Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

REVISION DU PLU DE LAGARDELLE-SUR-LEZE :
NOTE DE SYNTHÈSE –PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I- REGION OCCITANIE (courrier du 18/10/2019)

♦. *La Région accuse réception*

II- TEREGA (courrier du 21/10/2019)

♦. *TEREGA demande de bien vouloir remplacer TIGF par TEREGA*

▸ **Réponse de la commune** : La commune modifiera les pièces du dossier PLU en ce sens.

III- MAIRIE DE MIREMONT (courrier du 28/10/2019)

♦. *La Mairie de MIREMONT donne un avis favorable*

IV- MAIRIE DU VERNET (courrier du 12/11/2019)

♦. *La Mairie du VERNET donne un avis favorable*

V- RTE (courrier du 14/11/2019)

♦. *RTE indique que la ligne 63kv Mouillonne Portet pp Vernet n'existe plus (à supprimer au plan des servitudes et page 65 du RP).*

RTE demande de noter l'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 oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral – 31200 Toulouse.

Le livret « Prévenir pour mieux construire » peut être rajouté en annexe de votre PLU.

Nous vous demandons de mentionner dans un paragraphe spécifique des dispositions générales les indications suivantes :

× *Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas 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.*

× *Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.*

Nous vous demandons de mentionner dans le règlement qu'au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme que RTE soit dispensé de permis de démolir ou de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électriques aériennes.

Une OAP (Zone AUFo) est située à proximité immédiate de la liaison aérienne 225kV N°1 PORTET-ST-SIMON – RIVENEUVE sur le territoire du projet de PLU. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur cet emplacement devront tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susvisé. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières. En outre, nous rappelons que toute personne qui envisage de réaliser une 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

▸ **Réponse de la commune** : La commune modifiera le plan des servitudes et le rapport de présentation en ce sens. Le livret RTE sera annexé au dossier PLU. Les dispositions générales du règlement mentionneront le paragraphe proposé par RTE. L'OAP mentionnera la proximité immédiate de la ligne THT. L'article 6 « permis de démolir » du règlement écrit, mentionnera qu'en ce qui concerne les formations boisées (bois, haies et alignements) situées sous les lignes électriques et identifiées au L151.23, RTE est dispensé du permis de démolir.

Nous vous demandons de remplacer aux articles 1 pour les zones 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** : Le règlement sera modifié en ce sens (mention « autorisation sous condition »).

VI- ARS (courrier du 20/09/2019)

♦ *Il convient de 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** : Le règlement du PLU n'autorise pas de ressource privée pour l'alimentation en eau potable.

Pour éviter la propagation du moustique tigre, l'ARS propose d'intégrer des recommandations techniques complémentaires permettant de ne pas créer de rétention d'eau : (1) avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, (2) avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, le cas échéant, (3) assurer une conception à la planéité parfaite, afin de ne pas créer d'anfractuosité utilisable au moustique tigre pour pontes

▸ **Réponse de la commune** : Le règlement du PLU sera modifié en ce sens. La commune complètera le rapport de présentation selon la demande de l'ARS. L'arrêté préfectoral (moustique tigre) sera annexé au dossier PLU.

Il est proposé de rappeler l'interdiction du brûlage des déchets ménagers (qui comprennent les déchets verts, dont ceux issus des collectivités) et de privilégier l'utilisation de solutions alternatives comme le compostage individuel, la collecte en déchetterie ou 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 d'humidité). Pour rappel, brûler 50 kg de végétaux émet autant de particules que six mois de chauffage d'un pavillon muni d'une chaudière au fioul.

▸ **Réponse de la commune** : Ce rappel sera intégré dans le RP.

Certaines espèces végétales à pollen fortement allergisant comme les ambroisies (à feuilles d'armoise, trifide ou à épis lisses) peuvent porter atteinte à la santé humaine (rhinites, conjonctivites, allergies respiratoires, asthme). Aussi, certaines mesures prévenant l'infestation de ces plantes peuvent être intégrées dans les plans locaux d'urbanisme, comme la végétalisation rapide des terres nues, l'entretien des espaces verts des zones de chantier, la surveillance et le signalement des espèces, ainsi que la sensibilisation des administrés

▸ **Réponse de la commune** : La problématique des ambroisies sera rappelée dans le RP ; par contre, les mesures proposées par l'ARS n'entrent pas dans le champ du règlement d'un PLU. L'arrêté préfectoral concernant l'ambroisie sera annexé au dossier PLU.

L'amélioration de la qualité de l'air intérieur, de la facture énergétique, du bien-être au sein des habitats nécessite donc un important travail de rénovation progressif ou de futur aménagement bien pensé. La problématique du chauffage au bois, fortement présent en zone rurale et émetteur de polluants, mériterait d'être réglementée dans le PLU: interdiction des foyers ouverts notamment.

▸ **Réponse de la commune** : La problématique de la qualité de l'air, et notamment des foyers ouverts n'entrent pas dans le champ du règlement d'un PLU.

L'ARS rappelle le 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** : La commune indique qu'elle a réalisé une étude Amendement Dupont permettant d'y déroger.

Une filière spécifique pour l'élimination des déchets d'activités de soins à risques infectieux des patients en auto-traitement est mise en place depuis 2010 par l'éco-organisme DASTRI

▸ **Réponse de la commune** : Le RP apportera ces précisions.

La carte de zonage d'assainissement doit permettre de visualiser, dans sa partie assainissement non collectif, le type de filière préconisée selon la nature du sol. Il convient d'indiquer, 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. L'évacuation dans le milieu hydraulique superficiel doit faire l'objet d'une autorisation.

▸ **Réponse de la commune** : L'assainissement autonome est géré par le SPANC, qui doit donner son aval pour tout permis de construire situé en zone non desservie par l'assainissement collectif ; de plus, les filières autorisées évoluent progressivement avec la mise sur le marché de nouveaux dispositifs agréés ; dans ces conditions, la commune renonce à créer une carte des filières autorisées en assainissement autonome. Le règlement précisera la nécessité pour les filières avec rejet de surface de disposer d'un accès direct à un fossé muni d'un exutoire, et indiquera que l'évacuation dans le milieu hydraulique superficiel doit faire l'objet d'une autorisation.

VII- SDIS (courrier du 12/11/2019)

♦ *Le SDIS adresse un courrier rappelant les recommandations en matière de défense incendie.*

▸ **Réponse de la commune** : La commune prend bonne note de la note du SDIS. Elle établit un arrêté de DECI qu'elle versera en annexe du dossier du PLU.

