l'état et émet un **avis favorable** sur ce projet avec **deux recommandations** :

- Reconsidération du coefficient d'emprise au sol en zone UB et UC,
- Modification du schéma et de l'échéancier de l'OAP de l'Hôpital et par conséquence de l'échéancier de l'OAP/AU2.



Fait en deux exemplaires [1]

Toulouse, le 05 janvier 2021,
La commissaire enquêtrice,
Evelyne CHERON.

Destinataires[1] : Maire de MONTAUT (**1** exemplaire + dossier courriel PDF) – Tribunal administratif de Toulouse (1 exemplaire)

ANNEXES

ANNEXE 1

REÇU LE :
- 6 FEV. 2015
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

Département de la Haute-Garonne
Canton de Portet-sur-Garonne
Commune de Lagardelle-sur-Lèze (31870)

Extrait du registre des Délibérations du conseil municipal
Séance du 28 janvier 2015

L'an deux mille quatorze, le mercredi 28 janvier 2015, à 19 heures 30, le conseil municipal de la commune de Lagardelle-sur-Lèze, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUANE, Maire.
Date de la convocation : Le 23 janvier 2015
Nombre de Conseillers : 19 – En exercice : 19 – Présents : 16 – Votants : 18
Présents : M. ROUANE, M. NOWAK, Mme PETIT, M. MUNOZ, Mme JOACHIM, M. LACAY, M. CAZALOT, M. DZIEDZIC, M. BORDES, Mme BOY, Mme DARCHE, M. DEJEAN, M. DESCADEILLAS, Mme DIALLO-BESSIERES, Mme JOUEN, Mme SINIGAGLIA,
Absent : M. ROUX
Procurations : Mme DUZ à M. NOWAK, Mme MORATA à Mme DIALLO-BESSIERES,
M. DESCADEILLAS a été élu secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION : Prescription de la révision du P.LU. – Modalités de concertation
DELIBERATION N° 2015-05

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-13, L. 123-19 et R 123-20-1 et R 123-20-2 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du 3 décembre 2004 ;
VU la délibération n°200566 du 8 septembre 2005 approuvant les corrections à apporter au P.L.U. soumises par le contrôle de légalité de la sous-préfecture de Muret ;
VU les délibérations n°200532 ; 2006019 ; 2006020 du 8 avril 2005 et 14 avril 2006 approuvant les données d'une 1ère modification du P.L.U. ;
VU la délibération n°2008-001 approuvant la 2ème modification du P.L.U. ;
VU la délibération n°2010-61 approuvant la 1ère modification simplifiée du P.L.U. ;
VU la délibération n°2011-38 du 23 juin 2011 approuvant la 1ère révision simplifiée et la 3ème modification du P.L.U. ;
VU la délibération n°2012-04 approuvant la 2ème modification simplifiée du P.L.U. ;
VU la délibération n°2012-43 approuvant la 4ème modification du P.L.U. ;
VU la délibération n°2013-60 du 13 novembre 2013 approuvant la 3ème modification simplifiée du P.L.U.

Monsieur le Maire présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune, une décennie après sa mise en place, de reconsidérer le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 3 décembre 2004. Il indique qu'il est en effet nécessaire de remettre en conformité ce document avec les derniers textes législatifs et règlementaires en vigueur sur le territoire national. Il ajoute qu'il convient aussi de repenser et d'actualiser les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

Monsieur le Maire énumère précisément les objectifs poursuivis par cette première révision du P.L.U. :

- **Mise en conformité de ce document avec les dispositions des lois Grenelle 1, Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;**
- **Prise en compte des évolutions du contexte règlementaire notamment par le biais de la mise en compatibilité des schémas intercommunaux : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012 ;**
- **Poursuite des actions en faveur de la densification, de la cohérence et de l'aménagement durable du territoire ;**
- **Approfondir la question de la construction maîtrisée des logements notamment sociaux en favorisant le renouvellement urbain ;**
- **Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré ;**
- **Valoriser et protéger les espaces naturels sur l'ensemble du territoire ;**
- **Réviser la carte du zonage et le règlement**
- **Intégrer la doctrine de l'Etat en matière d'assainissement non collectif ;**

CONSIDERANT que la révision du P.L.U. présente un intérêt évident au regard des objectifs cités

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï les explications de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents

DECIDE de prescrire la révision du P.L.U. suivant les objectifs décrits ci-dessus, qui porte sur l'ensemble du territoire, conformément aux dispositions des articles L123-6 à L123-12 du code de l'urbanisme ;

DECIDE de lancer la concertation préalable prévue par l'article L300-2 du code de l'urbanisme, pendant toute la durée des études et jusqu'à l'arrêt du projet de révision du P.L.U.
Le bilan de la concertation sera présenté par Monsieur le Maire au conseil municipal qui en délibérera. Le projet de P.L.U. sera alors arrêté par délibération de l'assemblée municipale.
En application de l'article R123-18 et l'alinéa 6 de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation puis, l'arrêt du projet pourront se réaliser simultanément lors de la même séance du conseil municipal.

DIT que les modalités de concertation seront les suivantes :
- **Information par voie de publication dans le bulletin municipal, par voie de presse et d'affichage ou tout autre moyen d'information que le Maire jugera utile ;**
- **Information par le site internet de la commune pendant toute la durée de la procédure**
- **Mise à disposition du public des documents et d'un registre pour consigner les observations éventuelles ;**
- **Organisation de deux réunions publiques : une à l'issue de la première phase de travail consacrée au Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), l'autre au terme de la procédure de révision après la reprise complète du zonage et du règlement et avant son arrêt définitif et sa validation en conseil municipal ;**
- **Exposition publique avant que le projet de P.L.U. révisé ne soit définitivement arrêté par le biais de panneaux de présentation format 0 en carton plume ;**
- **Permanences mensuelles de l'adjoint à l'urbanisme.**

DIT qu'un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD de la commune, conformément à l'article L.123-9 du code l'urbanisme, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de révision ;

PRECISE que, conformément à l'article L121-4 et L123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques suivantes :

REÇU LE :
- 6 FEV. 2015
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

- **Monsieur le Préfet et les services de l'Etat**
- **Monsieur le Président du Conseil Régional**
- **Monsieur le Président du Conseil Général**
- **Monsieur le Président de la Communauté des Communes Lèze-Ariège-Garonne**
- **Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse**
- **Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne**
- **Monsieur le Président de la Chambre des Métiers**
- **Monsieur le Président du Pays du Sud Toulousain**

DIT que la présente délibération sera également transmise aux personnes publiques mentionnées ci-après :

- **Messieurs les maires des communes de Beaumont-sur-Lèze, Eaunes, Labarthe-sur-Lèze, Miremont, Le Vernet**
- **Messieurs les présidents des différents syndicats intercommunaux auxquels la commune adhère pour l'aménagement du sol (eau, électricité, assainissement…)**

DEMANDE aux services de l'Etat d'être associés à cette révision du P.L.U. en application de l'article L123-7 du code de l'urbanisme ;

INDIQUE qu'il sera procédé à la consultation, au cours de la procédure, des personnes publiques prévues à l'article L123-8 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles en feront la demande ;

DIT que Monsieur le Maire peut recevoir l'avis de tous organismes ou associations compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et de déplacements ;

DIT le bureau d'études choisi pour procéder à cette révision, après consultation, est le cabinet ADRET à Toulouse ;

SOLLICITE de l'Etat, conformément au Décret n°83-1122 du 22 décembre 1983 et à l'article L121-7 du code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études si nécessaires à la révision du P.L.U. ;

DIT que les crédits nécessaires au financement des dépenses afférentes à la révision du P.L.U. seront inscrits au budget de la commune, notamment à l'article 202 pour les frais d'études ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes aux effets ci-dessus ;

INDIQUE que, conformément à l'art. R 123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, ainsi que d'une mention de cet affichage dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Cette dernière sera exécutoire dès transmission en sous-préfecture et accomplissement des mesures de publicité.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus, ont signé les membres présents.

Le Maire

MAIRIE DE LAGARDELLE SUR LÈZE

REÇU LE : - 3 OCT. 2019 A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

Département de la Haute-Garonne
Canton de Portet-sur-Garonne
Commune de Lagardelle-sur-Lèze (31870)

Extrait du registre des Délibérations du conseil municipal
Séance du 18 septembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi 18 septembre 2019, à 18 heures 30, le conseil municipal de la commune de Lagardelle-sur-Lèze, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUANE, Maire.
Date de la convocation : Le 12 septembre 2019
Nombre de Conseillers : 19 – En exercice : 13 – Présents : 11 – Votants : 12
Présents : M. ROUANE, M. MUNOZ, Mme JOACHIM, M. LACAY, M. DESCADEILLAS, M. DZIEDZIC, Mme BOY, Mme DARCHE-GALLARD, Mme JOUEN, Mme SINIGAGLIA.
Absents : M. ROUX,
PROCURATIONS : Mme PETIT à M. ROUANE.
Mme SINIGAGLIA a été élue secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION : Arrêt du projet de révision du PLU
DELIBERATION N° 2019-61

VU le PLU actuellement en vigueur, approuvé par délibération du 3 décembre 2004 ;
VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ;
VU le schéma de cohérence territoriale (SCoT) établi par le Pays du Sud Toulousain (PST) et approuvé le 29 octobre 2012 ;
VU la délibération n°2015-05, du 28 janvier 2015, prescrivant la révision du P.L.U. et précisant les modalités de concertation ;
VU la délibération du 17 mai 2017 relative au débat sur les orientations d'aménagement et de développement durable (PADD) et le projet de PADD initialement approuvé ;
VU la délibération n°2019-31 modifiant le PADD initialement approuvé ;
VU les différentes pièces composant le projet de PLU ;

Monsieur le Maire rappelle :

1. **Les raisons** qui ont conduit la commune à engager une procédure de révision du PLU par délibération en date du 28 janvier 2015, à savoir :
   a. Mettre en conformité ce document avec les dispositions des lois Grenelle 1, Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et loi ALUR du 24 mars 2014 ;
   b. Prendre en compte des évolutions du contexte règlementaire, notamment, par le biais de la mise en compatibilité avec les schémas intercommunaux : SCoT du Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012 ;
   c. Poursuivre les actions en faveur de la densification, de la cohérence et de l'aménagement durable du territoire ;
   d. Approfondir la question de la construction maîtrisée des logements, notamment sociaux, en favorisant le renouvellement urbain ;
   e. Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré ;
   f. Valoriser et protéger les espaces naturels sur l'ensemble du territoire ;
   g. Réviser la carte du zonage et le règlement écrit ;
   h. Intégrer la doctrine de l'Etat en matière d'assainissement non collectif.

2. **Les termes du débat** qui s'est tenu au sein du conseil municipal sur les orientations du PADD lors des séances du 17 mai 2017 et du 16 avril 2019, selon les orientations choisies déclinées comme suit :
   a. Orientations n°1 : La protection du patrimoine naturel et la gestion des risques

b. Orientations n°2 : La préservation des espaces agricoles
c. Orientations n°3 : La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager
d. Orientations n°4 : Le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune
e. Orientations n°5 : L'amélioration du cadre de vie

Et, en particulier, la décision de corriger le PADD de façon à ce qu'il soit prévu une ouverture progressive à l'urbanisation des trois zones AU recensées ; ainsi que le classement du périmètre de la zone d'activités commerciales de la Grange, soit 2,2 hectares, validée par le SCoT, en zone AUFc0 dans l'attente de régler la question technique relative à l'accès ; et le classement en zone AUF0 du reste de la zone de la Grange, qui occupe une superficie de 13,4 hectares, dans l'attente de la révision du ScoT qui définira la politique économique du territoire pour les prochaines années.

3. Les **modalités** selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre :
   a. Affichage, mise en ligne et insertion dans le journal d'annonces légales « La Gazette du Midi » de la délibération prescrivant la révision du PLU.
   b. Information par voie de publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.
   c. Mise à disposition du public des documents et d'un registre pour consigner les observations éventuelles.
   d. Tenue de permanences mensuelles en mairie par l'adjoint en charge de l'urbanisme.
   e. Organisation de deux réunions publiques, le 27 juin 2018, pour la présentation du PADD, et le 13 juin 2019, pour la présentation finale du plan de zonage et du règlement écrit, avant son arrêt.
   f. Exposition publique de l'avant-projet du PLU révisé, par le biais de panneaux de présentation format 0 en carton plume.

4. Cette **concertation** a révélé les points suivants :

Tout d'abord, il est constaté que cette concertation a remporté un succès certain. En effet, les deux réunions publiques ont rassemblé plusieurs dizaines d'administrés, une soixantaine de courriers ont été reçus dans le cadre de cette procédure de révision et, enfin, le registre de concertation a recueilli de nombreuses observations. D'autre part :

   a. La réunion avec les partenaires associés a confirmé le fait que la commune se voit attribuer, par le SCoT actuellement en vigueur, un développement plafonné en termes de construction de nouveaux logements, puisqu'elle n'est identifiée que comme un pôle de services.
   b. Cette rencontre avec les partenaires associés, ainsi que plusieurs réunions avec les services de l'Etat, ont mis en avant l'impérieuse nécessité de revoir le classement de la zone d'activités de la Grange, ne serait-ce que pour se mettre en conformité avec le SCOT actuel.
   c. Les principales orientations retenues pour effectuer cette révision ne semblent pas contestées par une majorité de la population locale notamment, celles portant sur un développement mesuré de la commune, accompagné d'un effort de densification et d'amélioration du cadre de vie, en priorité, par la préservation de l'environnement.
   d. Un certain nombre de propriétaires privés disposant de parcelles classées en zone A ou AU0, ont demandé le reclassement de ces parcelles en zone constructible, afin de rendre possible un projet immobilier ou, tout simplement, pour valoriser leurs terrains.

5. Les **remarques** ont été examinées et prises en compte de la manière suivante :
   a. Une réponse à, d'ores et déjà, été apportée à toutes les demandes de reclassement de terrains.
   b. Des assouplissements en termes de règlementation ont été accordés dans quelques cas, pour répondre favorablement à l'attente de certains propriétaires, sans que cela nuise à l'intérêt général, tout en respectant les contraintes législatives et règlementaires et, en particulier, les préconisations du SCoT Pays Sud Toulousain.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

DECIDE de considérer comme favorable le bilan de la concertation présenté et annexé à la présente délibération;

ARRETE le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DECIDE de soumettre, pour avis, le projet de PLU révisé :

- à Mme le sous-préfet de Muret
- aux personnes publiques associées, visées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, à la DDT
- aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale et aux syndicats concernés, notamment : au SAGe, au SDEHG, au SPEHA, au SDIS, à ERDF, à TGF et à RTE.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le dossier de projet de révision du PLU, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie, pendant un mois.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus, ont signé les membres présents.

Le Maire,

DECISION DU
12/05/2020

N° E20000028 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 14/03/2020, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Lagardelle sur Lèze demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la deuxième révision du plan local d'urbanisme de la commune de Lagardelle-sur-Lèze ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Evelyne CHERON est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Lagardelle sur Lèze et à Madame Evelyne CHERON.

Fait à Toulouse, le 12/05/2020

Le Président

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE
RF

Isabelle CARTHE MAZERES

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Arrondissement de Muret
Canton de Portet-sur-Garonne

N° 2020-99

ARRETE DU MAIRE

Prescrivant l'enquête publique sur le projet arrêté de 2ème révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Le Maire de la commune de LAGARDELLE-SUR-LEZE,

VU le code de l'urbanisme et, notamment, les articles L. 123-10 et R. 123-19 ;
VU la délibération n°2015-05 du conseil municipal, en date du 28 janvier 2015, relative à la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et aux modalités de concertation ;
VU la délibération n°2019-61 du conseil municipal, en date du 18 septembre 2019, arrêtant le projet du PLU ;
VU la décision en date du 12 mai 2020 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse portant nomination d'un commissaire enquêteur.

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé du 23 septembre 2020 à 9h30 au 23 octobre 2020 jusqu'à 16h30, soit pendant 31 jours consécutifs, à une enquête publique sur les dispositions du projet arrêté de 2ème révision du PLU.

Article 2 : Conformément à la décision de Mme la présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, Mme Evelyne CHERON est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour mener l'enquête susvisée.
Elle se tiendra à la disposition du public en mairie de Lagardelle-sur-Lèze, salle du conseil municipal, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :

- **Samedi 3 octobre 2020 de 9 heures à 12 heures**
- **Vendredi 9 octobre 2020 de 14 heures à 17 heures 30**
- **Mercredi 21 octobre 2020 de 14 heures à 17 heures 30**

Article 3 : Le dossier relatif à l'enquête prescrite à l'article 1 sera tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête. Chacun pourra donc en prendre connaissance :

- en mairie de Lagardelle-sur-Lèze, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil du secrétariat et de la médiathèque :
  - à l'accueil du secrétariat sous format papier : dossier et registre.
  - à la médiathèque sur les postes informatiques mis à disposition du public
- sur internet à l'adresse web suivante : https://www.democratie-active.fr/revision2plu-lagardelle

Les observations peuvent être consignées durant toute la durée de l'enquête publique :

- sur le registre papier aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil du secrétariat
- sur le registre dématérialisé qui figure à l'adresse web indiquée ci-dessus
- par courriel envoyé à l'adresse électronique suivante : revision2plu-lagardelle@democratie-active.fr

Elles peuvent également être transmises par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur et adressées en mairie.

Attention, les observations reçues par courrier postal ou par courrier électronique ne seront prises en considération que si leur réception a lieu durant la période de l'enquête publique (du 23 septembre 2020 à 9h30 au 23 octobre 2020 à 16h30).

Possibilité de contact téléphonique recommandé en raison de la Covid19

Par ailleurs, le commissaire enquêteur assure des permanences téléphoniques aux dates et horaires suivants :

- **Vendredi 9 octobre 2020 de 9 heures à 12 heures**
- **Mercredi 21 octobre 2020 de 9 heures à 12 heures**

Le numéro de téléphone concerné est le **05.62.11.59.88,** exclusivement durant les jours et heures indiquées.

Article 4 : Toute information sur le projet de PLU peut être obtenue auprès du maire de Lagardelle-sur-Lèze ou du conseiller délégué à l'urbanisme.
Des demandes de photocopies d'extraits du dossier peuvent être effectuées auprès du secrétariat, dans la limite d'une quantité raisonnable. Leur coût est à la charge du demandeur.

Article 5 : Le commissaire enquêteur établit, dans un délai de 8 jours après la fin de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse des observations recueillies et le transmet au maître d'ouvrage, qui dispose d'un délai de réponse de 15 jours pour produire ses éventuelles observations.
Le commissaire enquêteur adressera au maire, dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.
Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée, par le maire, dès leur réception, au préfet du département de la Haute-Garonne, ainsi qu'à Mme la présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.
Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie, sur le site internet de la commune et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête et de la remise du rapport et des conclusions motivées par le commissaire enquêteur en mairie.

Article 6 : Il sera procédé, par les soins de la mairie, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête, dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Haute-Garonne, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et, à titre de rappel, dans les huit premiers jours de l'enquête.

Article 7 : L'avis au public sera publié par voie d'affichage dans la commune, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 8 : Mesures de protection sanitaire en raison de l'épidémie de COVID 19 :

- ✓ Mise à disposition de gel hydro-alcoolique pour le lavage des mains obligatoire à l'entrée de la mairie.
- ✓ Respect des mesures de distanciation pour le public venant consulter le commissaire enquêteur et qui attendra son tour dans le hall de la mairie.
- ✓ De préférence une seule personne par consultation du commissaire enquêteur dans la salle du conseil municipal et au maximum deux. Le port du masque est obligatoire.
- ✓ Réalisation d'une désinfection et de l'aération des lieux d'enquête à intervalles réguliers.