VIII- Direction Départementale des Territoires (courrier du 07/01/2020)

♦ *L'objectif d'évolution démographique prévu dans le cadre du présent projet de PLU n'apparaît pas suffisamment explicité (absence de données notamment dans le PADD). Le besoin à satisfaire en matière de production de logements, sur la durée prévisionnelle du projet de PLU, n'est pas (à l'instar de l'évolution de la population) suffisamment explicité, en particulier dans le PADD.*

▸ **Réponse de la commune** : Le PADD sera modifié pour mieux expliciter l'objectif démographique fixé par la commune, et en corolaire le besoin en logements : le PADD indiquera que « le scénario retenu par la commune correspond à un accroissement démographique de 0.9% par an dans la durée du PLU, qui prend en compte la forte capacité de densification dans les tissus urbains de la commune : sur cette base, la population s'élèvera à environ 3280 habitants en 2030, soit +385 habitants par rapport à 2015 ; cet objectif démographique reste 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, qui s'élève à 3100 habitants ; ce faisant, l'objectif démographique fixé par la commune reste compatible avec le SCOT dans la mesure où Lagardelle-sur-Lèze est identifiée comme pôle de service ». Le RP sera également modifié dans le même sens.

♦ *La baisse envisagée par le projet, visant à atteindre, à l'horizon 2030, 2,3 habitants par logement (suivant un rythme de décroissance linéaire à dater de 1968) apparaît excessive au regard de la pyramide des âges bien équilibrée de la commune (cf page 18) et du taux de croissance envisagé (de l'ordre de 1 %) qui demeure significatif. Aussi, la baisse devrait être limitée à 2,4 à 2030 au lieu de 2,3. Dès lors, l'évolution du nombre de résidences principales entre 2015 et 2030 se limite à 299 résidences supplémentaires au lieu de 359 du projet communal (1071 résidences en 2015 à 1370 en 2030- cf tableau ci-après), soit 60 de moins que le projet (359-299, soit -16%).*

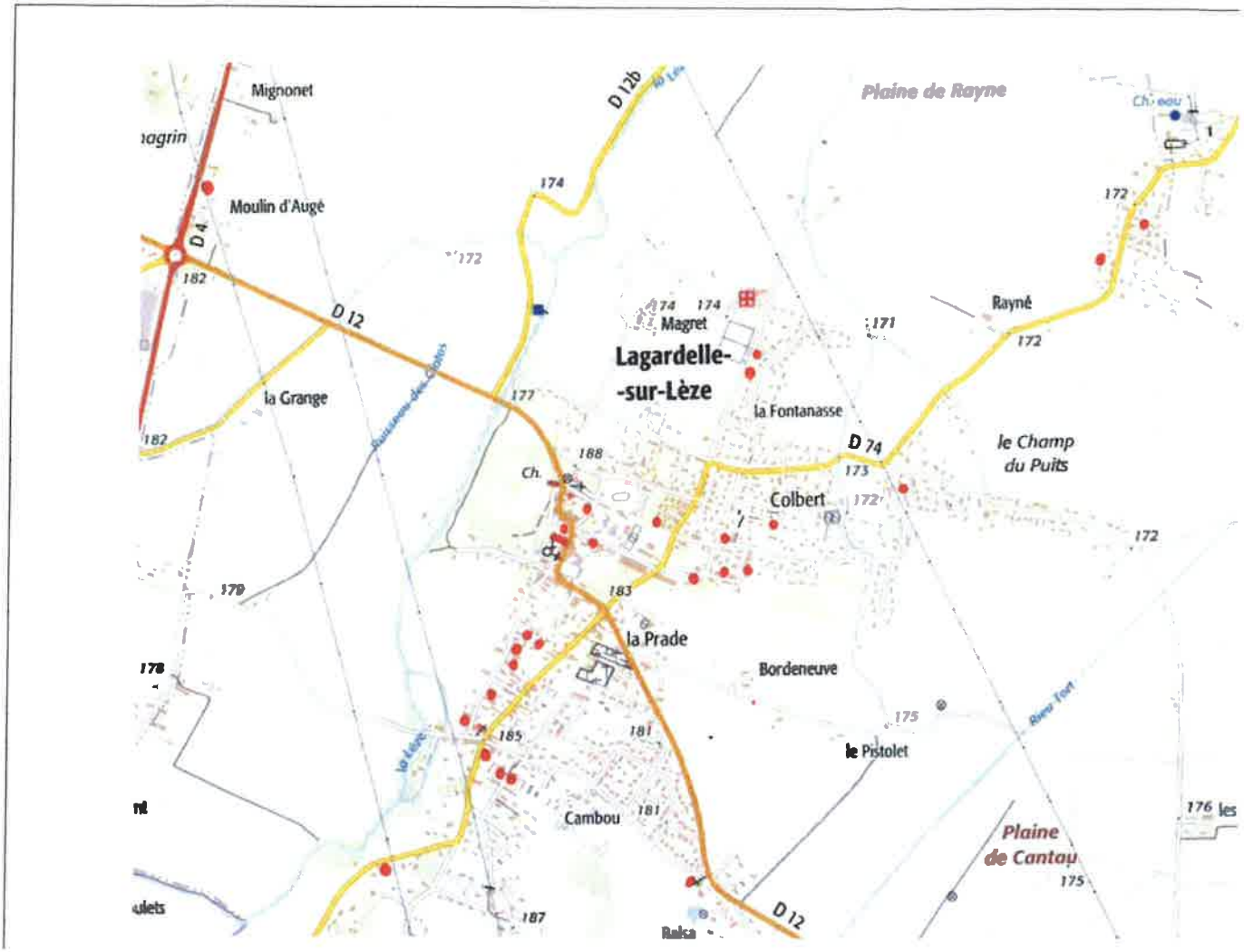
▸ **Réponse de la commune** : La commune modifiera la taille des ménages, à 2.4 habitants par logement au lieu de 2.3.

♦ *Il conviendrait de dresser un état des lieux de la vacance (cf cartographie) et d'expliciter la stratégie mise en oeuvre pour répondre à cet objectif. À noter que le SCoT fixe un objectif à 2030 de réduction de la part de logements vacants à 7 % maximum du parc de logements. Une augmentation limitée à 108 logements vacants en 2030 serait dès lors compatible avec la prescription du SCoT. L'effort réalisé par la collectivité vise donc à réduire la production de logements à hauteur de 36 logements (108-72).*

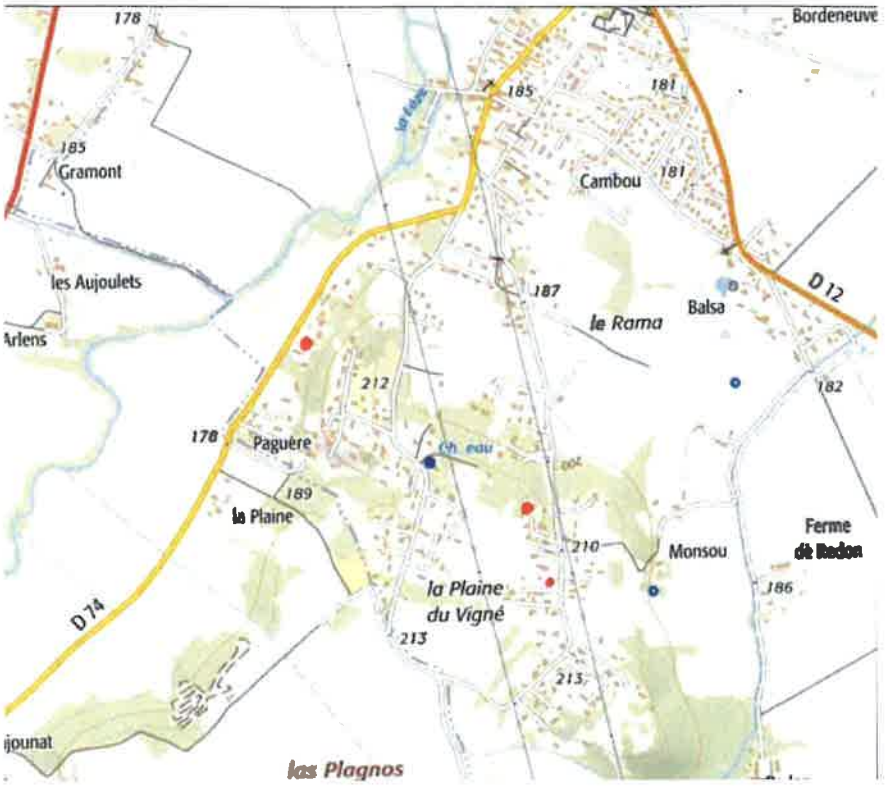
▸ **Réponse de la commune** : La commune a réalisé une cartographie de la vacance à la date de mai 2020 ; elle pourra être affinée ultérieurement, quand la commune portera son action sur le sujet. La problématique de la vacance est complexe et coûteuse ; elle ne peut pas être portée uniquement par la commune, mais par la communauté de communes du bassin auterivain, notamment à travers un PLH (non encore finalisé) et à travers des outils mis à disposition (OPAH, PIG, EPFO...). Ce que dit le PADD, c'est la

volonté de réduire la vacance dans la commune, avec un objectif de diminution d'un quart du parc correspondant, qui s'élève aujourd'hui à 95 logements (Insee 2015). La commune modifiera le nombre de logements vacants à remettre sur le marché, soit 37 logements (au lieu de 24 logements vacants figurant au rapport de présentation et au PADD).