Fait à LAGARDELLE-SUR-LEZE, le 1er septembre 2020

Le Maire,

Floréal MUNOZ

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

REÇU LE :
13 JUIN 2017
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Département de la Haute-Garonne
Canton de Portet-sur-Garonne
Commune de Lagardelle-sur-Lèze (31870)

Extrait du registre des Délibérations du conseil municipal
Séance du 17 mai 2017

L'an deux mille dix-sept, le mercredi 17 mai, à 19 heures 30, le conseil municipal de la commune de Lagardelle-sur-Lèze, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUANE, Maire.
Date de la convocation : Le 11 mai 2017
Nombre de Conseillers : 19 – En exercice : 15 – Présents : 14 – Votants : 13
Présents : M. ROUANE, Mme PETIT, M. MUNOZ, Mme JOACHIM, M. LACAY, M. CAZALOT, M. DZIEDZIC, Mme BOY, Mme DARCHE-GALLARD, M. DEJEAN, M. DESCADEILLAS, Mme JOUEN, Mme SINIGAGLIA
Procurations :
Absents : M. ROUX

Mme SINIGAGLIA a été élue secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION : Débat sur les orientations du PADD
DELIBERATION N° 2017- 35

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-13, L. 123-19 et R. 123-20-1 et R. 123-20-2 ;
VU le Plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du 3 décembre 2004 ;
VU la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR ;
VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Sud Toulousain ;
VU la délibération n°2015-05 du 28 janvier 2015 prescrivant la révision du P.L.U. et précisant les modalités de concertation ;

CONSIDERANT les différentes réunions de la commission urbanisme organisées depuis plus d'un an dans le cadre de cette révision du P.L.U. :

L'article L.151-2 du code de l'urbanisme dispose que les P.L.U. comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- Les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Il peut prendre en compte les spécificités de la commune, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales.

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal.

Monsieur le Maire expose le projet de PADD :

- ✓ Orientations n°1 : La protection du patrimoine naturel et la gestion des risques
- ✓ Orientations n°2 : La préservation des espaces agricoles
- ✓ Orientations n°3 : La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager
- ✓ Orientations n°4 : Le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune
- ✓ Orientations n° : L'amélioration du cadre de vie

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert :

Un rappel historique succinct des différents travaux réalisés depuis deux ans dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.LU.) est présenté. Un rapport de présentation déclinant l'état initial, notamment environnemental de la commune a été rédigé. Plusieurs réunions, principalement de la commission urbanisme ont ensuite été organisées pour décider des orientations générales du futur document d'urbanisme et aussi, pour appliquer les prescriptions législatives ou règlementaires qui s'imposent désormais pour ce type de document.
Afin d'être en compatibilité avec les dispositions de la loi ALUR, qui vise essentiellement à limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles, ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Sud Toulousain, il est devenu indispensable de réviser le P.L.U. communal adopté en 2004.
L'objectif principal de cette révision est désormais de prendre en compte et d'appliquer la notion de développement durable au niveau des règles d'aménagement du territoire, afin de transmettre ce dernier, aux générations futures, dans le meilleur état possible.
L'accent est mis sur les milieux naturels qui sont à protéger : petites zones humides, bois classés, zones tampons entre la Lèze et le périmètre urbains, etc. Au niveau de la protection des zones agricoles, cette démarche de préservation passe par l'interdiction de toutes constructions sur ces zones, autres que celles indispensables à l'activité agricole.
La commune connaît un développement important depuis les années 70. Celui-ci a pris une vigueur toute particulière entre 1970 et 1990 (+ 4,7 % par an), puis cette croissance est restée assez forte entre 1990 et 2007 (+1,8 % par an), avant de diminuer nettement sur la période 2007-2012 (+0,6 % an). Les élus rappellent que c'est en raison de l'arrivée à saturation de l'ancienne station d'assainissement du VERNET, qu'une période de gel des constructions est intervenue sur le territoire communal entre 2007 et 2012. Avec la mise en service de la nouvelle station d'assainissement de LABARTHE-SUR-LEZE, les constructions ont redémarré vivement sur le territoire communal, si bien qu'aujourd'hui, le taux de croissance de la population est à nouveaux particulièrement fort : 4,6% par an entre 2012 et 2014.
Afin de respecter les recommandations du SCOT, qui fixe à 1,3 % le taux de croissance annuel communal de la population, il faudrait donc revenir à un taux de croissance annuel plafonné de 0,7 % par an, d'ici à 2030. D'autre part, en termes de densification du bâti, le SCOT fixe pour la commune une fourchette de 15 à 25 logements par hectare. De la sorte et afin d'observer ces différents objectifs, il est indiqué que l'urbanisation de la commune doit

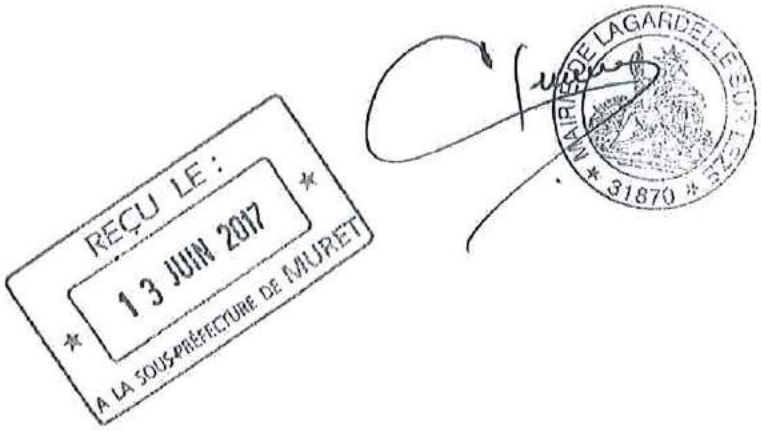
désormais se réaliser en priorité dans le bourg centre et au niveau des zones appelées « dents creuses » (zones constructibles isolées et situées au milieu du tissu urbain).
Un point négatif est mis en avant : le manque de diversification des logements qui, jusque là, sont essentiellement des logements pavillonnaires de propriétaires, ainsi que le manque de logements sociaux. Cette situation est en cours de correction avec la construction de nouveaux lotissements, puisque ces opérations de construction comprennent désormais systématiquement des logements sociaux.
Mme PETIT s'arrête sur cette question des logements sociaux et met en avant une offre qui semble ne pas correspondre forcément avec la demande locale. Effectivement, elle indique être confrontée à des demandes qui portent sur des T2 ou des T3, alors que jusqu'à présent, les logements sociaux qui sont construits à LAGARDELLE sont surtout des T4. Il est évoqué la possibilité d'introduire dans le règlement du PLU un article visant à imposer une diversification du type de logements sociaux à construire.
En conclusion des débats, et en tenant compte des différentes contraintes qui s'imposent à la commune, un maximum de 18 hectares resteraient ouverts à la construction au cours des 15 prochaines années, ce qui est bien moins que ce que pouvait éventuellement permettre le PLU actuel. Ces surfaces demeurant constructibles correspondent aux « dents creuses », y compris quelques unes d'une superficie supérieure à 1 hectare, et aux divisions parcellaires.
A l'exception de la zone d'activités de la Grange validée par le SCOT, le P.L.U. révisé ne prévoit donc pas d'extension à l'urbanisation. Malgré cela, les projections retenues indiquent que l'évolution de la population Lagardelloise resterait dynamique puisque la commune devrait comporter au moins 330 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.
Le problème du stationnement en cœur de village fait l'objet des derniers échanges. Si cette préoccupation trouve toute sa légitimité, les solutions pour l'enrayer ne semblent pas évidentes. Il est en tout cas convenu que c'est un facteur qui devra systématiquement être pris en compte dans les décisions et réflexions à venir qui toucheront ce secteur sensible de la commune.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.
La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise à Mme le sous-préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus, ont signé les membres présents.

Le Maire,



REÇU LE :
03 MAI 2019
LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

Département de la Haute-Garonne
Canton de Portet-sur-Garonne
Commune de Lagardelle-sur-Lèze (31870)

Extrait du registre des Délibérations du conseil municipal
Séance du 16 avril 2019

L'an deux mille dix-neuf, le mardi 16 avril, à 19 heures, le conseil municipal de la commune de Lagardelle-sur-Lèze, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUANE, Maire.

Date de la convocation : Le 10 avril 2019
Nombre de Conseillers : 19 – En exercice : 13 – Présents : 11 – Votants : 12
Présents : M. ROUANE, M. MUNOZ, Mme JOACHIM, M. LACAY, M. DEJEAN, M. DESCADEILLAS, M. DZIEDZIC, Mme BOY, Mme DARCHE-GALLARD, Mme JOUEN, Mme SINIGAGLIA.
Absents : M. ROUX,
PROCURATIONS : Mme PETIT à Mme JOACHIM,

Mme JOACHIM a été élue secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION : Modification du PADD dans le cadre de la révision du PLU
DELIBERATION N° 2019-31

ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°2019-19 DU MEME JOUR

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;
VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-13, L. 123-19 ; R. 123-20-1 et R. 123-20-2 ;
VU le plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du 3 décembre 2004 ;
VU la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi A.L.U.R. ;
VU le schéma de cohérence territoriale (SCoT) établi par le Pays du Sud Toulousain (PST) et approuvé le 29 octobre 2012;
VU la délibération n°2015-05 du 28 janvier 2015 prescrivant la révision du P.L.U. et précisant les modalités de concertation ;
VU la délibération du 17 mai 2017 relative au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le projet de PADD initialement approuvé ;

CONSIDERANT le nombre largement supérieur de logements supplémentaires prévus sur le territoire de la commune durant la période 2010-2030, soit une estimation de 536 logements, dont 349 déjà construits ou en cours de construction, par rapport à un plafond, fixé par le SCoT actuel, à 400 logements supplémentaires pour cette même période ;

CONSIDERANT la demande de modification du SCoT émise par la commune, afin de réviser ce plafond de logements à l'horizon 2030, et présentée au Pays du Sud Toulousain par courrier du 27 juillet 2018 ;

CONSIDERANT la réponse négative du PST, en raison du lancement de la procédure de révision du SCoT qui devrait aboutir à l'horizon 2021 ;

CONSIDERANT le projet initial de zone d'activités de la Grange qui a amené la commune à classer l'intégralité de cette zone, soit 15,6 hectares en zone AUF, dans le PLU approuvé en 2005 ;

CONSIDERANT le fait que seuls 2,2 hectares de cette zone ont été validés par le SCoT en zone d'activités commerciales et que la communauté des communes du bassin auterivain haut-garonnais (CCBA) ne soutient pas, à ce jour, le projet d'implantation d'une zone d'activités artisanales et industrielles ;

CONSIDERANT la volonté de la commune d'ouvrir d'ores et déjà la zone d'activités commerciales prévue sur une superficie de 2,2 hectares mais l'impossibilité, à ce jour, d'en garantir l'accès au giratoire en l'absence d'une autorisation formelle du Conseil Départemental ;

CONSIDERANT la nécessité d'établir un document d'urbanisme qui soit conforme avec le SCoT ;

CONSIDERANT la tenue et le contenu des différentes réunions organisées depuis plusieurs mois avec les partenaires institutionnels (Sous-préfecture, DDT, PST), ainsi que la dernière réunion organisée le 8 mars 2019 avec les principaux partenaires associés (DDT, PST, Chambre d'agriculture, SPEHA, SIVOM SAGe).

Il est proposé d'apporter deux corrections au PADD dans le cadre de la révision en cours du PLU :

1. Ouvrir progressivement à l'urbanisation les trois zones AU recensées dans le PADD actuel, selon la programmation suivante :
   a. Zone AU1 dite de « l'Hôpital », ouverture à l'urbanisation entre 2021 et 2023
   b. Zone AU2 dite de « Caulet et Linas », ouverture à l'urbanisation entre 2023 et 2025
   c. Zone AU3 dite de « Cassagnous des Maurens », ouverture à l'urbanisation après 2025

   En précisant que chaque tranche suivante pourra être ouverte à l'urbanisation, dès lors qu'au moins 80 % des permis de construire de la tranche précédente auront été accordés.

2. Classement du périmètre de la zone d'activités commerciales de la Grange, soit 2,2 hectares, validée par le SCoT en zone **AUFc0** dans l'attente de régler la question technique relative à l'accès, et classement en zone **AUF0** du reste de la zone de la Grange qui occupe une superficie de 13, 4 hectares, dans l'attente de la révision du SCoT qui définira la politique économique du territoire pour les prochaines années.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï la présentation et les propositions soumises, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

APPROUVE les deux points de modification du PADD dans le cadre de la révision en cours du PLU, tels qu'ils ont été présentés.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus, ont signé les membres présents.

Le Maire,

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LÈZE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RÉVISION n°2
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Consultation publique
du mercredi 23 septembre au vendredi 23 octobre 2020

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE
RÉDIGÉ PAR
LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE
Évelyne CHÉRON

Remis en mains propres à
Monsieur Floréal MUNOZ, Maire de LAGARDELLE-SUR-LÈZE
samedi 31 octobre 2020

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Références

- Article R.123-18 du Code de l'environnement
« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles. »

- Arrêté N° 2020/09 du 08 novembre 2020 -- Prescrivant une enquête publique sur le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Je remercie Monsieur Floréal MUNOZ, Maire de LAGARDELLE-SUR-LEZE :

- De bien vouloir produire ses observations sur les remarques, suggestions du public
- D'apporter des réponses aux observations de la commissaire enquêtrice.

L'objet du procès-verbal de synthèse est de permettre au responsable du plan, du programme, d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, les observations de Monsieur le Maire sont à communiquer à la commissaire enquêtrice sous 15 jours :

Samedi 15 novembre 2020

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse seront annexés au rapport du commissaire enquêteur.

1 – LA CONSULTATION DU PUBLIC

1.1 - Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public du 23 septembre 2020 09h30 au 23 octobre 2020 16h30 :

- **Mairie de LAGARDELLE-SUR-LEZE**
  - **Dossier sous format « papier »**
    - **Accueil du secrétariat de la Mairie**:
      - du lundi au vendredi 08h30 - 12h / 13h30 - 17h30
      - samedi 09h - 12h

Aucune personne n'est venue consulter le dossier de l'enquête publique à l'Accueil de la Mairie.

  - **Sous dossier dématérialisé par la mise à disposition d'un poste informatique**
    - **Médiathèque**

Mercredi – vendredi – samedi 09h30 - 12h30
Mardi - mercredi - jeudi 15h00 - 18h00

Le nombre de consultations du dossier d'enquête publique dématérialisé effectuées sur le poste informatique de la Médiathèque n'a pas pu être quantifié.

- **Site internet de la Mairie :**
  - https://www.democratie-active.fr/revision2plu-lagardelle/

Le nombre de consultations du dossier d'enquête publique dématérialisé effectuées sur le site de la Mairie a été grès importants : **898 consultations** :

- **747 téléchargements**
- **151 visiteurs.**

Le site continue de permettre au public de consulter, uniquement, le dossier et les observations.

1.2 - Les observations et suggestions

Pendant la durée de l'enquête, les observations et suggestions ont pu être émises :

- Sur le registre d'enquête publique à l'Accueil du secrétariat de la Mairie
- Sur le registre électronique à l'adresse suivante : revision2plu-lagardelle@democratie-active.fr
- Par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice.

1.3 - L'organisation des permanences

Les permanences ont été organisées et adaptées à la situation sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19, en étroite collaboration entre la Municipalité et de la commissaire enquêtrice.

Cinq permanences ont eu lieu :

- **Trois permanences en présentiel** :
  - Samedi 3 octobre 2020 09h - 12h00
  - Vendredi 9 octobre 2020 14h - 17h30
  - Mercredi 21 octobre 2020 14h - 17h30
- **Deux permanences en distanciel** :
  - Vendredi 9 octobre 2020 09h - 12h00
  - Mercredi 21 octobre 2020 09h - 12h00

➢ **Permanences en présentiel**

Les permanences en présentiel sont organisées au rez-de-chaussée de la Mairie, dans la Salle du Conseil municipal contiguë au hall d'accueil permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et assurant la confidentialité des entretiens.
Lors de la première permanence, il est constaté la difficulté de maintenir la distanciation sociale nécessaire tant par l'afflux des personnes en début de permanence que par la difficulté de l'attente.
Pour les deux autres permanences en présentiel, la Mairie possédant un ascenseur, il est convenu de recevoir le public dans une salle de réunion située à l'étage. Le public attend dans la salle du Conseil municipal aménagée en salle d'attente, conformément aux règles sanitaires. La commissaire enquêtrice se charge de l'accompagnement du public.
Du gel hydro alcoolique est à disposition du public à l'entrée de la Mairie et dans la salle de la permanence. Le port du masque est très bien respecté.
La clémence du temps permet de maintenir les fenêtres ouvertes pour toutes les permanences en présentiel afin d'assurer une bonne ventilation naturelle des différents locaux.

➢ **Permanences en présentiel**

Les permanences en distanciel ont lieu dans un bureau permettant la confidentialité des échanges, par téléphone, avec un numéro dédié : 05 62 11 59 88.

Dans le cadre de chaque entretien, la commissaire enquêtrice explicite le cadre et les objectifs de l'enquête publique dans le contexte de la révision n°2 du PLU de la commune.
Ce préambule permet de mieux asseoir les échanges et étayer les arguments au regard des demandes, le plus souvent, d'intérêts individuels, loin du projet global et des objectifs du PLU.

1.4 - Le recueil des observations

➢ **Permanences en présentiel**

Samedi 03 octobre 2020 – 09h00 / 12h00

16 personnes se sont présentées, porteurs de 12 observations :
Thématiques

- 10 observations - non-constructibilité en partie ou en totalité de leurs parcelles.
- 1 observation - demande de modification du coefficient d'emprise au sol (CES)
- 1 observation - demande de changement de destination.

Vendredi 09 octobre – 14h00 / 17h30

15 personnes se sont présentées, porteurs de 12 observations.
Thématiques

- 9 observations - non-constructibilité en partie ou en totalité de parcelles.
- 1 observation - critique sur la densification de la zone AU1 et ses conséquences sur les constructions voisines

- 1 observation - demande d'informations sur la constructibilité en zone A et la réalité de l'implantation des constructions sur le fond de plan du zonage.

Mercredi 21 octobre 2020 – 14h00 / 17h30

10 personnes se sont présentées, porteurs de 7 observations dont 2 se déclinent en 2 et 3 demandes :
Thématiques

- 2 observations - non-constructibilité en partie ou en totalité de leurs parcelles.
- 1 observation - maintien d'une autorisation d'urbanisme, achat d'un emplacement réservé et maintien de la zone AUF
- 1 observation - présentation d'un projet de résidence séniors
- 1 observation - demande changement de destination
- 1 observation - informations génales sur le PLU
- 1 observation - modification de délimitation de zone et arbre remarquable à répertorier.

➢ Permanences en distanciel

Sur 9 personnes prenant contact par téléphone. 7 appels portent sur des observations et 2 ont permis de résoudre des problèmes liés au registre dématérialisé.

Vendredi 09 octobre – 09h00 / 12h00

4 entretiens téléphoniques :
Thématiques
- 2 observations - non-constructibilité en partie ou en totalité de leurs parcelles
- 1 observation - explications des règles de la zone UAb
- 1 observation - modifications du schéma et de quelques règles de l'AU1/OAP

Mercredi 21 octobre 2020 – 09h00 / 12h00

5 entretiens téléphoniques :
- Problèmes liés au registre dématérialisé
  - 2 observations – résolution de problèmes liés au registre dématérialisé
    - Envoi de ZIP
    - Absence d'accusé de réception du courriel
- Thématiques
  - 1 observation – règles d'implantation pour un garage
  - 1 observation – règles d'implantation en zone UAa
  - 1 observation - modification de l'ordre de mise en œuvre de l'OAP AU1

L'ensemble des permanences se déroulent dans une ambiance sereine. Les personnes ont étudié leur dossier avant de venir aux permanences. Plusieurs personnes ont rédigé leurs observations sur papier et complété leur observations par pièces annexes (cadastre, photos, plans du PLU en cours et PLU projeté, ...) avant de venir. Après les permanences, des observations ont été complété par des courriers, courriels et pièces annexes.

➢ Observations par courrier consignées sur le registre

16 observations par courrier sont consignées dans le registre :
- 10 courriers simples (attestations dans le classeur)
- 3 courriers par lettre recommandée avec accusé de réception (envellopes dans le classeur)
- 3 courriers remis en mains propres à la commissaire enquêtrice.

Thématiques
- 14 observations - non-constructibilité en partie ou en totalité de leurs parcelles.
- 2 observations - maintien de la zone AUF

Sur le registre : 56 observations / 54 concernant l'enquête publique
- **31 observations consignées directement sur le registre**
- **9 observations par téléphone** - 2 hors objet l'enquête
- **16 observations par courrier**

➢ Registre dématérialisé

41 observations sont déposées sur le registre dématérialisé. Plusieurs observations peuvent recouvrer une même demande.

- 1 observation n'a pas pu être traitée faute de référence cadastrale, d'informations.
- 2 observations sont des échanges concernant le fonctionnement du site, hors objet de l'enquête.

Pour chaque observation, un accusé de réception est envoyé. Les problèmes d'envoi de pièces jointes sont indiqués.

Il n'y a pas eu de remarque du public sur l'interface, l'accessibilité au registre dématérialisé. On peut constater que les annexes indiquées dans les courriels ne figurent pas toujours en pièce jointe.
Dans le fonctionnement, 2 problèmes ont été rencontrés par les utilisateurs :

- Envoi de ZIP (mauvaise lecture des consignes d'envoi des pièces jointes)
- Absence d'accusé de réception du courriel (observation bien consignée sur le registre)

Dysfonctionnements réglés rapidement avec la société « Micropulse ».
La société « Micropulse » a constaté le rejet d'un courriel sur le site de « Démocratie Active », peut-être, en raison d'un envoi non autorisé ou d'un bug.

6 observations sont consignées uniquement dans le registre dématérialisé :
Thématiques

- 2 observation - non-constructibilité en totalité des parcelles.
- 1 observation - modification de délimitation de zone
- 1 observation - changement de destination et hangar à répertorier comme élément de patrimoine bâti
- 1 observation - Coefficient d'emprise au sol
- 1observation - non traitée par manque d'informations

Total : 41 observations / 5 observations hors objet de l'enquête ou sans observation

- **15 observations sur 1 courriel** - 1 courriel non traité par absence de référence
- **19 observations sur 2 courriels** - 3 hors objet de l'enquête
- **7 observations sur 3 courriels** - 1 hors objet de l'enquête

➢ Bilan des observations sur les deux registres

De nombreuses observations sont répertoriées à la fois dans le registre et le registre dématérialisé.

Aucune observation n'a été formulée par le biais de pétition.

Trois observations ont été rédigées par des avocats pour le compte de un ou plusieurs demandeurs.

Une observation est en lien avec un contentieux au Tribunal administratif.

Total : 97 observations / 7 observations hors objet de l'enquête ou sans observation

- **19 observations déposées en 1 exemplaire** - 1 non traitée par absence de référence
- **19 observations déposées en 2 exemplaires** - 1 hors objet d'enquête -1 sans observation
- **7 observations déposées en 3 exemplaires** - 1 hors objet de l'enquête - 1 sans observation
- **2 observations déposées en 4 exemplaires** - 1 hors objet d'enquête
- **2 observations déposées en 5 exemplaires** - 1 hors objet d'enquête

L'analyse et la comparaison des observations sur la base des parcelles ou sujet spécifique aboutissent à 50 observations formulées au travers de 97 dépositions ou envois, dont 6 observations hors objet d'enquête publique ou sans contenu et 1observation sans référence pour la traiter.

- **Registre « format papier »**
  - **56 observations dont 18 observations répertoriées uniquement sur le registre « format papier »**
- **Registre dématérialisé**
  - **41 observations dont 4 observations répertoriées uniquement sur le registre dématérialisé**

Nombre d'observations à examiner : 97
Nombre d'observations par demandeur : 50

Thématiques abordées

- **Non-constructibilité en partie ou en totalité d'une à trois parcelles → 35**
- **Non-constructibilité d'un secteur → 2**
- **Zonage et projet spécifique → 3**
- **AU1- OAP → 2**
- **Aspect réglementaire → 6**
- **Modification du coefficient d'emprise au sol (CES) → 2**
- **Modification de délimitation de zone → 2**
- **Patrimoine paysager à répertorier → 2**
- **Inondation → 1**

Problèmes rencontrés sur le registre dématérialisé :

- Envoi de ZIP, mauvaise lecture des consignes d'envoi des pièces jointes
- Absence d'accusé de réception d'un courriel mais observation attestée reçue sur le registre dématérialisé par la commissaire enquêtrice
- Pièces jointes non fournies, auteurs informés par le site
- 1 courriel rejeté sur le site de « Démocratie Active » envoi, surement non autorisé.

Les problèmes rencontrés ont été gérés avec la société «Micropulse» afin de s'assurer du bon fonctionnement du site.

2 – LES OBSERVATIONS

Les observations des deux registres sont regroupées par demandeur. Les observations sont présentées à partir de la chronologie du registre «format « papier ».

Il y a une distinction entre des observations du registre et observations du registre dématérialisé par l'utilisation de la couleur **verte.**

Un grand nombre de personnes ont déposé des observations sur les deux registres (tableau de concordance des observations p 41)

2.1 – L'examen des observations

➢ Examen des observations du registre

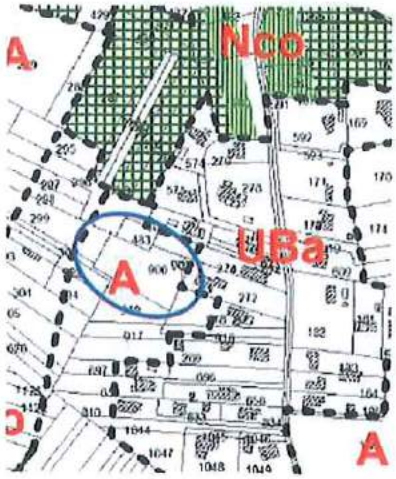
Observation n°1 - **n°10** -- Parcelle n°906C et parcelles en zone N – Demande de constructibilité de plusieurs parcelles

« Nous souhaiterions que vous examiniez le cas du déclassement de notre parcelle C906 (La Plaine du Vigné) de la zone AU en zone A.»

- Transcription au regard de l'entretien : Demande de déclassement de parcelles en zone N en zone AU.

- Parcelle viabilisée, servitude d'accès de 4.00m actée.

- Parcelle en limite de zone UB entourée de parcelles construites sur la parcelle 269.



Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La parcelle n°906C se situe en zone A.
Vraisemblablement, il s'agit une erreur de formulation au regard de l'entretien du 03/10/2020.
La mise en constructibilité de la parcelle n°906C contribuerait à participer à :
- une augmentation de logements. Dans le projet de révision n°2 du PLU, le quota de logements défini par le SCoT est atteint.
- une diminution de la zone agricole
- un urbanisme peu qualitatif : parcelle en fond d'impasse, usage intensif de la voiture.

Sa situation et sa configuration peut contribuer à créer un zone AU/OAP dans une révision ultérieure en conformité avec les objectifs du SCoT.

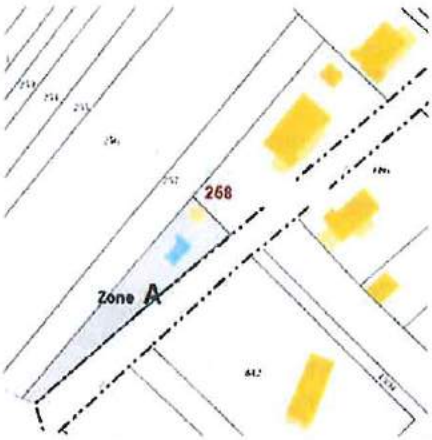
La construction en cours, parcelle n°269, relève d'une autorisation d'urbanisme actée avant le projet de révision n°2 du PLU.

Il ne peut pas être répondu par un argumentaire ciblé à la demande du déclassement d'autres parcelles situées en zone N en zone AU car il manque les numéros des parcelles pour les situer.

Maintien de parcelle n°906C en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°2 -- Parcelle n°258C – Demande de constructibilité de la totalité de la parcelle



- Demande du maintien du classement de la totalité de la parcelle 258C en zone constructible.
- Envoi d'un dossier complémentaire.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

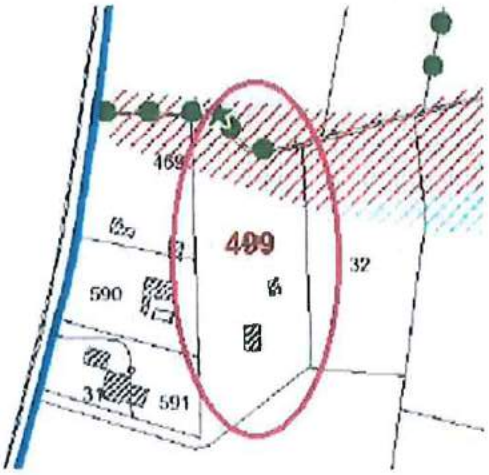
La largeur de la parcelle au niveau de la zone N est inférieure à 20m. Sa configuration et les implantations d'annexes ne permettent que difficilement une construction supplémentaire.

Lors de l'entretien, le propriétaire a évoqué une autorisation de permis de construire en cours de validité sur la parcelle n°258C. La durée de sa validité est de 3 ans.
Aucun dossier n'est parvenu pour compléter l'observation comme indiqué sur le registre.

Maintien de la parcelle n°258C en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°3 - n°13 -- Parcelle n°499A -- Demande de constructibilité de la parcelle



- Demande du classement de la totalité de la parcelle n° 499A en zone constructible.
- Donation à enfant d'une partie de la parcelle pour construction d'un pavillon
- Courriel avec indication de pièces jointes.

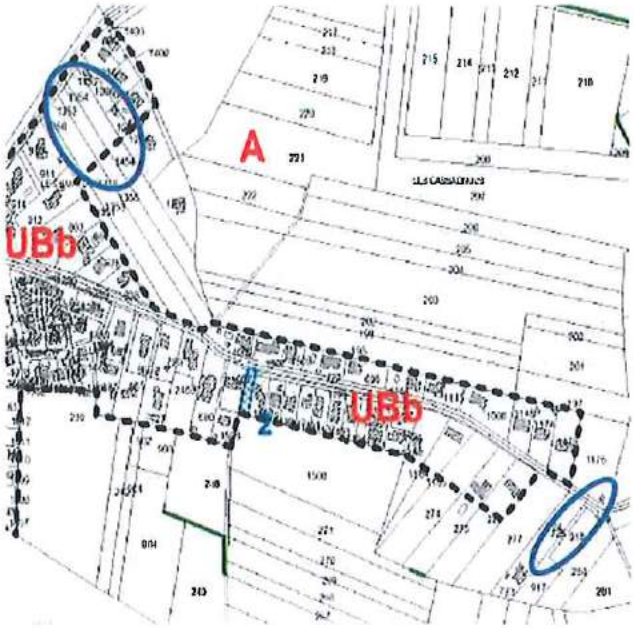
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La pièce jointe ne figure pas dans le courriel.
La parcelle se situe en zone A.
La mise en constructibilité de la parcelle n°499A contribuerait à participer de :
- une augmentation de logements. Dans le projet de révision n°2 du PLU, le quota de logements défini par le SCoT est atteint.
- une augmentation de l'imperméabilisation des sols
- un urbanisme peu qualitatif : parcelle en fond d'impasse
- insécurité pour accéder à la parcelle depuis la RD4.

Maintien de la parcelle n°499A en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°4 - n°54 -- Parcelles n° 277-725B -- Demande de constructibilité – Parcelles n°1350-11352-1353-1354B -- Demande de déclassement des parcelles



Demande de constructibilité des parcelles n°277- n°725
- Parcelles en friche
- Peu de constructions possibles, 1 à 2 maisons.

Demande de déclassement des parcelles n°1350-11352-1353-1354
- Parcelles cultivées
- Possibilité de construire 8 maisons augmentant le nombre de constructions au détriment de l'agriculture.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les parcelles n°277-725 sont contiguës à la zone UBb et ne sont pas des dents creuses car il n'y a pas continuité d'urbanisation. Leur constructibilité conduirait à participer de l'étalement urbain, reproduisant l'urbanisme

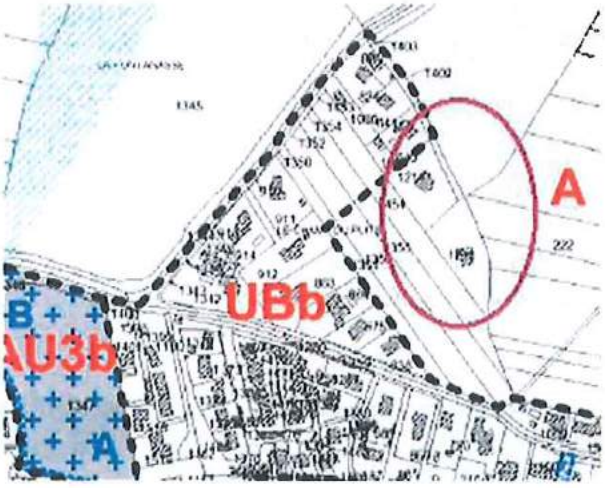
linéaire existant peu qualitatif, contribuant à l'imperméabilisation des sols et à un aménagement peu économe dans la gestion des espaces. Le PADD s'appuie sur un développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune. Dans le projet de révision n°2 du PLU, le quota de logements défini par le SCoT est atteint.

Les parcelles n°1350-1352-1353-1354 ne correspondent pas à la définition de dent creuse de par leur situation et leur superficie. Le zonage proposé maintient un urbanisme de voirie contraire à l'obligation de mettre en œuvre des projets urbains. Elles peuvent permettre de requalifier le quartier dans le cadre d'un projet à une échelle plus grande.
A l'heure actuelle, les parcelles contribuent à l'activité agricole, enjeu fort du PADD et à la non perméabilisation des sols.

Déclassement des parcelles n°1350-11352-1353-1354 de zone UBb en zone A
Maintien des parcelles n°277- n°725 en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°5 - n°17 -- Parcelles n°1214-1215B – Demande de constructibilité des parcelles



- Demande de constructibilité des parcelles n°1214-1215B en UB : 2493m²-2477 m²
- Cartographie insérée dans le PADD p 8-11-14-20 incluant ou non les parcelles dans le tissu urbain ?
- Parcelles construites et viabilisées
- Parcelles non cultivables.

- Demande d'explication sur le classement des deux parcelles en zone A.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le terme « tissu urbain » définit un ensemble de constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier.
Cette approche s'applique à définir une classification qui n'est pas une lecture à la parcelle mais qui permet de rendre compte de paysages bâtis plus ou moins homogènes d'une ville ou d'un quartier.

La cartographie des pages 11-20-23 explicite des orientations du PADD sur la commune. Le fond cartographique n'a nullement besoin d'être précis pour signifier des orientations, des intentions.
Sur ces trois pages, les deux parcelles n°1214-1215B sont englobées dans un ensemble de constructions défini comme homogène.
La cartographie des pages 8-14 s'applique à révéler des éléments du patrimoine naturel et la gestion des risques, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager. Ces éléments significatifs ne peuvent être répertoriés qu'à la parcelle. La cartographie présente en fond le cadastre pour mieux situer les différents éléments.
Sur ces deux pages, les parcelles n°1214-1215B apparaissent sans être inclus en tissu urbain conformément à la légende.

La présentation des tissus urbains diffère en fonction des objectifs et des enjeux à démontrer.

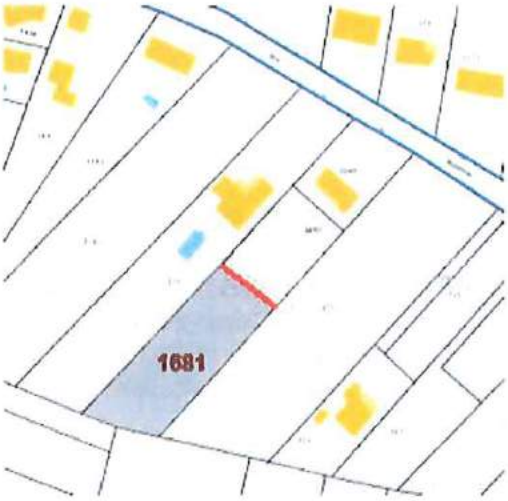
Les deux parcellesont été classées en zone A car leur superficie offre la possiilté d'implanter des constructions ou des divisions foncières mais leur desserte (commodités de circulation, accès,et moyens d'approche permettant une lutte efficacecontre incendie) et l'alimentation en eau potable sont insuffisants.

La valeur des biens n'est pas établie au regard de la zone d'assiette mais la qualité du bâti, la surface, la tranquilité,…..

Maintien des parcelles n°1214-1215B en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°6 -- Parcelle n°1618B – Projet d'une construction de piscine



Projet d'une construction de piscine sur la parcelle n°1618B située en zone A.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

À chaque zone, s'applique son règlement. En conséquence, le règlement de la zone A ne peut s'appliquer que dans son intégralité dans la zone A : la piscine est une annexe, aménagement en lien avec une construction existante en zone A.

La piscine peut être construite sur la parcelle n°1682 située en zone UBb.
Il convient de densifier les parcelles et d'aménager de manière qualitative.

Avis de la Municipalité :

La parcelle B1681 est issue du découpage de l'ancienne parcelle B276 en 3 parcelles nouvelles : B1680 et B1682 : bâties, B1681 : non bâtie. Les parcelles B1680 et 1682 sont classées en zone UBb ; la parcelle B1681 est classée en A ; le classement n'a pas évolué par rapport au PLU initial. Le règlement indique qu'en zone agricole, sont autorisées les annexes aux maisons d'habitation existantes ou dont la construction est autorisée (y compris piscines) à condition qu'elles soient construites à l'intérieur d'un cercle de 25 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'elles soient situées à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes (hors piscines), n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m². Dans le cas de figure qui concerne la demande, il n'y a pas de maison d'habitation dans la zone agricole ; il n'est donc pas possible réglementairement de construire une piscine dans la parcelle B1681.

Observation n°7 - n°25 – n°26 – n°29 -- Parcelle 499C – Demande la création de deux parcelles et la modification de la zone N

- Grande propriété desservie par le chemin des Mounnasses (accès existant) et le chemin rural de Roudet sur toute la partie sud
- Création d'un lot constitué de la maison existante et de ses dépendances et deux lots à bâtir destinés à la construction de maisons d'habitation.
- Division parcellaire pour faire cesser une indivision.

- Demande de déclaration préalable, certificat d'urbanisme opérationnel déposé en Mairie le 10 Août 2020.

- Accès pour deux lots par le chemin rural de Roudet

- Zone N composée d'un verger, constitué d'arbres fruitiers vieillissants, de repousses d'acacias destinées à être coupées, seuls arbres importants, chênes et peupliers qui sont tous situés en lisière du fossé, le long du chemin rural de Roudet.

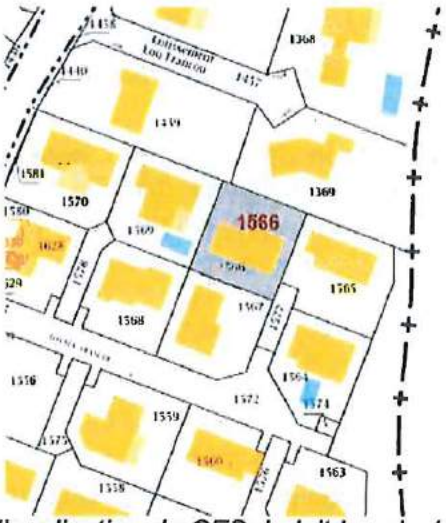
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

- Présentation des déclarations du certificat d'urbanisme opérationnel et de la DP « lotissements et division foncières » en pièces jointes sans information complémentaire sur les suites données
- Accès difficile pour les deux lots (fort talus) par le chemin rural de Roudet
- Alimentation en eau potable insuffisante.