géoportail Légende • = Logement vacant 31 + 1 vitiste



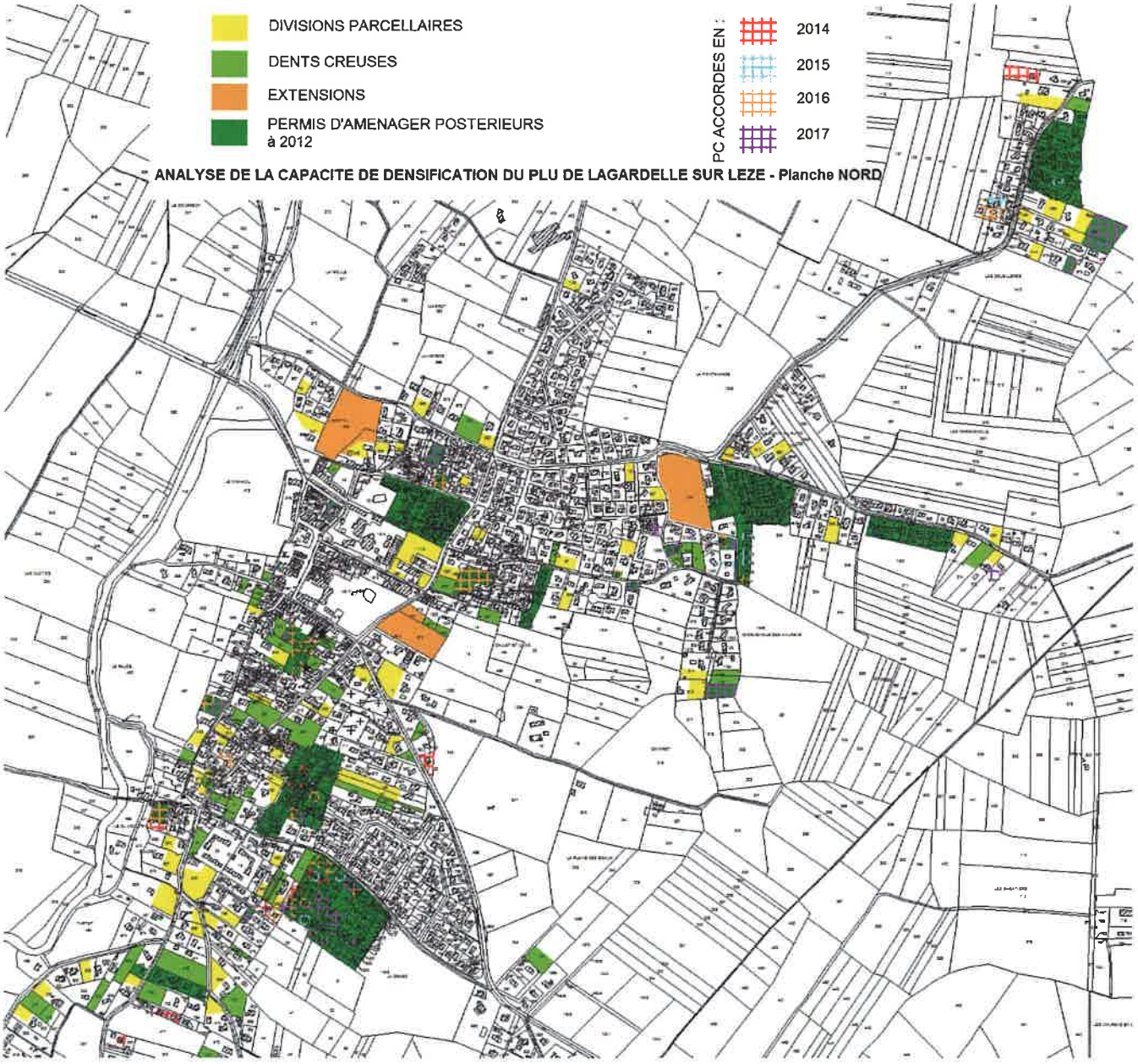
géoportail

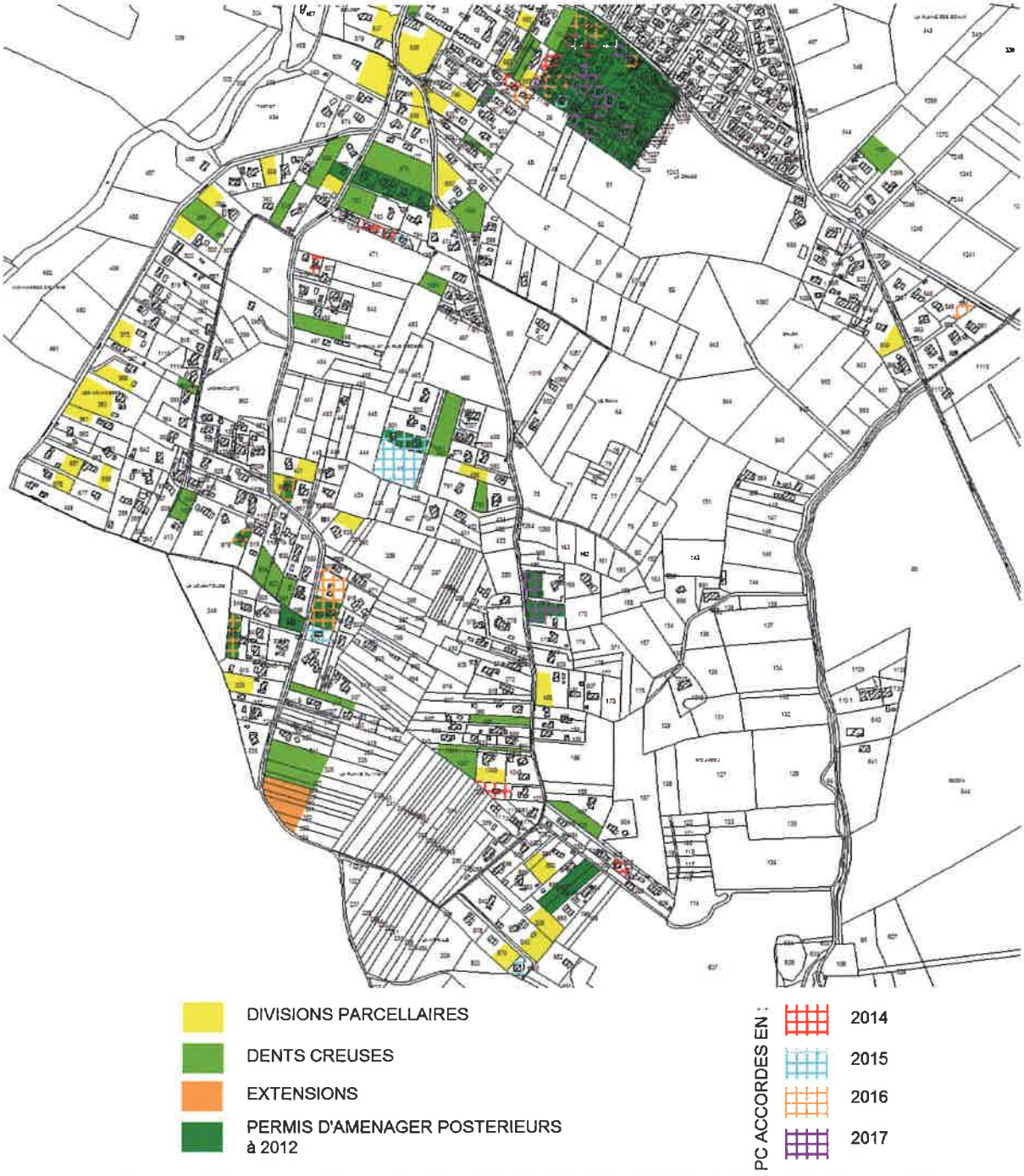


♦ *Les permis de construire délivrés depuis 2014 (environ 128 entre 2014 et 2017) qui concernent des constructions achevées depuis 2015 doivent être pris en compte dans l'évaluation des besoins au titre du présent projet. Il conviendra donc afin de conforter la cohérence du dossier de tracer ces autorisations à l'aide d'une cartographie qu'il conviendra d'intégrer à l'analyse du potentiel de densification établie sur les zones U du présent projet*

▸ **Réponse de la commune** : Le RP intègrera la cartographie suivante :

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr





ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DU PLU DE LAGARDELLE SUR LEZE - Planche SUD

♦ *Une étude de densification est présentée dans le rapport de présentation (page 130 à 134) à partir du PLU de 2004. Cette étude identifie (cf page 137 du RP) des capacités de construction correspondant à une surface de 14,5 ha dont 5,2 ha en divisions parcellaires (50 % de la surface identifiée) et 9,3 ha en dents creuses (100 % de la surface identifiée). Le projet retient sur ces espaces une densité moyenne de 18 Lgts/ha*

*(cf page 138 du RP), Le potentiel de densification s'élève par conséquent à 266 logements (14,5 * 18, cf tableau page 13 8). Le présent projet de PLU retient cette capacité de densification car, a priori, le périmètre des zones urbaines à vocation d'habitat n'évolue pas (cf page 137 du RP). À noter cependant que les capacités de production de logements des zones U sont évaluées à 116 logements (cf page 159 du RP) au lieu de 266. Il conviendra d'expliciter la cohérence de ces données. Apparemment, les capacités identifiées dans le cadre du plan de zonage sont purgées des autorisations en cours de validité. Sur la base des ratios pris en compte dans le tableau ci-dessous, il en est déduit un potentiel de construction à l'horizon 2030 qui s'élève à environ 100 logements. Cette estimation est en fait cohérente avec le potentiel identifié page 159 du RP sur les zones U (cf 116 logements) étant donné que le taux de réalisation pris en compte pour le comblement de dents creuses est de 80 % au lieu de 100 % dans le projet, ce dernier n'apparaissant pas réaliste.*

▸ **Réponse de la commune** : Le RP mettra en cohérence (p137) la densité moyenne estimée en zone urbaine dans le tableau d'accueil de population produit à la page 159 (à savoir 10L/Ha en zone UC, 12L/Ha en zones UA et UB, 20L/Ha en zone UBc). Sur les recommandations de la DDT, le taux de rétention retenu pour les dents creuses est porté à 20% (au lieu de 0%), et le taux de rétention retenu pour les divisions parcellaires est porté à 60% (au lieu de 50%).

Dans ces conditions, le tableau page 138 du RP sera modifié de la façon suivante :

CAPACITES ACTUELLES DE DENSIFICATION A DES FINS RESIDENTIELLES DANS LA COMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE

en hectare	Divisions parcellaires	Dents creuses	TOTAL CONSTRUCTIBLE
données brutes	10,3	8,9	19,2
données corrigées (2)	**4,1**	**7,1**	**11,2**

On estime que 40% des divisions parcellaires existantes, et 80% des dents creuses pourront être construites dans la durée du PLU

Données exprimées en hectares -

Le tableau de la capacité d'accueil produit page 159 est cohérent avec le tableau de la page 138 : il prend en compte le VRD par rapport au tableau précédent (ratio de 0.75 : surface disponible défalquée du VRD : note 3 du tableau) :

CAPACITE D'ACCUEIL DE LA COMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE

	SURFACE TOTALE	DIVISION PARCELLAIRE	DENT CREUSE	EXTENSION	DISPONIBLE BRUTE (1)	ELIGIBLE (2)	DISPONIBLE NETTE (3)	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE D'HABITANTS (4)
Surfaces consommées depuis 2010 :						**17,0**				
Surfaces que le PLU prévoit de consommer :										
UA	17,0	1,9	1,8	0	2,2	0	1,65	12	19	46
UAa	3,7	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0	12	0	0
UAb	2,5	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0	12	0	0
UB	75,3	4,1	2,8	0	3,9	0	2,91	12	34	82
UBa	37,2	2,6	3,2	0	3,6	0	2,70	12	32	77
UBb	17,9	1,6	0,3	0	0,9	0	0,66	12	7	17
UBc	0,4	0	0,4	0	0,3	0	0,28	20	5	12
UC	7,2	0,1	0,4	0	0,4	0	0,27	10	2	5
TOTAL ZONES U RESIDENTIELLES	161,2	10,3	8,9	0	11,2	0	8,5	12	99	238