Maintien de la parcelle N°499C en zone N.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°8 – Parcelle n°156B – Demande de modification du coefficient d'emprise au sol



- Le Coefficient, d'Emprise au Sol (CES) de la zone UBb est de 0.20.
- Le propriétaire souhaite construire un garage.
Ce coefficient ne permet pas au regard de la superficie du lot et de l'emprise au sol de la maison, de construire un garage. L'emprise au sol de la maison correspond à un CES de 0.26.
- Demande d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0.30.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le CES permet de maîtriser la densification, le quota de logements au regard du SCoT et atteindre les objectifs du paysage bâti et paysager.

Les différentes zones UB, UBb se distinguent par une grande variété de superficie de terrains, superficie qui, par l'application du CES, induit le calcul de la surface possible à construire. Le CES permet de juguler les divisions parcellaires.

Dans le cadre spécifique de cette demande, seul un coefficient de 0.30 permet la construction du garage mais induit une augmentation de la superficie constructible dans les zones UBb et par conséquence une augmentation du nombre de logements possibles.

Maintien du CES à 0.20 sous réserve d'une étude fine des possibilités de différenciations des CES en zone UB ou UBb pour permettre uniquement des extensions afin de maîtriser le quota des logements défini par le SCoT.

Avis de la Municipalité :

Le CES ne peut pas différencier l'emprise au sol des constructions de celle des annexes ou des extensions. Consciente du nombre important de parcelles à dimensions réduites en zone UB, mais aussi des problèmes liés à l'imperméabilisation des sols, notamment dans le secteur UBb où la nappe est affleurante, et à l'importance des espaces végétalisés dans les tissus urbains, la commune modifie le CES et la part des surfaces non imperméabilisées dans des proportions limitées :

- *Secteurs UBa, UBb : le CES est porté à 0.25 (au lieu de 0.20) ; la part des surfaces non imperméabilisées est portée à 35% (au lieu de 30%)*
- *Secteurs UB, UBc : le CES est porté à 0.35 (au lieu de 0.30) ; la part des surfaces non imperméabilisées est portée à 20% (au lieu de 15%)*

Cependant, ces modifications ne permettront pas au réclamant de pouvoir construire une piscine (car sa parcelle étant située dans le secteur UBb, son CES est de 0.26). Pour autant, cette mesure sera pertinente dans de nombreux autres cas de figure.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice prend note de la pertinence de la reconsidération du CES en fonction des secteurs d'urbanisation et des contraintes liées à la présence de la nappe phréatique

Observation n°9 - n°16 -- Parcelles n°1228-1249B – Demande de constructibilité de la parcelle n°1228

- Demande de constructibilité de la parcelle n°1228
- Accès acté par la parcelle n°1249
- Regroupement familial.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

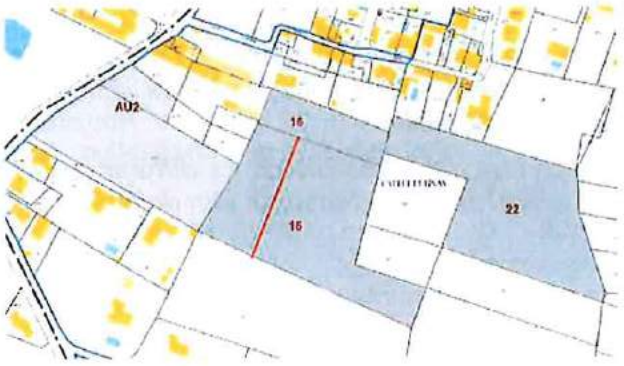
Le classement de la parcelle n°1228 en zone constructible participe de l'augmentation du quota de logements défini par le SCoT.

La situation et la configuration de la parcelle peuvent permettre d'envisager sa constructibilité dans le cadre d'une AU/OAP dans une révision ultérieure du PLU.

Maintien de la parcelle n°1228B en zone A

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°10 - n°36 -- parcelles n°14-15-22B – Demande de terrain en partie constructible



Demande de constructibilité de la parcelle n°15 sur 30m en lien avec la zone AU2.

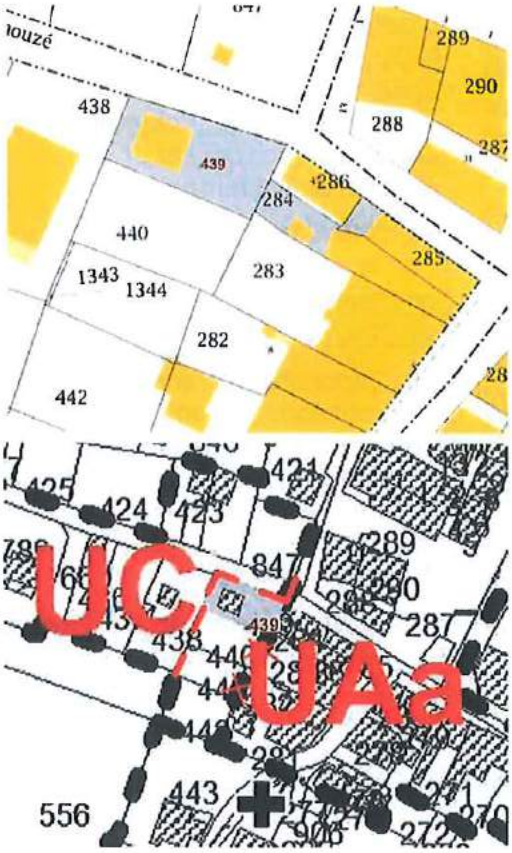
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La demande participe de l'augmentation du quota de logements défini par le ScoT.
Le schéma d'organisation de la zone AU2 prend en compte la continuité de l'urbanisation du centre-ville vers la parcelle n°15. Logique dans une révision ultérieure du PLU si l'AU2 est réalisée.

Maintien de la parcelle n°15 en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°11 -- parcelles n°284-285-439 – Demande du classement de la parcelle n°439 en zone UAa



- Demande de la constructibilité de la parcelle n°439 zone UAa, tout en maintenant le garage existant.
- La situation de la parcelle permet de conforter la densification du centre du bourg, cœur historique, en accordant la modification du zonage en UAa.
- Construction pour un enfant.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La situation de la parcelle permet de conforter la densification du centre du bourg, d'affirmer le centre historique en accordant la modification du zonage tout en maintenant le garage existant en annexe.

← **Reclassement de la parcelle n°439 en zone UAa suivant la délimitation proposée.**

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°12 - n°12 -- Parcelle n°106D – Demande de transformation d'un local commercial en logement

- Demande de transformation d'un local commercial situé en rez-de-chaussée en logement, 17 cours des Ravelins.
- Depuis un an et demi, aucune demande de location n'a eu lieu jusqu'à ce jour impliquant des pertes financières.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

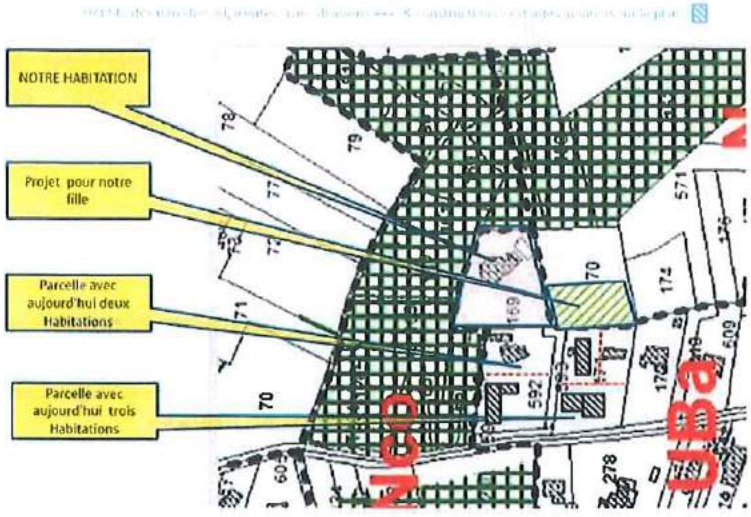
Le règlement du zonage UA où se situe l'immeuble n'autorise pas le changement de destination d'un local commercial (art.UA2)

La Municipalité a, en cours, un projet de « cœur de village pour revitaliser le centre bourg.
La situation du commerce participe à favoriser la centralité du bourg à maintenir du commerce de proximité tel que défini dans le PADD, en conformité avec le SCoT.

Maintien du local commercial sur la parcelle n°106.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°13 - n°1 -- Demande de la constructibilité de la parcelle n°170B en partie



- Demande de constructibilité de la parcelle n°170 en partie (600 à 1000) pour préserver le milieu naturel
- Réponse aux objectifs de densification de l'habitat
- Regroupement familial
- Parcelle viabilisée.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Pour répondre à l'ensemble des préoccupations et, en particulier à la densification et la diminution de l'imperméabilisation des sols, il convient d'urbaniser la parcelle n°169 dans l'esprit du développement du lotissement soit par implantation d'une construction sur la parcelle n°169 (art.UB4 si caducité règles du lotissement) ou division parcellaire.

Maintien de la parcelle n°170 en zone N et implantation de la construction sur la parcelle n°169.

Avis de la Municipalité :

La commune suit l'avis de la CE, en ajoutant que la parcelle C169, classée en zone UBa, a une surface de l'ordre de 2800m².

Observation n°14 - n°21 -- Parcelle n°1097B – Demande de constructibilité d'une partie de la parcelle

- Demande de constructibilité d'une partie de la parcelle n°1097B dans la continuité de la parcelle n°1269
- Construction d'un garage de 90m² pour abriter des voitures de collection

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Une partie de la parcelle n°1097B est à classer en zone UC dans la mesure où sa délimitation en fond de parcelle se situe dans la continuité du fond de la parcelle n°1269.

La constructibilité de la parcelle est liée au terrain d'assiette et au règlement UC.

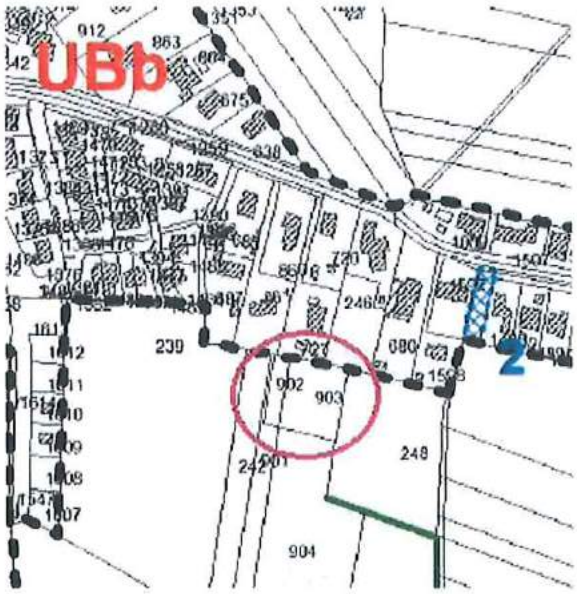
Classement de la parcelle n°1097B en partie, en zone Uc avec un rappel important ; densification des zones U (ScoT ST – PADD) et extraits du règlement de la zone UB.

- *article UC4 -- Emprise au sol*
  - *Le coefficient d'emprise au sol des nouvelles constructions est fixé à 0.10.*
  - *Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.*
- ***article UC5** – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.*
  - *Principes généraux :*
    - *……..*
    - *L'implantation des constructions en milieu de parcelle est interdite da façon à faciliter les évolutions ultérieures des constructions dans la parcelle.*
    - *……..*

Classement, en partie, de la parcelle n°1097B en zone UC, dans la mesure où sa délimitation en fond de parcelle se situe dans la continuité du fond de la parcelle n°1269,

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE et rappelle les préconisations de la loi ALUR vers une densification des zones à urbaniser.

Observation n°15 - n°46 -- Parcelles n° 902-903B – Demande de constructibilité des deux parcelles



- Demande de constructibilité des deux parcelles situées dans une zone déjà, urbanisée
- Accessibilité aux deux parcelles par une servitude de passage actée, à durée perpétuelle, d'une largeur de 6m et viabilisation à proximité
- Coût important pour l'entretien des parcelles
- Difficultés financières et familiales.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La constructibilité des deux parcelles n'est pas envisageable au regard du quota de logements requis par le SCoT déjà atteint dans le projet du PLU, de la consommation d'espace agricole, de l'étalement urbain contraires aux textes en vigueur qui prônent la densité des constructions au travers d'un aménagement urbain qualitatif, en continuité et maitrisé pour une gestion économes des espaces.

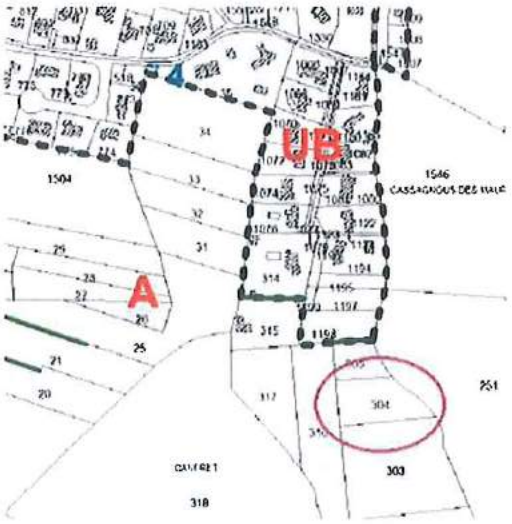
***Maintien des parcelles* n° 902-903B en zone A.**

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°16 → cf. n°9

Observation n°17 -- Parcelle n°304B – Demande d'informations sur constructibilité de la parcelle

La parcelle n°304B est classée en zone A, zone agricole dans le projet de la révision n°2 du PLU. Le maintien de l'agriculture est inscrit dans les objectifs de la commune (PADD) et du SCoT.



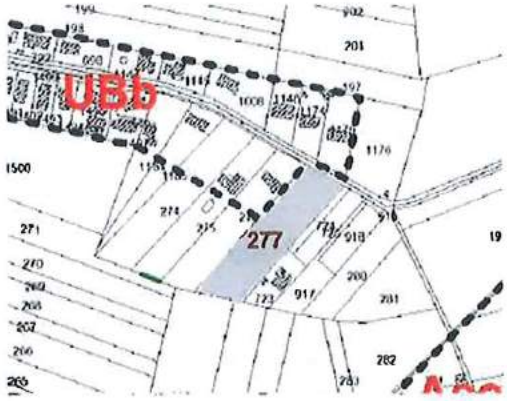
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En raison du PADD et la conformité au SCoT, la parcelle n°304B doit être maintenue en zone A afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles et de ne pas favoriser l'étalement urbain en omettant une gestion économe des espaces.

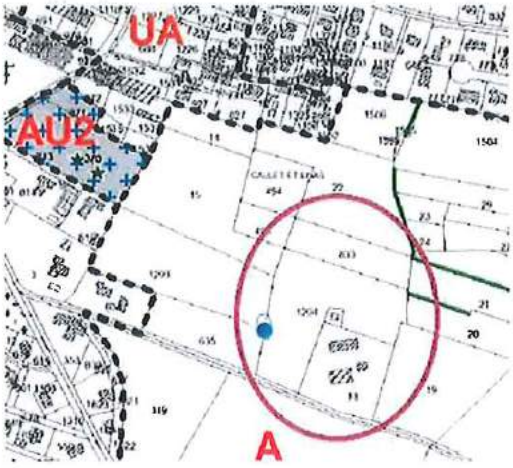
Maintien de la parcelle n°304B en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°18 - n°31 - n°11 – parcelles n° 227-18-1294-833B -- Demande de constructibilité des parcelles



Parcelle n°277B
Entourées de parcelles bâties n°276-723
Sortie sur le chemin de Cassagnous de Maurens
Superficie 5000m², viabilisée
Exploitation agricole difficile en raison de la réglementation / protection des riverains.



Parcelle n°18B
- Supportant un corps de ferme, un hangar et une fournière
- Demande de possibilité de transformer le hangar en habitation ou de construire sur la parcelle pour garder le bien et le rénover sur une période plus longue.

Parcelles n°1294-n°833B
- Lot homogène, sans nuisance agricole, viabilisé, en périphérie du village et d'une zone déjà construite.

L'ensemble des observations prennent en compte le renouvellement urbain, la densification, la préservation de l'environnement et de l'espace agricole.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Parcelle n°277B

Au regard des objectifs du PADD et de la conformité au ScoT, la parcelle n°277B doit être maintenue en zone A afin d'éviter l'étalement urbain par une gestion économe des espaces et un urbanisme qualitatif en ne reproduisant les erreurs du passé : urbanisme le long des voiries.

Parcelle n°18B

Le classement de la parcelle en zone constructible relève de l'ancienne pratique du mitage. Seule possibilité un changement de destination du hangar.

Parcelles n°1294-n°833B

La constructibilité des deux parcelles n'est pas envisageable au regard du quota de logements requis par le SCoT déjà atteint dans le projet de révision n°2 du PLU, de la consommation d'espace agricole, de l'étalement urbain contraires aux textes en vigueur qui prônent la densité des constructions au travers d'un aménagement urbain qualitatif, en continuité et maitrisé pour une gestion économes des espaces.

Maintien de la parcelle n°277B en zone A
Maintien de la parcelle n°218B en zone A avec changement de destination pour le hangar.
Maintien de la parcelle n°1294-833B en zone A.

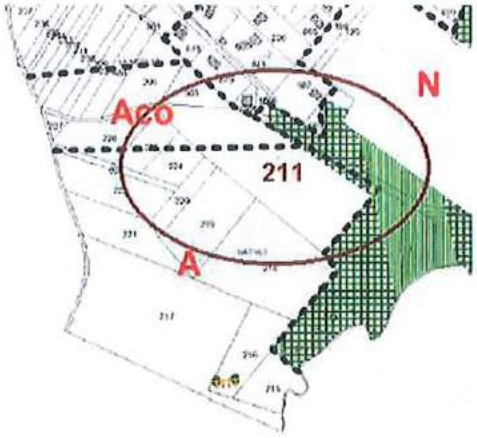
Avis de la Municipalité :

Parcelle B277 : La commune suit l'avis de la CE.
Parcelle B18 : La commune n'autorise pas de changement de destination, au motif qu'il s'agit d'un hangar sans intérêt patrimonial.
Parcelles B833, B1294 : La commune suit l'avis de la CE.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice suit l'avis de la Municipalité concernant le maintien du hangar, sans intérêt patrimonial, en bâtiment agricole.

Observation n°19 - n°19 – Parcelle n° 211C -- Demande de constructibilité de la totalité de la parcelle



- Demande de possibilité de construire sur la parcelle 211C
- Parcelle se situant en bordure de deux parcelles constructibles
- Construction destinée à un enfant.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

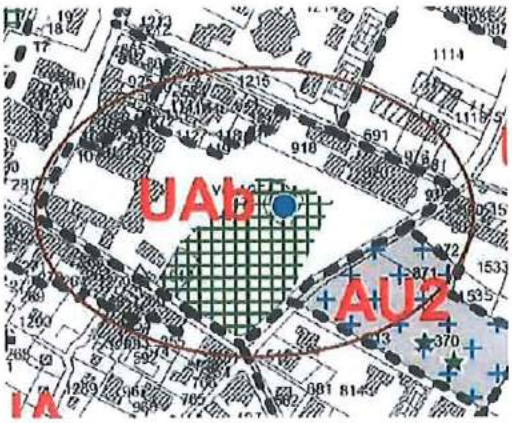
La constructibilité de la parcelle n'est pas envisageable au regard du quota de logements requis par le ScoT déjà atteint dans le projet du PLU, de la consommation d'espace agricole, de l'étalement urbain contraires aux textes en vigueur qui prônent la densité des constructions au travers d'un aménagement urbain qualitatif, en continuité et maitrisé pour une gestion économes des espaces.

Maintien de la parcelle n°211 en zone A.

Avis de la Municipalité :

La commune suit l'avis de la CE, en ajoutant qu'une partie de cette parcelle est de surcroit classée en corridor écologique.

Observation n°20 - n°33 -- Parcelle n° 1321D – Demande d'informations sur la règlementation de la zone UAb



- Hauteur de construction sur la Zone UAb, projet de résidence service attenant à l'EHPAD R+1
- Nombre de logements limité par la surface de parking possible
- Construction une pièce d'accueil en limite de rue (local EDF et poubelles en remontant la rue en limite de rue)

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le projet de résidence service attenant à l'EHPAD est défini (Art.UA1) comme équipement d'intérêt collectif.

Pour un équipement d'intérêt collectif, le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé, en prenant compte de la nature, la fréquentation, la situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage (Art.UA7). En conséquence, il ne limite pas le nombre de logements.
La hauteur d'un équipement d'intérêt collectif n'est pas règlementée (Art.UA4))
L'implantation des constructions est possible dans l'alignement du bâti existant (Art.UA4)

Une consultation du service de l'urbanisme de la Mairie serait souhaitable dès le programme du projet.

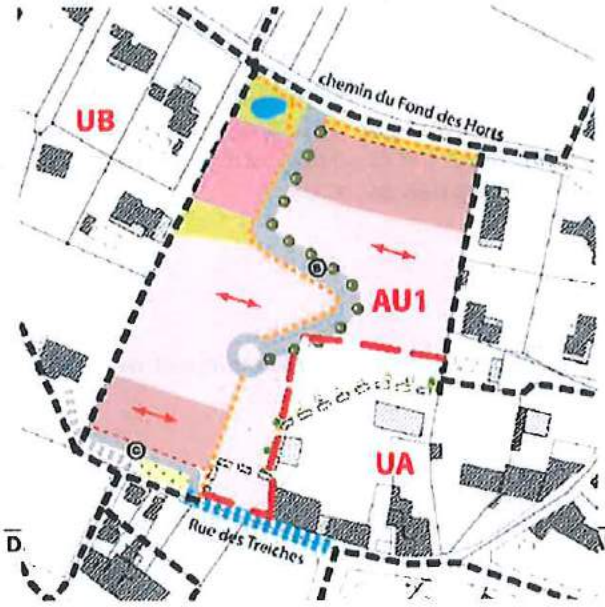
Avis de la Municipalité :

La commune n'a pas d'observation complémentaire et souhaite effectivement être associée à l'amont de la procédure du projet.

Observation n°21 → cf. **observation n°14**

Observation n°22 - n°45 - n°22 -- Parcelle n° 838D – Demande de modifications du calendrier et du schéma de l'AU1/OAP

- Demande de modification du calendrier en tranche 2 en raison du projet de création d'un éco-quartier avec habitat participatif demandant une longue concertation



- Schéma ne tenant pas compte de la réalité du terrain (topographie, construction patrimoniale, ancienne aire de battage aménagée en réserve d'eau, accès sur le chemin des Fonds des Horts)

- Densification, hauteur insuffisante
- Maintien de la rue des Treiches en l'état pour préserver le mur de clôture en galets

- Règlement de la zone UA plus souple

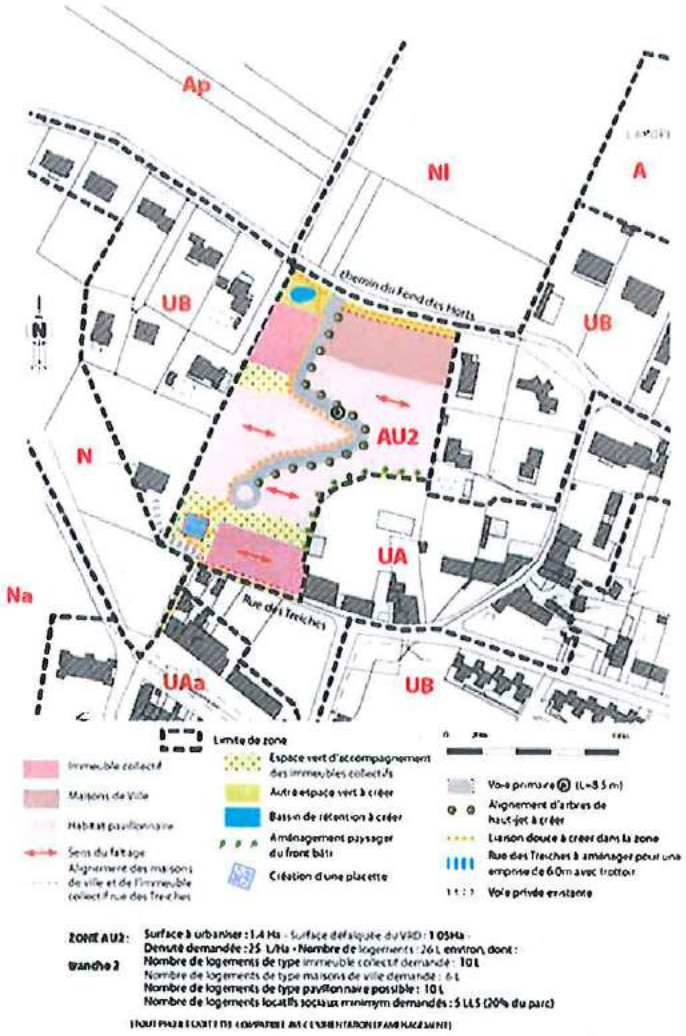
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En droit français l'écrit prime sur le dessin. Il en résulte une définition des règles au regard d'un schéma.

La topographie du terrain devrait être davantage prise en compte pour l'implantation du bâti car on a une forte pente orientée nord qui n'est pas sans incidence sur l'architecture bioclimatique.
La modification de temporalité est nécessaire pour un projet participatif.
L'aménagement de la rue des Treiches doit tenir compte des usages, de ses caractéristiques et du l'urbanisation future du quartier qui ne devrait pas augmenter considérablement la circulation.
La modification de la délimitation de la ZONE AU1 ouvre des perspectives d'aménagement plus urbain.

Zone AU1 → AU2 pour permettre la réalisation d'un éco-quartier avec habitat participatif
Modification de la délimitation de la zone avec réorientation de l'aménagement en tenant compte de la topographie, de ses incidences sur l'adaptation du bâti et de la densification qui peut aussi organiser sur le long terme en laissant des opportunités foncières
Aménagement de la rue des Treiches en fonction de l'usage du quartier et de ses caractéristiques.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU2 L'HOPITAL



Avis de la Municipalité :

La commune modifie l'OAP de la zone à urbaniser :

- ***L'enveloppe est modifiée comme demandé par le propriétaire,***
- ***La densité de l'habitat est portée à 25L/Ha, au lieu de 20,***
- ***La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à R+2 au lieu de R+1 pour tenir compte de la pente,***
- ***L'OAP est modifiée en supprimant la voie de désenclavement C de la rue des Treiches, et en repositionnant l'immeuble collectif à l'alignement ; le muret en galets longeant la rue des Treiches au droit du terrain ne sera pas protégé au titre de l'article L151-19 du CU (muret de petite hauteur, sans intérêt significatif),***
- ***Le phasage de la zone est modifié et passe en AU2 (2ème phase) ; en contrepartie, la zone AU2 de Caulet-et-Linas est reclassée en AU1 (première phase).***

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le mur de clôture en galets est sans grand intérêt patrimonial.
La zone AU2 de Caulet-et-Linas est à reclasser en AU1 (première phase) au regard de sa situation similaire à la zone UA2 « L'Hôpital » aux abords du centre-ville.
Il serait souhaitable de maintenir un accès du terrain bâti sur la zone UA2 dans le même esprit que l'accès existant sur le chemin des Fonds des Horts. Il peut permettre une densification ultérieure de qualité de ce terrain. L'accès existant sur le terrain par la rue des Treiches est exigu.

Observation n°23 - n°34 - n°35 – Parcelle n° 1506-1552B – Demande de constructibilité d'une partie de la parcelle n°1506

- Demande de division foncière pour la construction d'une habitation:

- Au regard des antécédents liés à l'autorisation du permis de construire sous conditions de cession gratuite de terrain (condition illégale) et non raccordement au réseau pluvial (5ml) pour refus de paiement au raccordement
- Adaptée à la situation actuelle du propriétaire et au préjudice financier.

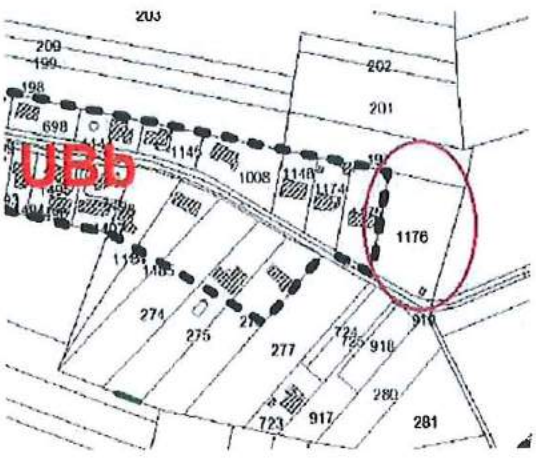
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La demande de division foncière de la parcelle n° 1506 participe de l'extension de la zone constructible contraire aux objectifs du PADD et du Scot.
Pour répondre à la densification urbaine et au projet de construction, il convient de réaliser une division foncière de la parcelle n°1522 située zone UA, permettant un détachement d'une parcelle de 350 m² autorisant une construction d'emprise au sol de 105 m².

Maintien de la parcelle n° 1506 en zone A.
Division foncière de la parcelle n°1552.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE

Observation n°24 -- Parcelle n° 1176B – Demande constructibilité de la totalité de parcelle



Demande de constructibilité de la parcelle n° 1176B.

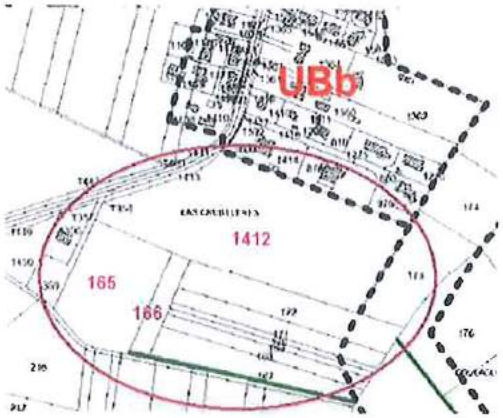
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Au regard des objectifs du PADD et de la conformité au SCoT, la parcelle n°1176 doit être maintenue en zone A afin d'éviter l'étalement urbain par une gestion économe des espaces et un urbanisme qualitatif en ne reproduisant les erreurs du passé : urbanisme le long des voiries.

Maintien de la parcelle n°1176 en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE

Observation n°25 -- Parcelles n° 165-166-1412B – Demande de constructibilité de la totalité des parcelles



Demande de constructibilité des trois parcelles

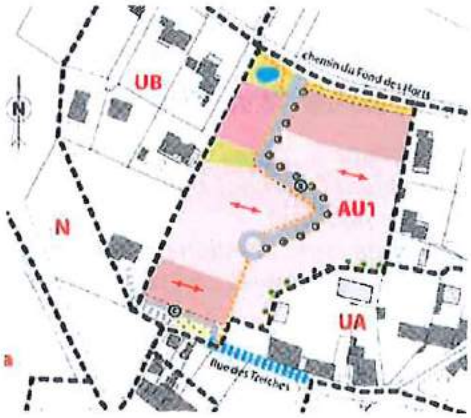
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le classement des parcelles en zone constructible n'est pas envisageable au regard du quota de logements requis par le SCoT déjà atteint dans le projet du PLU, de la consommation d'espace agricole, de l'étalement urbain contraire aux textes en vigueur qui prônent la densité des constructions au travers d'un aménagement urbain qualitatif, en continuité et maitrisé pour une gestion économes des espaces.

Maintien des parcelles n° 165-166-1412B en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE

Observation n°26 -- OAP de la zone AU1 – Désaccord sur le projet de la rue des Treiches



L'implantation des constructions de la zone AU1 sont trop proches des constructions existantes

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

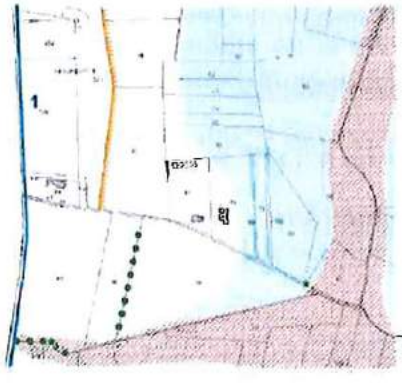
L'AU1 de la rue des Treiches répond aux objectifs de densification du centre urbain, constitué de divers types de bâtiments offrant une volumétrie qui s'inscrit dans le centre du bourg définit dans le projet du PLU.
Elle est constitutive de l'histoire de l'urbanisme et de l'aménagement de tout établissement humain s'appuyant sur le développement durable.

Maintien de la densification de la zone AU1.

Avis de la Municipalité :

La commune suit l'avis de la CE, en indiquant que l'OAP fera l'objet au contraire d'une plus grande densification, ce secteur étant situé dans l'hyper centre du bourg (confer réponse de la Mairie à l'observation n°22 et 45).

Observation n°27 -- Lieu-dit Guinguette du Terrefort – Demande d'informations sur le règlement de la zone A et l'absence des constructions existantes sur le plan de zonage



Informations sur le règlement de la zone A, en particulier, sur la constructibilité
Absence de constructions existantes sur le plan de zonage.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Explications du règlement de la zone A, en particulier, sur l'autorisation d'implantation des constructions
Absence des constructions sur le plan de zonage :

- *date de l'élaboration du plan / autorisation d'urbanisme et des constructions en cours*
- *erreur matérielle*
- *construction réalisée sans autorisation d'urbanisme.*

Avis de la Municipalité :

Le plan cadastral a été établi en 2015 ; sauf erreur, il n'y a pas à ce jour de nouvelles constructions dans ce lieu-dit.

Observation n°28 - n°52 - n°38 - n°40 – Parcelles n°31-32-33-34-1504-1505B – Projet de résidence séniors intégré au paysage urbain et écologique
6

- Demande de constructibilité des parcelles n°31-32-33-34-1504-1505 B pour réaliser un projet de résidence séniors intégré au paysage urbain et écologique .
- Projet de lotissement.

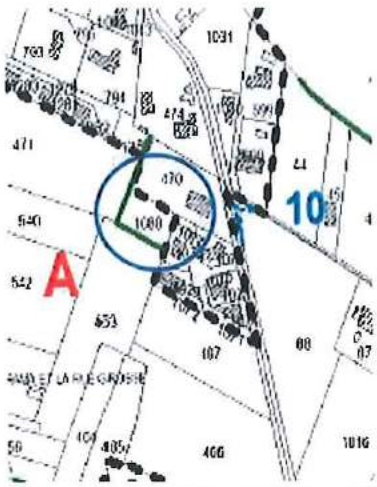
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La constructibilité des parcelles n°31-32-33-34-1504-1505B a été discutée lors de deux entretiens. La particularité du projet est de relever d'un équipement d'intérêt collectif et d'une programmation fine pour répondre à l'objectif de l'équipement et de l'intégration sur la commune.
La commissaire enquêtrice a demandé de reformuler succinctement le projet en précisant que l'intention pourrait rencontrer un intérêt pour la commune, sans aboutissement dans le projet du PLU au regard de la complexité du projet et des délais de l'enquête publique.
Le projet présenté est un lotissement destiné à recevoir des pavillons sans mention d'équipements de services indispensables au bon fonctionnement de ce type de projet, ni préoccupation bioclimatique apparente dans son implantation.

Maintien des parcelles en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°29 - n°55 -- Parcelle n° 1080C – Demande de constructibilité de la parcelle



- Parcelle n° 1080, dernière parcelle viabilisée d'un lotissement.
- Parcelle délimitée par une haie répertoriée comme élément du patrimoine paysager sur deux côtés de la parcelle, les deux autres liés à une zone urbaine.
- Parcelle impropre à l'agriculture.

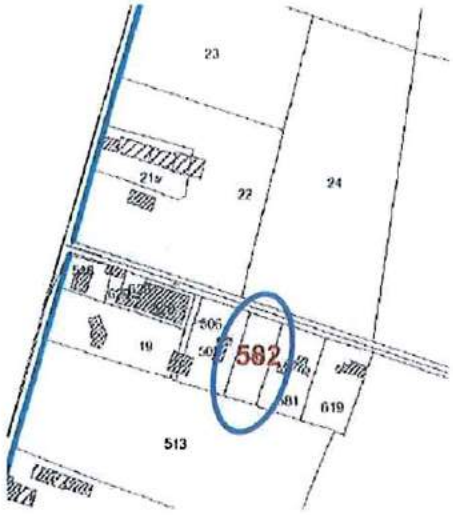
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La configuration et la situation confèrent un usage urbain à la parcelle.

Classement de la parcelle en zone UB.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°30 -- Parcelle n° 0582A – Demande de constructibilité de la parcelle



- Unique parcelle non construite dans le hameau
- Parcelle viabilisée
- Construction pour un enfant.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

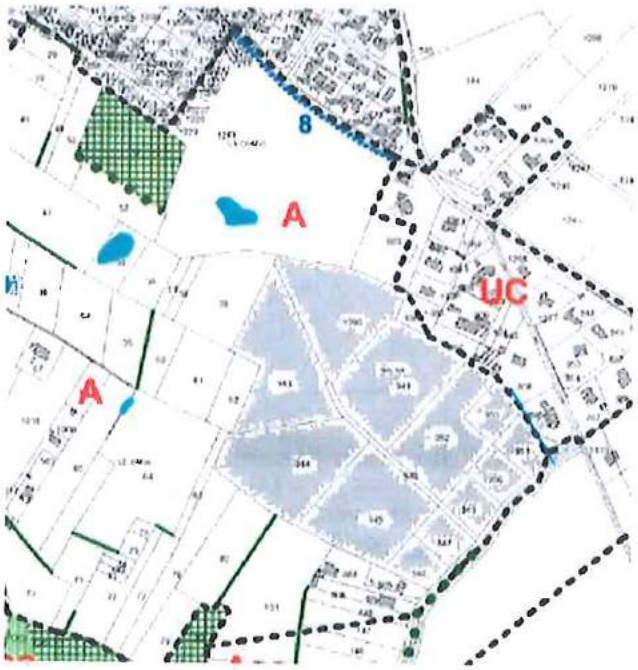
Unique accès au hameau depuis la RD4.
Important trafic sur la RD4.

Maintien de la parcelle n° 0582A en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°31 → cf. observation n°18

Observation n°32 - n°24 - n°37 -- Parcelles n° 951-950-952-953-949-948-947-946-945-944-943-1090 -1302 - 941C – Demande de constructibilité des parcelles zone AU



- Demande groupée (donation familiale 6 frères et sœurs) pour l'ensemble des parcelles
- Parcelles situées en zone péri urbaine zone - Difficulté d'exercer la profession agriculteur au vu des lois environnementales d'autant plus qu'un lotissement (Cambou en expansion) se situe non loin de des parcelles.
- Parcelles desservies par tous les réseaux (eau, électricité et l'assainissement se trouvant au lieu Cambou)

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le projet de la révision n°2 PLU a pris en compte le quota maximum du nombre de logements attribué par le SCOT pour la commune.

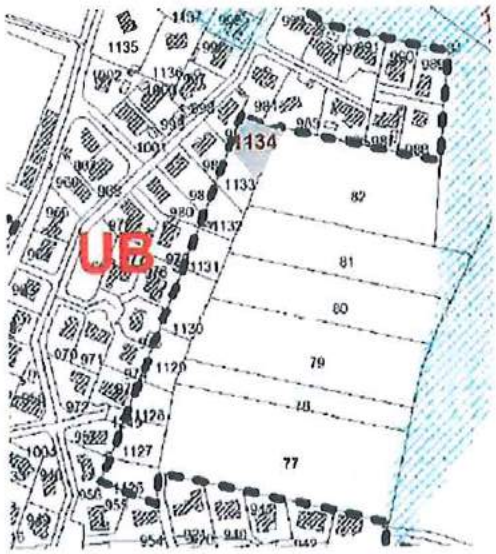
A ce titre, les parcelles ne peuvent pas s'inscrire en zone constructible.

La zone est encore en secteur en activité agricole.
De par sa situation et sa configuration, les parcelles conviendraient être prises en considération dans une réflexion d'une AU/OAP dans une révision ultérieure.