(1) : Surface disponible brute : surface potentiellement constructible,comprenant 80% des dents creuses et 40% des divisions parcellaires
(2) : Surface éligible : surface constructible des extensions et dents creuses de plus de 0,6Ha ; c'est elle qui sert au calcul de la consommation d'espace
(3) : Surface disponible nette =surface disponible défalquée du VRD (ratio de 0,75) : c'est elle qui sert au calcul du nombre de logements
(4) : le nombre d'habitants par logement est estimé à 2,4 (taille des ménages)
Le SCOT demande un maximum de 31 ha de consommation d'espaces (= surface éligible) et 400 logements supplémentaires
Nombre d'habitants au 01/01/2010 (SCOT) : 2505

On retrouve bien la même surface disponible brute dans chacun des 2 tableaux à la virgule près. Le nombre de logements qui en est déduit prend en compte la surface disponible nette, c'est-à-dire la surface disponible brute (11.2Ha), défalquée de la surface consacrée aux VRD (estimée par le SCOT à 25%). La surface disponible nette est donc de (11.2*0.75) = 8.4Ha. Par ailleurs, contrairement à ce qu'indique la DDT, en zone urbaine, la commune a retenu une densité à l'hectare de 10L/Ha en zone UC, 12L/Ha en zones UA et UB, 20L/Ha en zone UBc (confer colonne densité du tableau ci-avant). Le nombre de logements du tableau page 159 s'élève donc à 99 logements prévus en zone urbaine, ce qui est cohérent avec l'analyse de la DDT, qui a identifié un potentiel de 100 logements.

♦ *Le besoin de production de logements en extension urbaine n'est pas explicité. Suivant le tableau page 159 du RP la capacité de construction dans les zones d'extension s'élèvent à 57 logements (zone AU). Ces capacités s'avèrent cohérentes avec le scénario d'évolution à 2030 comme détaillé ci-après. Le rapport de présentation manque toutefois de lisibilité tant au regard de l'expression des besoins (population, logements, densification, consommation d'espace) que de l'utilisation segmentée des données (cf INSEE, données communales, ratios divers) aux différents stades de son élaboration (diagnostic, justification des choix, analyse de la compatibilité avec. le SCoT). Il conviendra donc de le clarifier*

▸ **Réponse de la commune** : Le besoin de production de logements en extension urbaine est explicité à la page 138 ; il prend en compte :

- La capacité de densification dans les tissus urbains,
- Le desserrement des ménages,
- La volonté de remettre sur le marché une part des logements vacants,

Compte-tenu des modifications apportées au calcul de la capacité de densification (suite à l'avis de la DDT), et des modifications apportées au sujet de la taille des ménages :

→ le desserrement des ménages est modifié de la façon suivante :

COMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE

Source : INSEE 2015	RESIDENCES PRINCIPALES	RESIDENCES SECONDAIRES	LOGEMENTS VACANTS	TOTAL LOGEMENTS	CONSTRUCTIONS NEUVES	POPULATION DES MENAGES	TAILLE DES MENAGES
	RP	RS	LV	TL	C	PM	TM
2015	1071	9	95	1175		2889	2,6
2030 (1)	1247	9	71	1373		3294	2,4
VARIATION 2030/2015	176	0	-24	197,5	0	405	-0,2

DESSERREMENT DES MENAGES D=(PM2015/TM2030)-RP2015 132 logements

(1) : Projection PLU

→ et le tableau des besoins en extension de l'urbanisation du PLU est légèrement modifié :

BESOINS EN EXTENSION DE L'URBANISATION DU PLU DE LAGARDELLE-SUR-LEZE	
POPULATION INSEE 2015	2889
POPULATION RETENUE EN 2030 SUR LA BASE DE 1% PAR AN	3294
ACCROISSEMENT DE LA POPULATION ENTRE 2014 ET 2030	398
NOMBRE DE LOGEMENTS SUR LA BASE DE 2,4 HABITANTS PAR LOGEMENT	165
BESOINS EN ACCROISSEMENT DE POPULATION (AP) (Ha)	9,2
BESOINS EN DESSERREMENT DES MENAGES (D) : 132 L (Ha)	7,3
REHABILITATION LOGEMENTS VACANTS (LV) : 37 L (Ha)	2,1
TOTAL DES BESOINS DE CONSOMMATION BC= AP+D-LV	14,4
DENTS CREUSES (DC) + DIVISIONS PARCELLAIRES (DP) RETENUES (Ha)	11,2
BESOINS EN EXTENSION DE L'URBANISATION = BC-(DC+DP)	3,2

(1) nous avons retenu une densité moyenne de 18L/Ha

♦ *Le rapport de présentation indique que depuis 2012, 43 logements locatifs sociaux ont été créés en 2019 (cf page 143 du RP), à la faveur d'opérations immobilières d'envergure. Au regard du nombre de PC délivrés entre 2008 et 2017 (335 PC, cf page 145 du RP), le taux de réalisation s'établit donc à environ 13% (43/335) pour 17 % prévu au SCoT. Dès lors, sur la base du scénario de développement prévu dans le cadre du présent projet (535 logements sur 2010-2030), la production de logement locatif social concernerait 47 logements (90-43), soit 30 % des autorisations (47/(336-177) qui seront délivrées pour la construction de logements. Le présent projet se fixe pour objectif de favoriser la mixité urbaine (cf page 146 du RP et page 18 du PADD) par la création de logement locatif et de logements locatifs sociaux dans le centre bourg à hauteur des taux établis par le SCoT sur la période 2010-2030. Ainsi, des taux de production de logements locatifs sociaux sont fixés, dans le règlement (article 3), pour les opérations supérieures à 10 logements dans les zones UA (20 %), UB (25 %). Les OAP exigent également (avec un caractère obligatoire) un nombre minimal de logements locatifs sociaux pour les secteurs en extension (AU1, AU2, AU3b, UBc). Ce nombre s'élève globalement à 17 LLS (4+6+4+3). Néanmoins, les dispositions introduites dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ne sont pas de nature à répondre entièrement à cet objectif volontariste (cf30 % des PC à délivrer). Il conviendra donc d'y remédier. Le respect des objectifs en matière de construction de logements sociaux nécessitera une implication importante et continue de la collectivité sur chaque projet d'aménagement.*