Maintien des parcelles n° 951-950-952-953-949-948-947-946-945-944-943-1090-1302-941C en zone A

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°33 - n°7 - n°8 - n°9 -- Parcelle n° 1134 – Demande de constructibilité de la parcelle



- Demande de constructibilité de la parcelle

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le projet de la révision n°2 PLU a pris en compte le quota maximum du nombre de logements attribué par le SCOT pour la commune.
A ce titre, la parcelle ne peut pas s'inscrire en zone constructible.

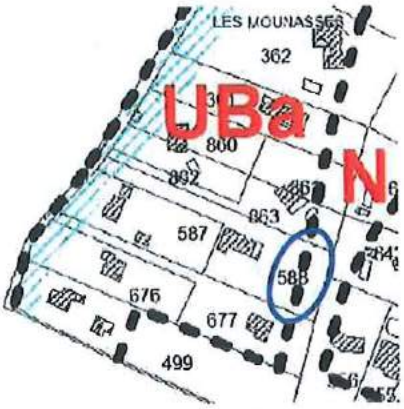
La situation de la parcelle contribuerait à un urbanisme peu qualitatif par un accès difficile en impasse.

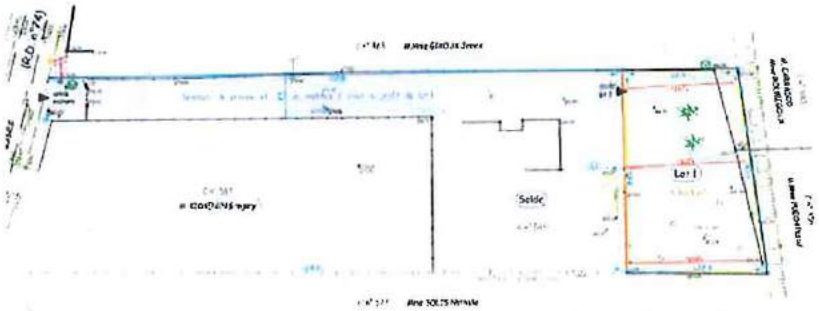
Parcelle à intégrer dans une AU/OAP lors d'une révision ultérieur du PLU

***Maintien de la parcelle* n° 1134 en zone A.**

Avis de la Municipalité
Confer réponse de la commune à la réclamation n°9/16.

Observation n°34 - n°4 - n°5 -- Parcelles n° 1214-1215 C – Demande de constructibilité de la parcelle





- Certificat d 'urbanisme opérationnel en date du 10/09/2019
- Sursis à statuer 26/11/2019 aux motifs suivants :
- Opération de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur projet du PLU
- Vocation du terrain d'assiette du projet étant en zone N « *sauf exception, au nombre desquelles ne figure pas le projet considéré* »
- Proposition du propriétaire : maintien de la zone N avec légère modification de la délimitation.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

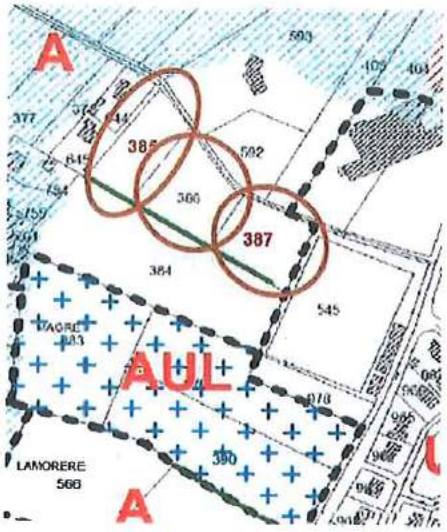
Le certificat d'urbanisme opérationnel est valable 18 mois.
Les motifs du sursis à statuer n'apparaissent évidents pour cette opération : surcoût et opération de nature à compromettre onéreuse l'exécution du futur PLU.
Pourquoi un sursis à statuer dans le cadre d'un certificat d'urbanisme opérationnel en cours de validité jusqu'en mars 2021?
Le maintien de la délimitation de la zone N n'entrave pas la constructibilité du lot 1 avec un projet adapté aux contraintes du terrain et du zonage.
La constructibilité est efficiente au regard de la réglementation de la zone UBa.

La constructibilité de la parcelle est plus opérationnelle en fond de parcelle.

Avis de la Municipalité :

La commune maintient son zonage au motif de la forte pente de ce secteur, qui a justifié la création d'une zone naturelle N en partie ouest des parcelles C1214 et 1215. Seule une bande d'environ 13m est ainsi classée en zone N, laissant une bande constructible d'environ 25m à l'est de la maison d'habitation existante. Le sursis à statuer est donc cohérent. Il faut prendre en compte les problématiques environnementales ; stabilité des constructions sur des terrains à forte pente avec des risques liés au retrait/gonflement des argiles.

Observation n°35 - n°22 – Parcelles n° 385-387-37C – Demande de constructibilité des parcelles



Les parcelles appartiennent à trois propriétaires différents.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

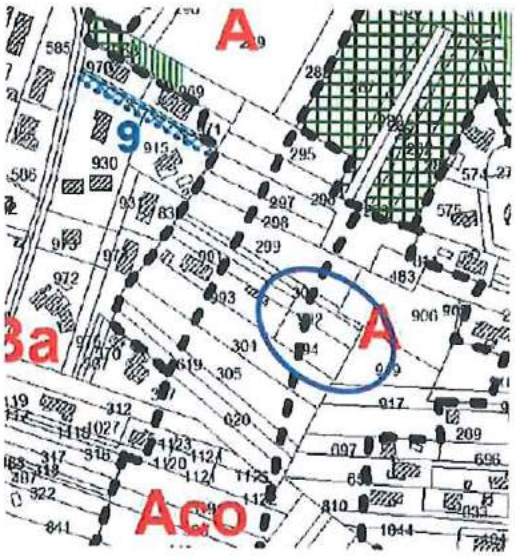
Le projet de la révision n° 2 a pris en compte le quota maximum du nombre de logements attribué par le SCOT pour la commune.
Les parcelles ne peuvent pas s'inscrire en zone constructible.
De par leur situation et leur configuration, les parcelles pourraient être prise en considération pour une éventuelle zone AU dans une prochaine révision du PLU.

Maintien des parcelles en zone A

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°36 → cf. observation n°10

Observation n°37 - n°32 – Parcelles n° 992-994 C – Demande de constructibilité des parcelles



I – Localisation et caractéristique des parcelles n° 992-994 C
Situées entre deux zones urbaines d'habitat pavillonnaire diffus
Aucune exploitation agricole sur ces parcelles
Viabilisation du secteur
Accès par voirie privée.

II - « Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique »
Zone anciennement constructible.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

I - La situation des parcelles n° 992-994C constitue un urbanisme peu qualitatif dont la proposition d'aménagement s'appuie sur des principes que le législateur, par diverses lois (SRU, ALUR, ..) endigue : le mitage, l'extension au coup par coup, l'absence de projet urbain.

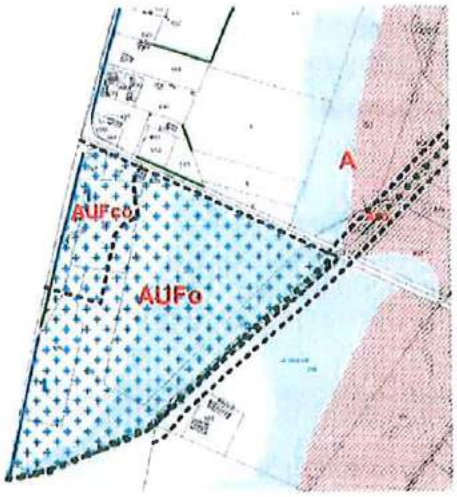
II – « A protéger » ne s'entend pas au sens d'un maintien en l'état du potentiel actuel mais de pouvoir préserver, restaurer des espaces agricoles, des zones naturelles pour les générations futures : l'économie étant l'art de bien gérer sur le court, le moyen et long terme.
La Loi évolue. L'historique des situations sont remises en cause. On évite de construire des erreurs sur des erreurs.

Le projet de la révision n° 2 a pris en compte le quota maximum du nombre de logements attribué par le SCOT pour la commune ainsi que la volonté de la commune de préserver l'activité agricole (PADD)
A ce titre, les deux parcelles ne peuvent pas s'inscrire en zone constructible.
L'aménagement d'implantation de constructions en impasse ne favorise pas un urbanisme de qualité.
De par leur situation et leur configuration, les parcelles pourraient être prises en considération dans une éventuelle zone AU de secteur dans une prochaine révision du PLU.

Maintien des parcelles n° 992-994 C en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observations n°38 - 40 – Parcelle n° 170 – Demande du maintien de la zone AUF



n°38
-- SCoT en cours de révision / application des objectifs du DOO du SCoT approuvé
- Zone AUF en conformité avec le DOO
- Irrégularité dans le projet de la révision n°2 du PLU - devançant le projet du SCot
-- Permis d'aménager :
- Avis négatif du Conseil départemental : autorisation du permis d'aménager subordonné à la modification le giratoire afin d'y intégrer une branche supplémentaire pour accéder au futur projet (9 juin 2020)
- Sursis à statuer.

n°40
Mémoire du porteur de projet en réponse aux avis des personnes publiques : le projet respecte
- le périmètre de la Zaco
- la prise en compte du PPRI et de la ligne HT tant dans l'implantation que dans le règlement du lotissement
- la maîtrise des déchets
Et le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points liés à la complétude de l'étude d'impact demandée par la MRAE.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Avis des PPA sur la zone d'activité du site de la Grange

- La DDT rappelle que la fermeture de la zone n'est pas réglementaire au regard du SCoT mais au regard des orientations du Scot, il conviendrait de reclasser la zone en zone A.
- Les avis sur la qualité du sol divergent et ne sont pas totalement partagés (DDT / Commune)
- La Chambre d'agriculture demande une classification en zone A.
- La Commune maintient la zone en AUFco au motif qu'il est inscrit en tant que Zaco dans le SCoT.
- La création d'un tourne-à-gauche sur la RD12 est validée par le Conseil départemental.

- La CCI appuie sa demande de fermeture de la zone d'activité de la « Grange » sur la non inscription de la zone dans les projets de la CCCBA, l'impossibilité d'accéder sur la RD4 et RD 12, l'insuffisance d'eau potable et le site partiellement en zone inondable.
- L'avis de l'État est le reclassement de la zone AUF0 en zone A. Dans les annexes : «le maintien de ce secteur n'est pas pertinent»

Les avis des PPA n'offrent pas une perception claire et tranchée de la situation de la zone ni de son possible devenir si ce n'est le porteur de projet qui réitère son projet d'aménagement.
Les secteur AUFo et AUFco sont-ils non pertinents ou sont-ils non réglementaires ?

La procédure de révision du PLU est engagée, entre autres, pour le motif suivant :
- « Prendre en compte des évolutions du contexte réglementaire notamment par le biais de la mise en compatibilité des schémas intercommunaux : SCoT du Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012 ».

Cette formulation incline à penser que le PLU actuel de Lagardelle s'applique dans l'attente de la révisonn°2 du PLU, confortée par l'évolution et la hiérarchisation des documents d'urbanisme.

La révision du SCoT est en cours d'étude.
Le zonage AUFco du projet de révision n°2 est conforme à celui indiqué dans le DOO actuel sous réservé de son évolution dans le cadre de la révision du SCoT, en cours.

Le PADD (2019/04/16) reprend le principe du zonage du site de la Grange ainsi que de l'étude « Amendement Dupont » (orientations d'aménagement)avec fermeture de la zone au regard du problème d'accès sans garantie de réalisation.

Le permis d'aménager est établi sur la modification n°2 PLU.
Le permis d'aménager est contraire au DOO (SCOT-2012 /10/12) pour la zone AUFo.
L'autorisation du permis d'aménager subordonnée, entre autres, à la modification le giratoire afin d'y intégrer une branche supplémentaire pour accéder au futur projet (9 juin 2020 - Conseil départemental) est à un niveau d'investissement financier hors d'échelle de la zone de 2.2 Ha. Qui paye ?
Cette solution peut laisser entrevoir un aménagement pour la globalité de la zone ce qui n'est pas une aberration si l'on se place dans l'application du PLU actuel ou son évolution dans quelques années. Mais l'État demande le déclassement de la zone AUFo en zone A au regarde des objectifs du SCoT S.T. La commune suit l'avis de l'État.
Le sursis à statuer est clair concernant la fermeture de la zone en l'absence de garantie d'accès.

Dans le contexte économique si particulier que nous vivons, on ignore si une étude économique a été réalisée pour appuyer le projet d'aménagement.

Tout ce questionnement amène, entre légalité des applications des documents d'urbanisme et réalité économique, à une demande de PA sur la base d'un dossier très étayé pour connaître :

- ***la faisabilité de l'aménagement et la faisabilité économique de la zone d'activité commerciale (tranche 1 / DOO)***
- ***la prise en charge des prescriptions de le MRAe***
- ***le financement de la réalisation de l'accès (qui? comment? quand?)***

afin de ne pas gaspiller de la terre agricole et d'éviter une friche ayant pour conséquence un paysage dégradé et une imperméabilisation importante du sol.

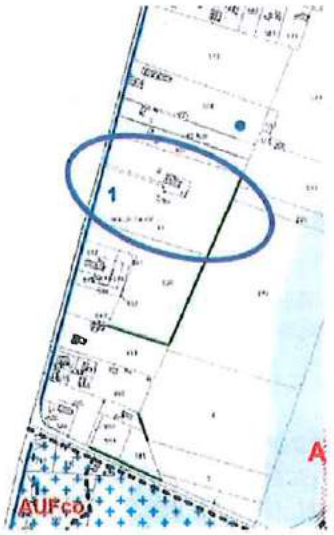
Avis de la Municipalité :

La zone AUF n'est pas conforme au DOO contrairement à ce que l'indique le réclamant : seul est conforme au DOO le secteur AUFco. Le secteur AUFo sera déclassé en zone agricole pour les raisons suivantes :

- ***Demande de l'Etat dans son avis du 07/01/2020,***
- ***Le secteur AUFo n'apparaît pas pertinent au regard de la situation économique du territoire de la CCBA : la CCBA priorise les zones d'activités à Auterive et Miremont : extension de la ZA de Lavigne (projet Athéna) et Pompignan ; création par la suite d'une zone d'activités intercommunale au Vernet ; la commune de Lagardelle ne fait pas partie des projets de créations de ZA dans son territoire ;***
- ***La CCI (dans son avis du 09/01/2020) abonde dans ce sens.***

De plus, le secteur AUFco ne peut être ouvert à l'urbanisation pour des raisons d'accès : le reclassement de la zone AUF en zone A, demandé par l'État, rend caduque l'hypothèse de la desserte de la Zaco via un tourne-à-gauche sur le RD12, qui avait fait l'objet d'une convention signée par le CD31 et la Mairie en date du 21/12/2012.

Observation n°39 – n°21 – Parcelle n° A11p – Demande de constructibilité de la parcelle



- Demande la constructibilité de la parcelle pour un lotissement de 11 lots à usage d'habitation

- R.151-22 CU « Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique »
Parcelle de 25 445m² en zone A

- Étude pédologique de la parcelle : « Faibles valeurs agronomiques, faible profondeur utile et, localement, pierrosité.- située dans un secteur déjà urbanisé n'offrant pas d'intérêt d'une - mise en valeur agricole »

- Permis tacite en date du 15 juillet 2019
- Permis retiré par la commune notifié en date du 17 juillet 2919

- RD4 bordée d'habitations.

- Recours devant le Tribunal administratif.

Commentaire *de la commissaire enquêtrice* :

R.151-22 CU « A protéger » peut ne pas s'entendre au sens d'un maintien en l'état du potentiel actuel mais de pouvoir préserver, restaurer des espaces agricoles pour les générations futures : l'économie étant l'art de bien gérer sur le court, le moyen et long terme.
L'agronomie a évolué pour permettre de restaurer des terres agricoles ou d'adapter des cultures.

Depuis 2010, le Législateur a mis en place des textes de lois, loi SRU et loi ALUR pour mieux maîtriser l'urbanisme afin ne pas reproduire un urbanisme peu qualitatif, de gaspiller les terres agricoles, de préserver l'environnement : sol géré de manière économe (prohibition du mitage)

L'étude pédologique de la parcelle estime tant sa valeur agronomique faible que ses potentialités en matière d'urbanisme « urbanisation lâche entourée de parcelles suffisamment grandes et bien conformées ».

Le projet d'un lotissement de 11 lots, situé en en bordure de la RD4 a comme seul accès, cet axe de circulation. Elle est une voie de transit pendulaire à proximité d'un rond-point desservant un centre commercial et une zone artisanale avec des extensions possibles.
De par l'implantation de 11 lots à usage d'habitation, on peut estimer entre 20 et 25 véhicules (automobiles et deux roues confondus) qui entreront et sortiront du lotissement aux mêmes heures que les utilisateurs quotidiens de la RD4. Il a y de forte chance que les structures familiales dans ce lotissement soient homogènes.
Ce contexte est très accidentogène. La sécurité des personnes ne semble pas y être assurée.

L'amalgame avec les implantations antérieures ne souffre pas de comparaison.
Le long de la RD4, il y des constructions, anciennes fermes rénovées et quelques pavillons plus ou moins récents. Seuls, deux ilots de constructions agglomérées (4 et 5 maisons) ont un accès

direct sur la RD4. Ils sont constitutifs de pratique d'une autre époque ou d'erreur d'appréciation mais ne sont en aucun cas comparables, en termes de sécurité, à l'implantation de 11 lots.

Dans l'implantation de constructions, on doit prendre en compte la protection de l'environnement. La protection de l'environnement consiste à prendre des mesures pour limiter ou supprimer l'impact négatif des activités de l'homme sur son environnement.
Le trafic routier et la proximité du rond-point sont une forte source de nuisances et de pollution (bruit, vibrations, fumées) L'isolation acoustique des fenêtres est une mesure limitative. Comment faire dans son jardin ?

Maintien de la parcelle en zone A au regard de :

- ***la préservation de la zone agricole et des contraintes d'usage pour les zones agricoles cultivées alentours.***
- ***la santé et la sécurité des habitants et des usagers***
  - ***nuisances et pollution sur l'environnement du lotissement***
  - ***sécurité des personnes concernant l'accès sur la RD4***
- ***un urbanisme peu qualitatif qui ne participe pas du vivre-ensemble et de la limitation des déplacements***
  - ***lotissement déconnecté du centre bourg, des équipements (crèche, école, centre de loisirs, ...)***
  - ***usage intensif de la voiture.***

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE

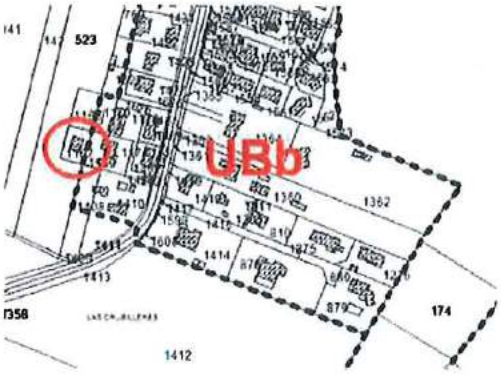
Observation n°40 → cf. observation n°38

Observation n°41 → cf. observation n°13 - n°1

Observation n°42 → hors objet d'enquête publique

Observation n°43 → cf. observation n°7

Observation n°44 - n°2 - n°28 -- Parcelle 1379 C – Demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol (CES) – Demande d'insertion de la parcelle en zone UBb



n°2 - Demande de construction d'un garage en limite séparative qui sera envisageable à la modification du PLU. Le CES est de 0,20, coefficient insuffisant pour faire un garage d'une profondeur suffisante.
n°28 - Demande d'insertion de la parcelle en zone UBb.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :
La parcelle 1379 C se situe en zone agricole.
Dans l'article A4 – L'emprise au sol des annexes à l'habitat y compris les annexes préexistantes (hors piscines) ne peut excéder 40m². Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative.

Maintien de la parcelle en zone agricole A

Avis de la Municipalité :

La commune suit l'avis de la CE, en ajoutant que le CES sera augmenté à 0.25 au lieu de 0.20.

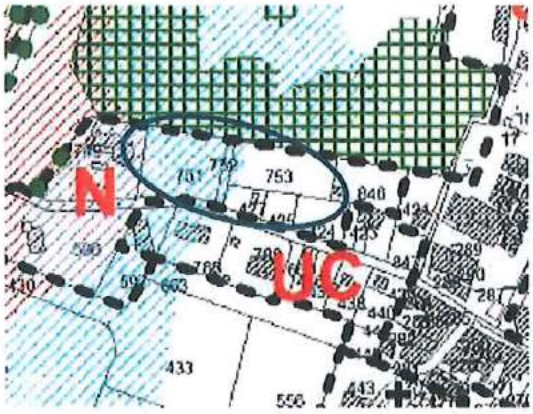
Observation n°45 → cf. **observation n°22**

Observation n°46 → cf. **observation n°15**

Observation n°47 -- Parcelles n°32-33C – Demande d'informations sur le PLU

Commentaire de la commissaire enquêtrice : sans objet

Observation n°48 -- Demande du maintien de la zone AUF→ cf. observation n°38 - Maintien des Parcelles n°751-752-753 en zone UC suite à PC – Achat de l'emplacement réservé E



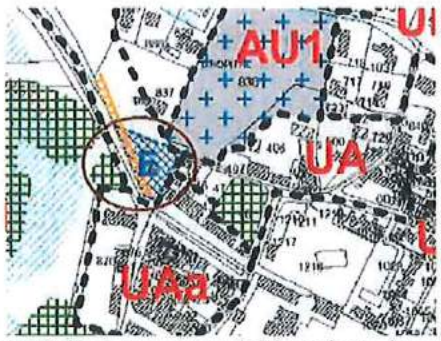
- Maintien des parcelles n°751-752-753 en zone UC

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le nouveau zonage n'a aucun impact sur les constructions à venir dans la mesure où le délai de validité de l'autorisation de construire est respecté à savoir 3 ans.
Le choix d'une zone N permet de créer une transition entre le parc et la zone urbanisée.

Maintien des parcelles n°751-752-753 en zone N

- Achat de l'emplacement réservé E



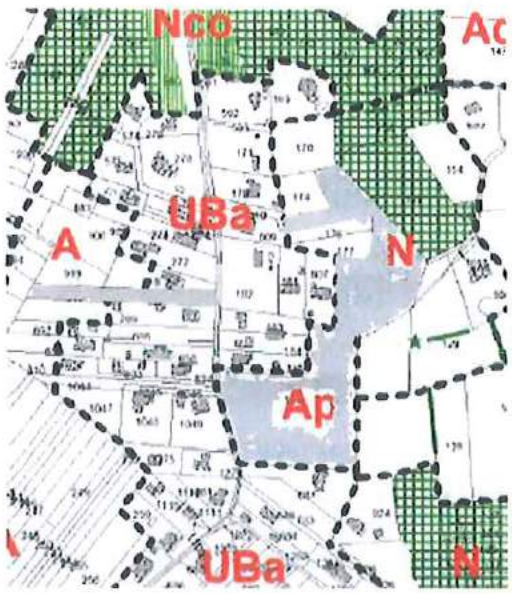
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'article L.152-2 du Code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires de terrains frappés par un emplacement réservé la possibilité de faire valoir leur droit de délaissement pour mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir le terrain ou de lever la réserve.
Le propriétaire d'un terrain peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais (2 ans) mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Dans le cas où la collectivité ne se rendrait pas acquéreur du bien, les limitations au droit de construire et la réserve ne lui sont plus opposables.

Avis de la Municipalité :

En ce qui concerne les parcelles 751 à 753, la commune suit l'avis de la CE.
Concernant l'emplacement réservé n° E, la commune n'a pas d'observation.

Observation n°49 -- Parcelles n°917-919-175-178-186-571C – 77-78-79B – Demande de constructibilité de la totalité des parcelles



- Demande de constructibilité des parcelles n°917-919C

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La morphologie des parcelles ne permet pas de produire un urbanisme de qualité. Elles participeraient à contribuer au mitage existant, .aux déplacements excessifs contraire aux lois en vigueur.

- Demande de constructibilité des parcelles n°175-178-186-571C

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La constructibilité de ces parcelles participe de la consommation d'espace agricole.
Le quota de logement requis par le SCoT est atteint dans le projet de révision n°2 du PLU.

Maintien des parcelles n°917-919-175-178-186-571C en zone A et N

- Demande de constructibilité des parcelles 77-78-79B

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

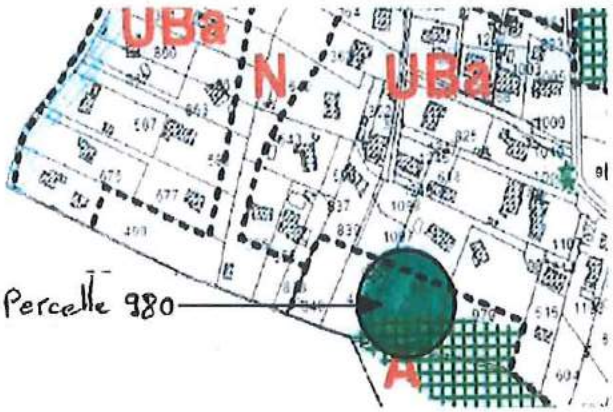
La constructibilité de ces parcelles participe de la consommation d'espace agricole.
Le quota de logement requis par le ScoT est atteint dans le projet de révision n°2 du PLU.

La situation des parcelles et leur configuration peuvent participer d'une zone AU/OAP articulée au quartier existant dans une révision ultérieure du PLU.

Maintien des parcelles n°77-78-79B en zone A

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation - n°50 - n°15 - n°16 - n°27 -- Parcelle n° 980C – Demande de la constructibilité d'une partie de la parcelle



- Demande de constructibilité de la partie arrière de la parcelle

- Parcelle située dans la zone « remplir les dents creuses des quartiers périphériques »

- Parcelle dédiée aux enfants, regroupement familial.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

« Le développement urbain maitrisé et harmonieux de la commune (p20) » est un

plan qui exprime les différentes tissus urbains qui composent la commune.

Le terme « tissu urbain » définit un ensemble de constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier.
Cette approche s'applique à définir une classification qui n'est pas une lecture à la parcelle mais qui permet de rendre compte de paysages bâtis plus ou moins homogènes d'une ville ou d'un quartier.

La cartographie des pages 11-20-23 explicite des orientations du PADD sur la commune. Le fond cartographique n'a nullement besoin d'être précis pour signifier des orientations, des intentions.
La cartographie des pages 8-14 s'applique à révéler des éléments du patrimoine naturel et la gestion des risques, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager. Ces éléments significatifs ne peuvent être répertoriés qu'à la parcelle. La cartographie présente en fond le cadastre pour mieux situer les différents éléments.
La présentation des tissus urbains diffère en fonction des objectifs et des enjeux à démontrer.

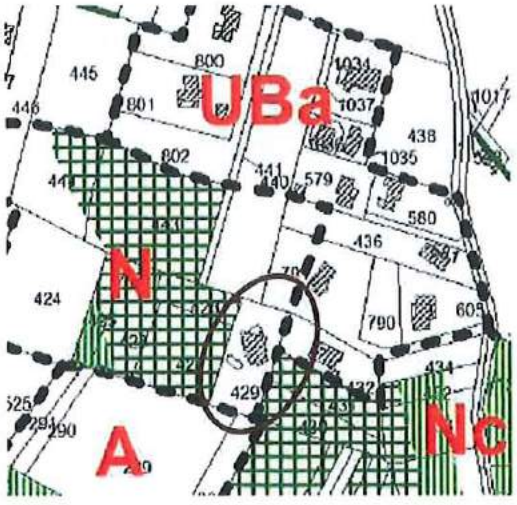
En urbanisme, une dent creuse est un espace non construit, entouré de parcelles bâties. Sur, la parcelle n°980, il existe une construction. La demande consiste à exploiter l'arrière de parcelle qui génère un aménagement peu qualitatif (accès par une succession de deux impasses) objectif contraire à la réglementation en vigueur.

Maintien de la parcelle n°980 en zone A.

Avis de la Municipalité :

La commune suit l'avis de la CE en ajoutant qu'une partie de cette parcelle est classée en zone UBa, alors que l'autre partie est classée en zone A, à proximité d'un espace boisé classé. Le classement en zone urbaine de l'ensemble de la parcelle serait préjudiciable à l'équilibre entre zones urbaines, terres agricoles et milieu naturel, comme l'indique l'article L101-2 code de l'urbanisme. De plus, entre la maison d'habitation existante et la limite de la zone constructible, une bande de plus de 20m est disponible pour une éventuelle division parcellaire.

Observation n°51 -- Parcelle n° 429C – Demande de constructibilité de la parcelle



- Projet d'activité de chambres d'hôtes.
- Activités non autorisées en zone N.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Il suffit de prévoir un changement de destination dans la réglementation de la zone N.

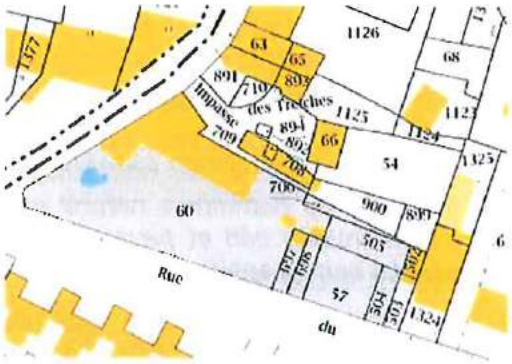
Maintien de la parcelle en zone N avec changement de destination.

Avis de la Municipalité :

La commune suit l'avis de la CE, en marquant un changement de destination possible du bâti existant en activité de chambre d'hôtes.

Observation n°52 → voir **observation n°28**

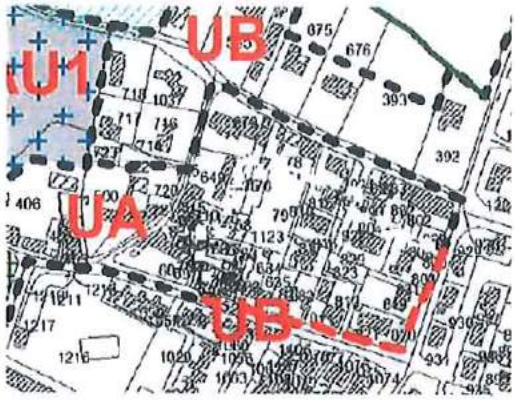
Observation n°53 -- Parcelles n°65-697-698-37-502-503-504-505-700D – Demande de modification de délimitation de la zone UA /UB



L'imprécision de la délimitation entre la zone UA et UB sur le plan de zonage ne permet pas de bien comprendre la césure.
Proposition de répertorier l'orme champêtre comme élément du paysage, situé sur la parcellen°60.

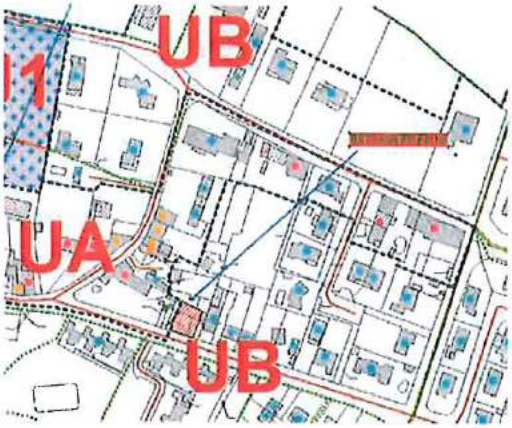
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'îlot où se situe les parcelles n°65-697-698-37-502-503-504-505-700 *constituent un quartier ancien du bourg.*



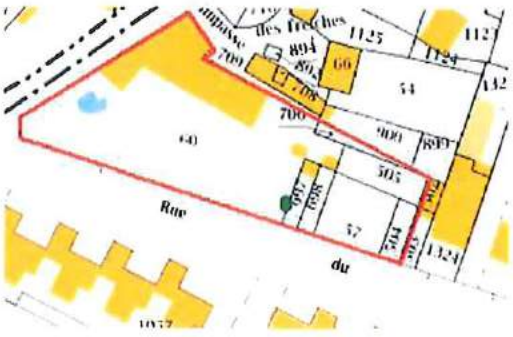
Maintien de la zone UA sur l'îlot
Orme champêtre à répertorier comme élément du paysage, situé sur la parcelle n°60.

← *Proposition de délimitation*



Avis de la Municipalité :

La commune modifie le zonage en reclassant les parcelles D65-697-698-37-502-503-504-505-700 en zone UA ; par contre, la commune ne classera pas la totalité de l'îlot en zone UA au motif qu'il s'agit d'un habitat récent comme le montre l'extrait de plan ci-après (petits carrés fuschia = bâti ancien ; petits carrés orange : bâti ancien très transformé ; petits carrés bleus = bâti récent)



En ce qui concerne l'orme à classer en élément de paysage, la commune suit l'avis de la CE (en vert, localisation de l'orme).

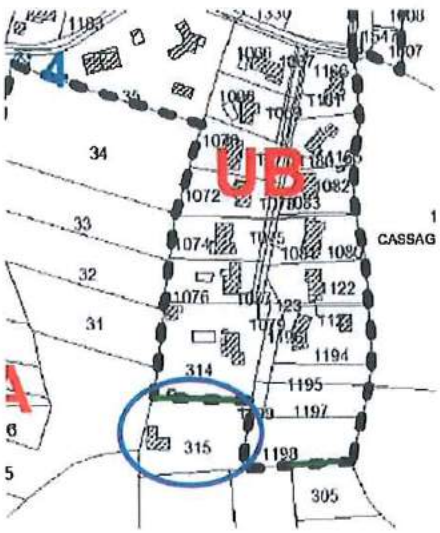
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice apprécie le recensement détaillé des constructions de l'ilot permettant délimitation fine et adaptée de la zone UA.

Observation n°54 → cf. **observation n° 4**

Observation n°55 → cf. **observation n° 29**

Observation n°56 - n°36 -- Parcelle n°315 B – Demande de constructibilité de la parcelle



- Demande de constructibilité de la parcelle en zone UB.
- Possibilité de donner la parcelle à un de leurs enfants.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La parcelle n° 315 est construite. Sur des parcelles contigües, la construction s'est fortement densifiée. Pour une homogénéité de la zone, la parcelle est à inclure dans la zone UB.

Classement de la parcelle n°315 B en zone UB avec un rappel important ; densification des zones U (ScoT ST – PADD) et extraits du règlement de la zone UB.

La constructibilité de la parcelle est liée au terrain d'assiette et au règlement y afférant.

***Article UB4** -- Emprise au sol*

- *Le coefficient d'emprise au sol des nouvelles constructions est fixé à 0.30.*
- *Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.*

***Article UB5** –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

- *Principes généraux*
- *…..*
- *L'implantation des constructions en milieu de parcelle est interdite da façon à faciliter les évolutions ultérieures des constructions dans la parcelle.*
- *……..*

La commune suit l'avis de la CE et rappelle les préconisations de la loi ALUR vers une densification des zones à urbaniser.

➢ Examen des observations du registre dématérialisé

Observation n°1 → cf. **observation n°13**

Observation n°2 - n°28 → cf. **observation n°44**

Observation n°3 -- Lieu-dit La Fontanasse – zone inondée

- Zone inondée à plusieurs reprises en raison une buse sous-dimensionnée au droit de la traversée de la D74 du ruisseau du Pradalot.

- Inondation depuis plusieurs années dès l'arrivée de pluies fortes pendant plusieurs jours, le ruisseau du Pradalot déborde.

Parcelle AU3b et ruisseau du pradalot

- Configuration réceptacle de la quasi-totalité des eaux pluviales du village.
- Buse largement sous-dimensionnée.
- Augmentation de l'imperméabilisation du sol en proportion des nouvelles constructions et amplification du phénomène sur parcelle AU3b, déjà touchée par ces inondations.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Des travaux de requalibrage ont été effectués.
La photographie semble liée à une situation partiulière : effondrement d'une digue.
Le règlement de la zone AU prend en considération le traitement des sols afin de limiter et de compenser l'imperméabilisation effective des surfaces constructuites.

Avis de la Municipalité :
La commune se rapprochera du SMIVAL pour convenir de la suite à donner.

Observation n°4 → hors objet de l'enquête

Observation n°5 → cf. **observation n°34**

Observation n°6 -- Zones UA-UB-UBa-UBb-UBc – Demande d'uniformisation du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 0.30

- Demande d'uniformisation du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 0.30 sur toutes les zones U.
- Observation sur le marché immobilier.

L'état du marché immobilier fait état de parcelle entre 500 et 700 m2 sur toute la commune de Lagardelle sur Lèze et les communes aux alentours, en appliquant une telle surface cela bloquerait les permis de construire pour une surface de 100m2 minimum.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Au de-là de connaitre l'emprise au sol d'une construction sur un terrain, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) permet de réguler des éléments d'urbanisme et d'aménagement : la densité, la forme urbaine, le nombre de logements, la perméabilité des sols, les espaces verts. ..

Les zones sont nommées et définies au regard de leurs caractéristiques, leurs spécificités formant des entités assez homogènes que l'on peut décliner par des sous-ensembles.

La forme, la superficie des parcelles aménagées sont le résultat de politiques d'urbanisme et d'aménagement, de l'évolution des équipements techniques, en particulier de l'assainissement individuel pour lequel la superficie du terrain et sa nature sont des critères déterminants.
En terrain argileux, on peut trouver des construction qui ont été implantées sur des parcelles entre 2000 et 5000m² qui permettent aujourd'hui des divisions parcellaires.

Dans le règlement du projet de la révision du°2 du PLU sont définis les zone UA, UB,et UC (p11)

♦ ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

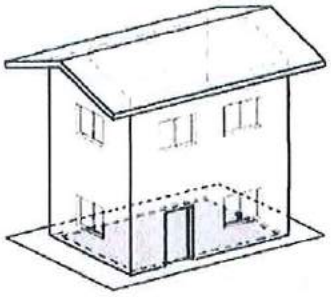
— la zone UA, correspondant au centre dense et généralement ancien du village, décomposé en 3 secteurs distincts : le secteur UAa, correspondant au centre historique du village dont le caractère linéaire de rue est à préserver, le secteur UAb, correspondant à la maison de retraite, et le secteur UA, correspondant à un tissu dense, plus ou moins ancien, situé en périphérie,

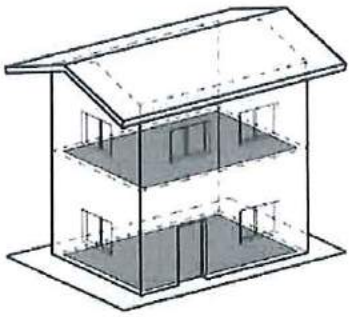
— la zone UB, correspondant au tissu urbain récent desservi par le réseau d'assainissement collectif ; elle comprend 4 secteurs : un secteur UB, correspondant à la centralité du bourg, dotée d'une forte densité urbaine, un secteur UBc pourvu d'une orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que deux secteurs UBa et UBb, situés hors centralité du bourg, à la densité urbaine moins forte ; le secteur UBb se différencie de UBa par le fait que la nappe phréatique est susceptible de remonter près de la surface du terrain naturel,

— La zone UC correspond à un tissu urbain récent dense, qui ne sera pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UAa, UAb, UB, UBa, UBb, UBc, UC, et délimitées par un tireté.

L'article R420-1 du Code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme « une projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » excepté débord de toiture,….
Seules les constructions et volumes dont la projection au sol est possible sont pris en compte dans l'emprise au sol.
L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs, contrairement à la surface de plancher. Les matériaux isolants et les revêtements extérieurs sont donc à prendre en compte pour déterminer l'emprise au sol.
A titre d'exemple, une parcelle de 600 m² en zone UBa
CES : 0.20 emprise au sol →120m² de surface au sol
Hauteur des constructions : R+1 - h : 6.50m





Surface au sol (emprise): 120m²

Surface de planchers :2 x110 m² env → 220m²

Avis de la Municipalité :

La commune approuve l'analyse de la CE ; cependant, au vu de plusieurs demandes, elle décide d'augmenter légèrement le CES : confer réponse de la commune à la réclamation n°8.