▸ **Réponse de la commune** : La commune prend en compte l'avis de la DDT en apportant les précisions suivantes : le To du SCOT est de 2010 ; depuis cette date, 43 logements locatifs sociaux (LLS) ont été construits, sur 305 logements construits dans l'intervalle, ce qui porte le parc de LLS à 14% du parc total de logements, à comparer aux 17% prévus au SCOT. Le PLU prévoit la création de 161 nouveaux logements à l'horizon 2030, auxquels il faut ajouter les 305 logements déjà créés depuis le To du SCOT (2010) : soit 466 logements ; pour atteindre l'objectif du SCOT, le nombre de LLS correspondant est donc de 79 ; il reste donc à construire 36LLS (=79-43). Cet objectif sera atteint par :

- l'article 3 du règlement, qui exige la production, pour les opérations supérieures à 10 logements, de 20% de LLS en zone UA et de 25% en zone UB,
- la modification des OAP en exigeant la production de :

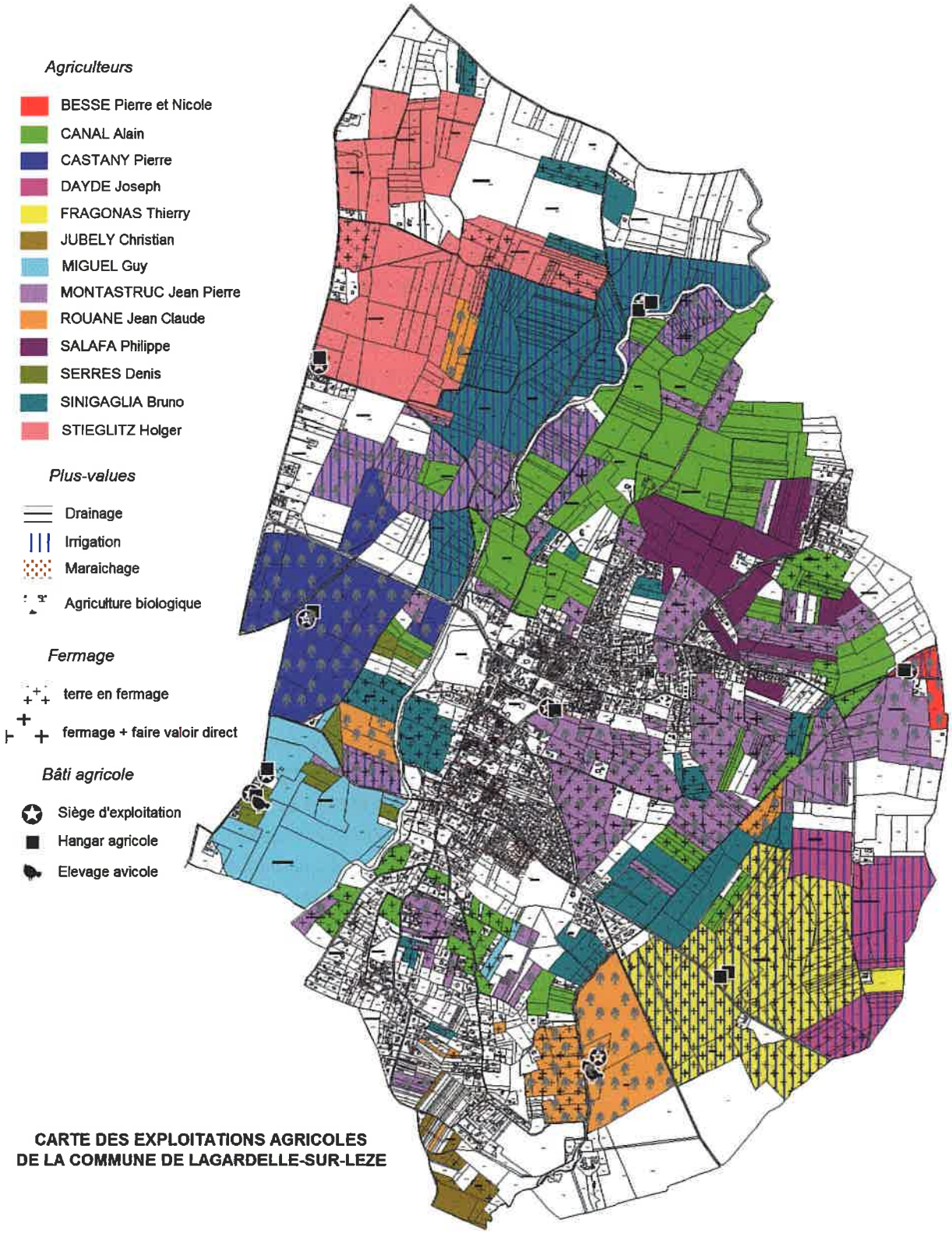
	Nombre total de Logements	dont nombre de logements locatifs sociaux PLU ARRETE	dont nombre de logements locatifs sociaux PLU APPROBATION
UBc	5	3	3
AU1 Caulet et Linas	16	6	6
AU2 l'Hôpital (*)	26	4	8
AU3b Cassagnous des Maurens	20	4	6
TOTAL	**67**	**17**	**23**
en %	**100**	**25,4**	**34,3**

(*) 26 logements (21L au PLU arrêté) suite à réclamation de l'enquête publique

♦ *À noter également que dans le cadre du projet la commune a réalisé un diagnostic agricole. Ce diagnostic a notamment été établi après enquête auprès des agriculteurs du territoire. Une cartographie de l'activité agricole est ainsi jointe page 28 du rapport de présentation. Il aurait toutefois été intéressant que cette cartographie intègre les surfaces utilisées en agriculture biologique au vu de la part importante de ce mode de production sur la commune*

➧ **Réponse de la commune** : La carte des exploitations fera apparaître les surfaces cultivées en agriculture biologique :

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr



CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DE LA COMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE

♦ *La commune du Lagardelle sur Lèze n'est pas identifiée dans le SCoT (P38) comme site économique d'intérêt local. Dès lors, l'ouverture de zone d'activités économiques est soumise à l'utilisation optimum de celles qui existent à proximité (cfP39 du SCoT) et à la prise en compte de la stratégie économique du bassin de vie (qui relève de la communauté de communes du bassin auterivain au titre de la compétence obligatoire du développement économique (cf loi NOTRE du 7/8/2015). En l'absence de zones existantes, le SCoT privilégie la mixité des fonctions urbaines au sein du bourg. Le présent projet reconduit la zone AUF inscrite dans le PLU en vigueur (identifiée dans le présent projet zone AUFo de 12,97 ha). Au regard de la stratégie intercommunale (zone perçue comme non prioritaire) et des contraintes liées à sa localisation (zone identifiée en partie inondable dans le PPRN, desserte à réaliser, fort impact paysager - cf Étude amendement Dupont jointe au dossier, concurrence directe avec la zone voisine du Mandarin située sur la commune de Eaunes),* ***le maintien de ce secteur n'est pas pertinent****. Par ailleurs, des réserves sont émises dans le domaine agricole, sur l'identification de cette zone. En effet, la superficie concernée, de l'ordre de 13 ha, est très importante, d'autant que ce territoire est reconnu pour sa bonne qualité agronomique des sols. De plus, cet espace semble exploité en agriculture biologique. Sa perte entraînerait en outre, pour l'exploitant en place, une diminution de surface de l'ordre de 14 %.*