Observation n°7 - n°8 - n°9 → cf. **observation n°33**

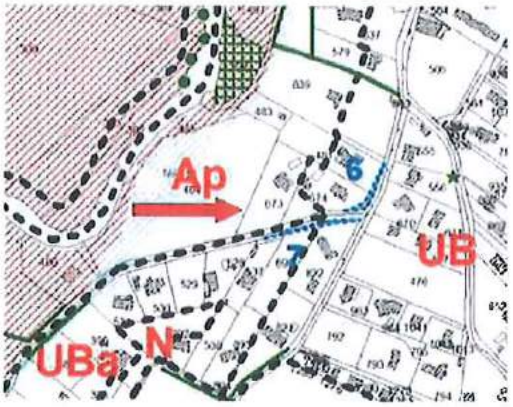
Observation n°10 → cf. **observation n°1**

Observation n°11 → cf. **observation n°18**

Observation n°12 → cf. **observation n°12**

Observation n°13 → cf. **observation n°3**

Observation n°14 -- Parcelle n°673 – Demande de la constructibilité de la parcelle



- Impossibilité de diviser notre terrain pour permettre la densification de la parcelle

- Impossibilité d'accès aux services d'urbanisme : tout à l'égout notamment

- Dévalorisation foncière importante, et à quantifier.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La révision n°2 du PLU a pris en considération le quota maximum de logements imposé par le SCoT.
La réduction des parcelles constructibles s 'impose.
La valeur d'un bien ne se considère pas strictement dans le contexte du zonage (qualité du bâti, insertion dans le paysage, tranquillité des abords, ……)
L'accès aux réseaux (tout à l'égout)…. ne sont pas interdits.

Maintien de la parcelle en zone Ap.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE.

Observation n°15 - n°16 → cf. **observation n°42**

Observation n°17 → cf. **observation n°5**

Observation n°18

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Aucune référence cadastrale et aucune pièce jointe ne permettent de traiter l'observation.

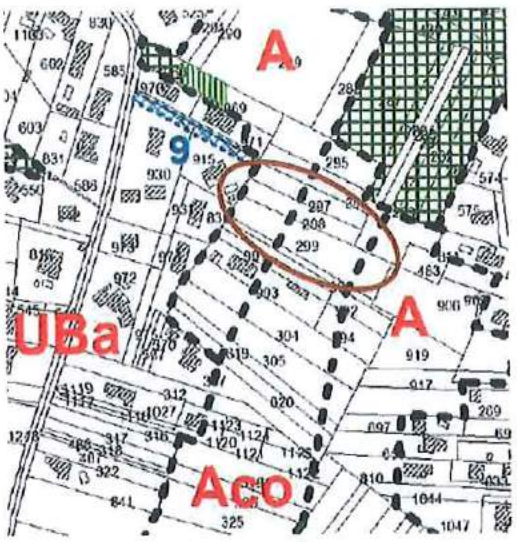
Avis de la Municipalité :
La commune n'a pas d'observation complémentaire à apporter.

Observation n°19 → cf. **observation n°19**

Observation n°20 → cf. **observation n°22**

Observation n°21 → sans observation → cf. **observation n°39**

Observation n°22 → cf. **observation n° 35** – Parcelles n°386B -- n° 296-297-298D -- Demande de constructibilité des parcelles



- **Parcelle n°386,** Lieu-Dit Le Magret, viabilisé → - cf. **observation n° 35**

- **Parcelles n°296, 297 et 298, Lieu-Dit La Plaine du Vigné,**
- Terrains entourés de constructions.
- Servitude actée depuis la rue Grosse permettant l'accès à ces parcelles et leurs viabilisations.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

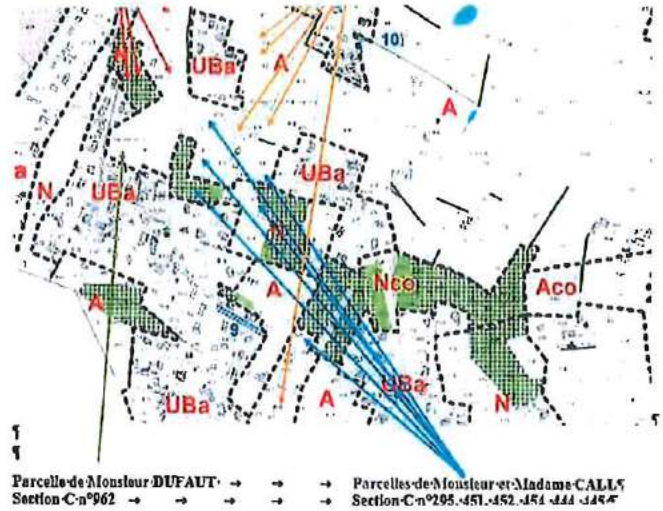
La constructibilité de ces parcelles participe d'un urbanisme peu qualitatif, maintenant le mitage existant prohibé par les lois en vigueur et de la consommation d'espace agricole.

Le quota de logement requis par le SCoT est atteint dans le projet de révision n°2 du PLU.

Maintien des parcelles en zone A.

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE, et ajoute qu'une partie de ces parcelles correspond à un corridor écologique (secteur Aco).

Observation n°23 -- Parcelles n°951.950.952.953.949.948.947.946.945.944.943.1090.1302.941 C -- Demande de la constructibilité de la totalité des parcelles



Demande la constructibilité de l'ensemble des parcelles classées en :

Zone A -- Parcelles n° 397-455-540-542-962-451-454-445-295-304C

Zone N -- Parcelles n° 399-400-444C

Zone A et N -- Parcelles n° 398-452C
Identifiées
- EBC-- Parcelles n°399-400-452-444
- Corridor écologique -- Parcelles n°295-304

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Dans le rapport de présentation, il est fait état des enjeux environnementaux concernant la protection de haies, et des bois, des près, des mares et des zones humides, de la faune et de la flore qui y prospèrent.
Cet inventaire est le fruit d'un travail de terrain du bureau d'étude en charge de la révision, des orientations du SCoT et du Schéma Régional de Cohérence Écologique par arrêté du Préfet de Région, le 27/0 3/2015.
Si aucun site remarquable n'été identifié sur la commune, il s'avère que 5 ZNIEEF et 1site Natura 2000 se situent dans un rayon de 4,2 km.
La commune est encadrée par les vallées de la Lèze et de l'Ariège.
La configuration géographique a permis de constater des continuités écologiques à maintenir, à protéger ou à créer avec les espaces environnants.
Le constat amène à créer des corridors de la trame bleu et verte, des espaces naturels remarquables à protéger.
Les enjeux environnementaux cartographiés montrent que le sud de la commune forme une unité paysagère de tous les éléments attractifs permettant de mettre en place une politique de protection de l'environnement.

Les parcelles se situent sur un grand secteur urbanisé au coup par coup qui a déterminé beaucoup d'implantions en impasse.
Les photographies aériennes sont explicites de la politique du mitage qui a perduré pendant un demi-siècle.

*L'urbanisation de ce secteur est l'exemple type de l'urbanisme et de l'aménagement du **mitage** : urbanisme peu qualitatif, dévoreur d'espace, sans réseau viaire adapté, ni équipement public, voué à l'automobile, peu respectueux de l'agriculture…….*

Aujourd'hui, l'urbanisme se préoccupe de l'environnement du vivre ensemble, du changement climatique, … .que seul le projet urbain peut encadrer et mener à bien

L'attribution de parcelles constructibles au gré du vent ne peut en aucun cas satisfaire le Législateur.

Le projet de la révision n° 2 a pris en compte le quota maximum du nombre de logements attribué par le SCOT pour la commune ainsi que la volonté de la commune de préserver l'activité agricole et les espaces naturels(PADD)

Les jurisprudences énoncées sont antérieures à 2010.
Depuis les Lois SRU (2010) et ALUR (2014) ont infléchi la manière d'aborder l'urbanisme tant dans les outils mis à disposition que dans la proche sémantique.

La Loi évolue. L'historique des situations sont remises en cause. On évite de construire des erreurs sur des erreurs.
La portée du PLU est d'intérêt général. Il n'est pas la somme d'intérêts particuliers.

L'ensemble des parcelles classées en zone A, et N, avec corridors écologiques et espaces boisés classés possèdent, maintenant, des potentialités qui peuvent faire émerger un urbanisme de qualité, une gestion économe des espaces dans le cadre d'une révision ultérieur du PLU. Dans le cadre de zone AU/OAP.

Maintien des
- ***-- Parcelles n° 397-455-540-542-962-451-454-445-295-304C en zone A***
- ***-- Parcelles n° 399-400-444C en zone N***
- ***-- Parcelles n° 398-452C en zone A et N***

Avec identification de :
- ***EBC sur les parcelles n°399-400-452-444***
- ***Corridor écologique sur les parcelles n°295-304***

Avis de la Municipalité :
La commune suit l'avis de la CE

Observation n°25 - n°26 → cf. **observation n°43**

Observation n°27 → **hors objet de l'enquête**

Observation n°28 → cf. **observation n°2**

Observation n°29 → **sans observation**

Observation n°30 → cf. **observation n°22**

Observation n°31 → cf. **observation n°38**

Observation n°32 → cf. **observation n°37**

Observation n°33 → cf. **observation n°20**

Observation n°34 - n°35 → cf. **observation n°23**

Observation n°36 → cf. **observation n°56**

Observation n°37 → cf. **observation n°24**

Observation n°38 → cf. **observation n°41**

Observation n°39 → **hors objet de l'enquête**

Observation n°40 → cf. **observations n°28 n°52**

Observation n°41 -- Parcelle n° 1080 – Demande création d'un gîte et reconnaissance et d'un patrimoine bâti

- Projet de création de gîte.
- Élément du petit patrimoine bâti à protéger : hangar

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Il suffit de prévoir un changement de destination dans la réglementation de la zone A
Le hangar s'intégrera comme élément de paysage à protéger comme, déjà, le chêne répertorié, élément du paysage.

Maintien de la parcelle en zone A avec changement de destination pour le hangar
Repérage du hangar comme patrimoine bâti.

Avis de la Municipalité :

La commune suit l'avis de la CE et autorise le changement de destination de cette bâtisse, qui présente un certain intérêt architectural et s'intègre dans un paysage de qualité.

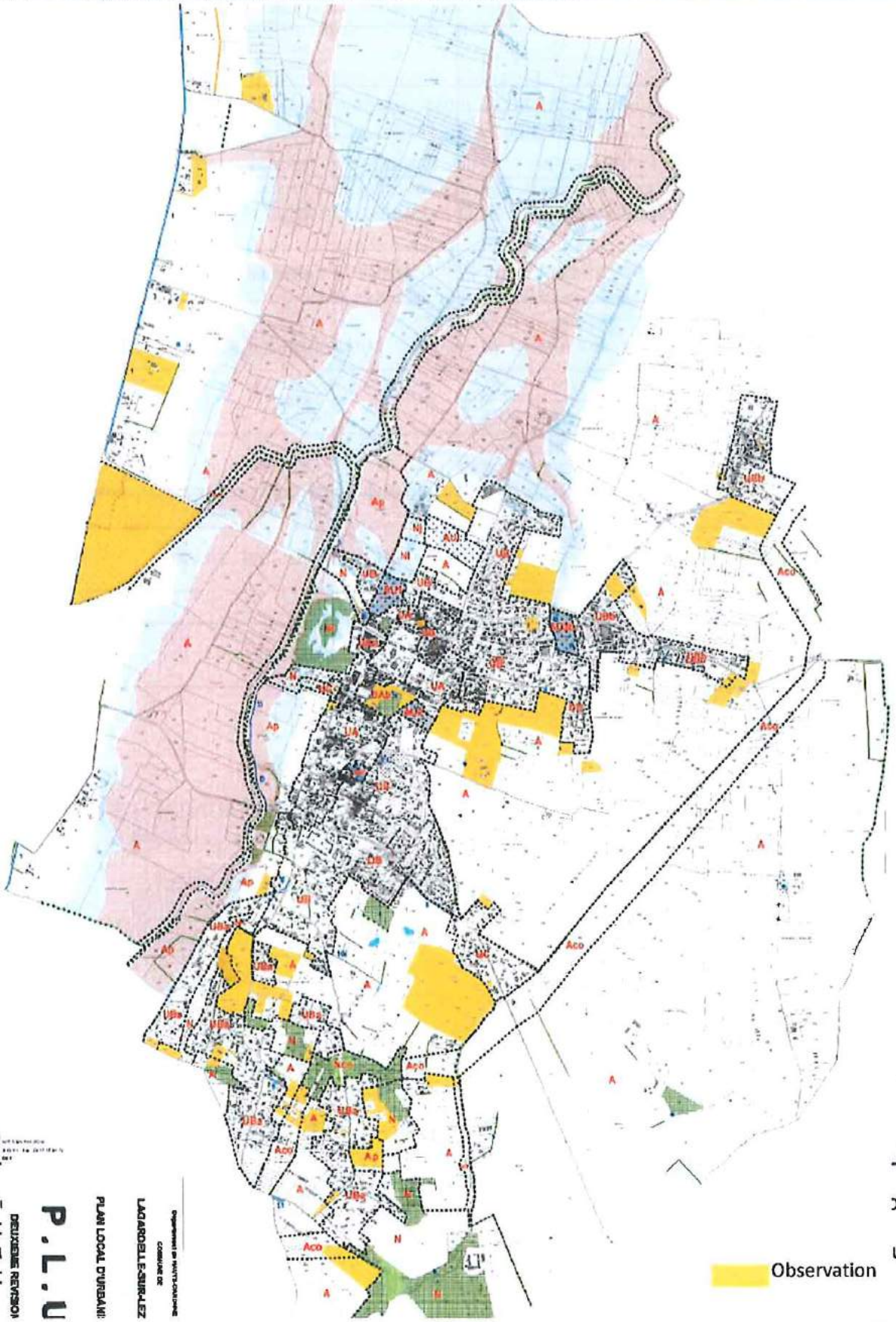
2.3 – Le tableau de concordance des observations

Nbre Obs.	Nom	N° observation Registre Registre dématérialisé	Section cadastrale N° parcelle	
1	AMARY	34	B	558
		4		hors objet de l'enquête
		5		588
2	anonyme	27	A	Lieu-dit
3	Association mariale d'Entraide	20	D	1321
		33		
	AVENA	44	C	1167
4		2		
		28		
5	BACARIA	5	B	1214 -1215
		17		
6	BACH-WILLEMS	53	D	60
7	BAUTHIAN	9		1128
		16		1249
8	BEL	7	C	499
		43		
		25		
		26		
		29		sans observation
9	BERGES	18		
10	BERTOLINO	11	D	439
11	BESSIERES	18	B	277-18 -1294-833
		31		
		11		
12	BOFFELLI	17	B	304
	BRUSSOLO	19	C	211
		19		
13	CALL ép GOUPIL GOUMEAU- DUFAUT-CALL-BORDES (Me SCHEINEIDER)	23	C	962 295-444-445-451-452-454 304-455-456-540-542 397-398-399-400
14	CECCAREL	4	B	725
		54		

15	COMAILLS	14	D	673
		15		
	COSTES	47		
16	COUDERC	39	C	144
		41		sans observation
17	COURTINADE	6	C	1039
18	CREMONA	32	B	1134
		33		
		7		
		8		
		9		
19	DEJEAN	1	C	906
		10		
20	DUMAS	46	B	902 903
		15		
21	DUPREY BOULANGÉ	35	D C	385 037
22	GALEAZZI	26	D	AU1
23	GARRIGUES	39	A	11
		21		sans observation
24	HEBRARD	25	B	165-166-1412
25	HONNONS	13	B	170
		41		
		1		
27	LE GLOAHEC	28	B	31- 34-1504-1505
		52		
		38		31-32-33-34-1504-1505
		40		
28	LLORENS	6	B	1681
29	MALABRE	29	C	1080
		55		
30	MARTY	3	A	449
		13	A	499
31	MERLE	24	B	1176
32	MONTASTRUC	10	B	14 - 15 - 22
		36		15
33	OLIVE	42	C	980
		50		
		16		
		27		hors objet de l'enquête
34	PARPAGIOLA	2	C	258
35	PASCUAL	3		D74 ruisseau du Pradalot
36	PAYE	22	D	838
		45		
		20		

37	PERRIN (Me. FOUCARD)	37 32	C	992-994
38	PAULIGNAN	51	C	429
39	ROBIN	8	B	1566
40	ROUGE	24 37	C	951-950-952-953-949-948-947-946-945-944-943-1090-1302-941
41	RUEFF	14 21	C	1097
42	SACAN	49	C B	917- 919-175-178-186-571 77-78-79
43	SARL LA GRANGE PROMOTION (Me. BOUYSSOU)	38 31	AUF	AUFco AUFo
44	SARL LA GRANGE PROMOTION	40	AUF	mémoire
45	SARL LAGRANGE PROMOTION CASTANY	48		AUF 751 - 752 - 753 Emplacement réservé E
46	SAUX	56 36	B	315
47	SIBRAC	23 34	D - C	385 - 37
		35		sans observation
48	SINIGAGLIA	30 22	B	386 - 296 - 297 - 298
49	SOULA	30	A	582
50	TOURNIER	12 12	D D	106

2.4 – Le plan de localisation des observations



Les observations portent essentiellement sur des problématiques très personnelles liées au rapprochement des familles, au soutien intergénérationnel par la donation d'une parcelle constructible contiguë à la maison familiale, la finalisation d'une indivision, à une vente pour un complément de retraite, ... Les préoccupations sont à la parcelle.
Très peu de personnes portent des projets d'urbanisme sur des d'opportunités foncières importantes.
Les personnes ont étudié leur dossier et préparé leur questionnement.
Aucune personne n'a fait état de la concertation qui a eu lieu sous différente formes : articles dans le bulletin municipal, flyers, réunion publique, panneaux d'informations, registre.

Un grand nombre de personnes ayant formulé des observations lors de la concertation, sont venues aux permanences de l'enquête publique. La concertation semble avoir porté ses fruits au regard de la préparation des observations et de la connaissance du quota des logements requis par le SCoT.

La teneur des observations montrent que la portée de l'intérêt public d'un PLU est difficile à concevoir dans le contexte de la prise en compte des intérêts des tiers et de l'élaboration de décisions susceptibles d'affecter l'environnement.
La portée du PLU est d'intérêt général et ne peut correspondre à la somme des intérêts privés.

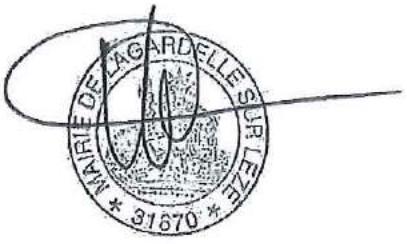
Les thèmes abordés dans les observations :

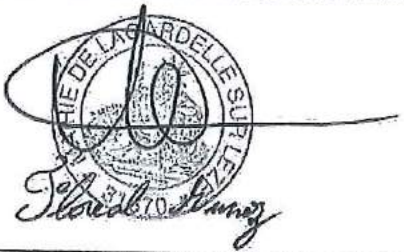
- **Informations générales sur le PLU**
- **Constructibilité d'une à trois parcelles**
- **Constructibilité de plusieurs parcelles sans être porté par un projet urbain**
- **Modification d'une zone AU/OAP**
- **Modification de limite de zone**
- **Arbre et bâti remarquables à répertorier**
- **Zone inondée**
- **Changement de destination**
- **Coefficient d'Emprise au sol**
- **Projet d'une résidence séniors**
- **Création d'une zone commerciale et artisanale**
- **Contentieux sur un lotissement**

Fait en deux exemplaires, le 31 octobre 2020.

La Commissaire Enquêtrice,
Evelyne CHERON.

Le Maire de LAGARDELLE-SUR-LEZE,
Floréal MUNOZ.



Réponse en mémoire de la Municipalité, le 22 décembre 2020.

Le Maire de LAGARDELLE-SUR-LEZE,