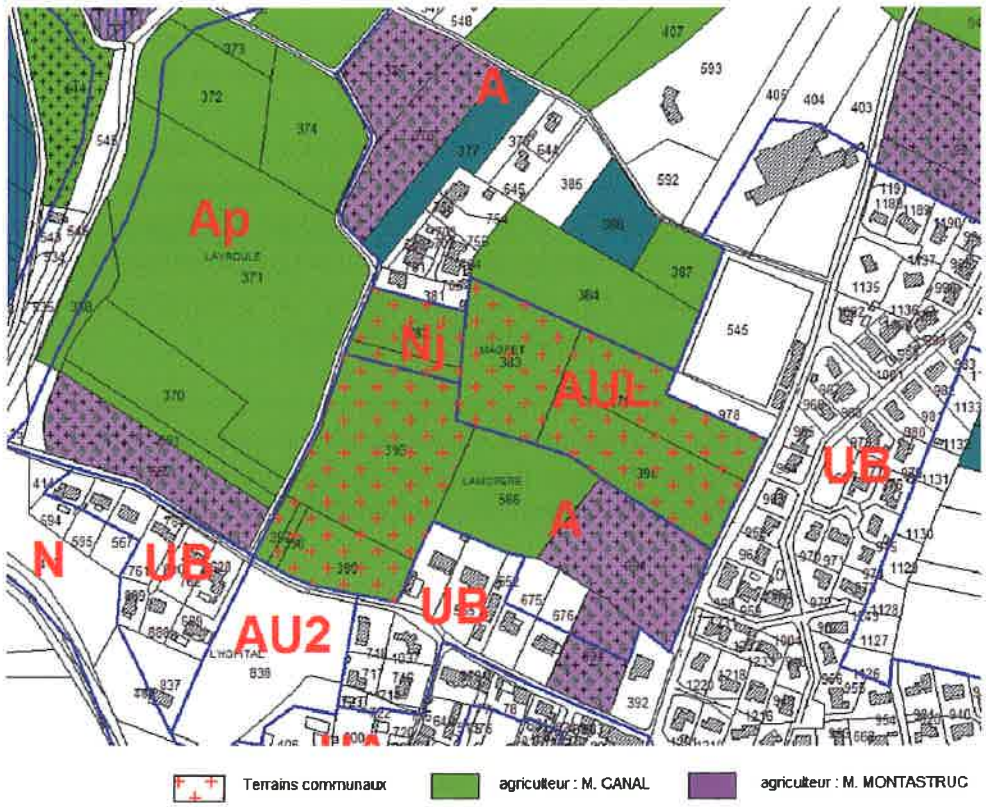
▸ **Réponse de la commune** : La commune supprimera la zone AUFo et la reclassera en zone agricole A. La commune fait cependant remarquer que 1) l'exploitant agricole, M. CASTANY, est à la fois propriétaire du terrain, exploitant agricole, et l'opérateur du projet de zone d'activités : à ce titre, il ne serait pas pénalisé par la création de la zone ; 2) si globalement, comme il est écrit dans le RP, la qualité agronomique des sols est bonne, il y a des exceptions, liées notamment à la présence de grep (couche indurée située près de la surface) : le terrain correspondant à la zone AUFo a une aptitude des sols médiocre en raison de grep en partie haute.

♦ *En revanche, concernant l'activité commerciale, la commune de Lagardelle est identifiée (cf P48) comme pôle commercial de bassin de vie (niveau 2 sur 3 dans la hiérarchie des pôles commerciaux identifiés au SCoT, Cf P48). Ainsi, une zone d'aménagement commercial (ZACO) à développement mesuré a été délimitée en bordure de la voie départementale D4, d'une superficie d'environ 2,2 ha. Cette zone est prévue pour un potentiel de développement commercial d'environ 3 000 m² de surface cumulée sur des surfaces de ventes de plus de 300 m². De fait, le présent projet de PLU intègre cet espace au sein du secteur AUFco. À noter cependant que les réserves précédentes émises par rapport à l'activité agricole s'appliquent également sur cet espace. Il convient d'indiquer, à cet égard, que les éventuels porteurs de projet devront vérifier la nécessité (ou pas) de réaliser une étude préalable à la compensation agricole au regard des critères définis dans le décret n020 16-1190 du 31 août 2016.*

▸ **Réponse de la commune** : La commune prend bonne note de l'avis de la DDT.

♦ *Le présent projet de PLU identifie un secteur AUL de 2,6 ha, destiné à la construction d'équipements (salle des fêtes, tennis couverts) et espaces publics (parking, terrain de jeux, espaces verts). Cette surface s'intègre bien dans l'important reliquat de l'ordre de 10 ha en matière de consommation d'espace au titre de l'habitat. En revanche son implantation vient enclaver les parcelles D566 et D391, situées en zone agricole, générant a priori un impact sur l'activité agricole en termes de fonctionnement, de risque de conflit d'usage. Il conviendra donc de préciser les modalités de prise en compte de l'activité agricole et de justifier le parti d'aménagement retenu conduisant à réaliser une enclave à vocation agricole (extension vers le nord-ouest au détriment de la prise en compte des parcelles D391 et D566).*

▸ **Réponse de la commune** : La commune indique que la parcelle D566 est cultivée par l'exploitant agricole Alain CANAL (en vert sur l'extrait de plan ci-après) ; la parcelle D391 est cultivée par Jean Pierre MONTASTRUC (en mauve) ; le projet de la commune n'impactera pas l'activité agricole : la parcelle D566 n'est pas enclavée (car située dans un même îlot d'exploitation ayant accès sur la voie publique) ; la parcelle D391 n'est pas enclavée, et est en agriculture biologique. De même, le risque de conflit d'usage ne sera pas augmenté par le projet de PLU.



Extrait de la carte des exploitations agricoles, reproduite in extenso ci-avant

♦ *Le rapport de présentation, d'un bon niveau, comprend un diagnostic environnemental relativement précis : un inventaire des haies et alignements d'arbres a été réalisé, et il est précisé qu'un inventaire spécifique aux zones humides a aussi été établi. Toutefois, les méthodologies associées à ces inventaires ne sont pas décrites (quelles zones ciblées, comment cela a été fait...), ce qui est un manque notable.*

▸ **Réponse de la commune** : La commune rappelle qu'un inventaire de terrain de l'occupation des sols a été réalisé en 2015 par ADRET sur le territoire communal (RP, p83) ; le RP précisera que l'inventaire a été réalisé à la parcelle, à la suite d'un parcours exhaustif de terrain ; cela vaut pour l'occupation des sols, les habitats, les haies, les arbres isolés mais aussi les zones humides. Ce travail exhaustif a été réalisé par ADRET, qui a des compétences naturalistes reconnues en Occitanie.

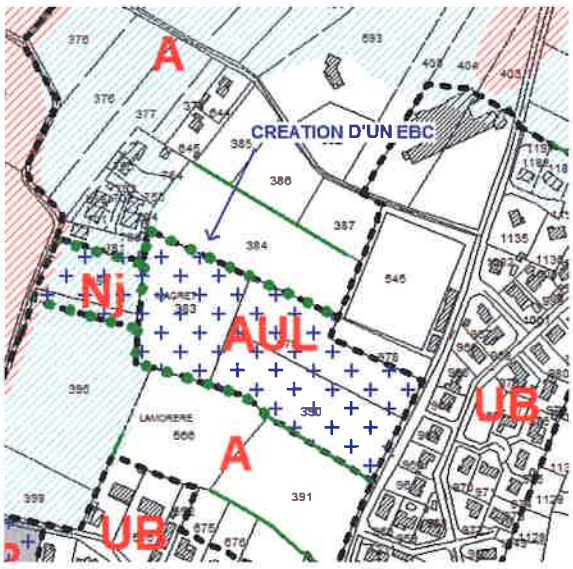
♦ *Le PADD prend en compte la TVB dans l'axe 1 - la protection du patrimoine naturel et la gestion des risques. Il se fixe 3 objectifs: la préservation des éléments de biodiversité, prendre en compte la nature en ville et l'amélioration de la qualité des eaux de la Lèze et de ses affluents. Des principes d'actions sont*

ensuite rédigés en particulier le classement en zone Aco et Nco des corridors écologiques identifiés par le SRCE et le SCOT. Des principes d'action auraient pu être ajoutés concernant l'amélioration de la qualité des eaux et en relation avec la restauration de haies et ripisylves, et concernant la préservation des éléments de biodiversité en relation avec les corridors sous pression identifiés dans le SCoT.

▸ **Réponse de la commune** : La commune rappelle que le PADD a émis les actions suivantes concernant la TVB :

- protection en zone Ap (forte sensibilité paysagère) et N d'une zone tampon entre le bourg et la Lèze, visant à protéger ce secteur fortement sensible, et permettant d'interdire 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 (l'objectif est de poursuivre l'effort consenti pour desservir les constructions en assainissement collectif),

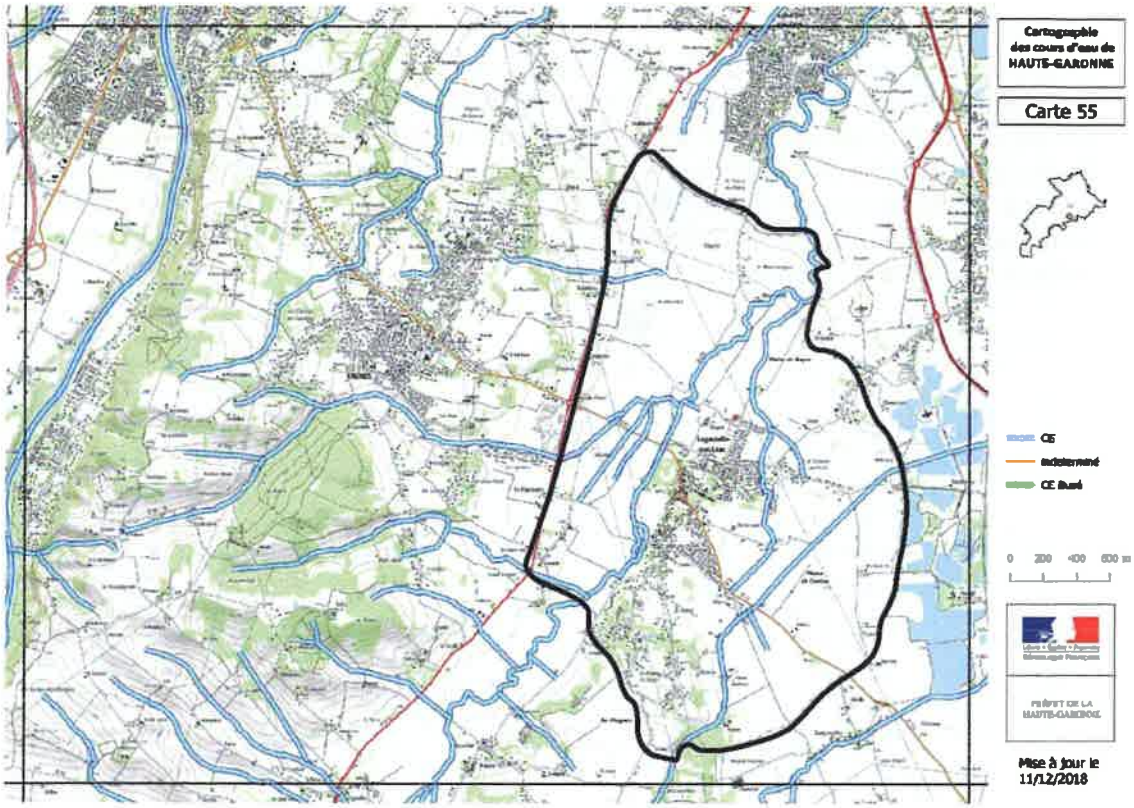
La commune précise que tous les éléments participant à la biodiversité communale ont été ainsi protégés. Il est vrai qu'elle n'a pas mené d'actions d'envergure de création de haies ou de renforcement de ripisylves, par manque de maîtrise de foncier, et pour des raisons de coût. La commune s'engage cependant à créer des haies champêtres dans la zone AUL, sur des terrains communaux (linéaire de 586m) :



♦ *Cependant, l'ensemble des enjeux ne sont pas repris dans la carte du PADD. En effet certains corridors écologiques ne sont pris en compte dans la carte de l'axe 1 du PADD (les corridors des cours d'eau d'argetou, du Pradalot (avec ses affluents), des Clotos et du Tort (ou Rieutort) en particulier). De même le réseau hydrographique, présenté p71 du rapport de présentation, n'est pas complètement représenté sur le règlement graphique. Il 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 que les deux*

affluents du Pradalot ne sont pas représentés sur la cartographie du réseau hydrographique, mais ils sont bien reportés sur les autres cartographies du RP (p84, p89, p90 du RP). Donc, la trame bleue et les ripisylves ne sont pas bien prises en compte alors qu'elles représentent des enjeux forts en termes de biodiversité. Des secteurs de cours d'eau sont même identifiés sous pression par le SCoT. Il conviendra donc d'identifier 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** : La commune indique que la carte du réseau hydrographique produite page 73 du RP a été réalisée en 2015, avant la définition des cours d'eau selon l'Instruction du Gouvernement du 3 juin 2015 qui modifie et/ou complète la méthodologie d'identification des cours d'eau telle qu'elle figure dans le guide pratique de détermination – version actualisée du 02 novembre 2011– Région Midi-Pyrénées. La carte du réseau hydrographique sera donc réactualisée sur cette nouvelle base, produite dans la carte ci-après, mise en ligne par la Préfecture de Haute-Garonne :

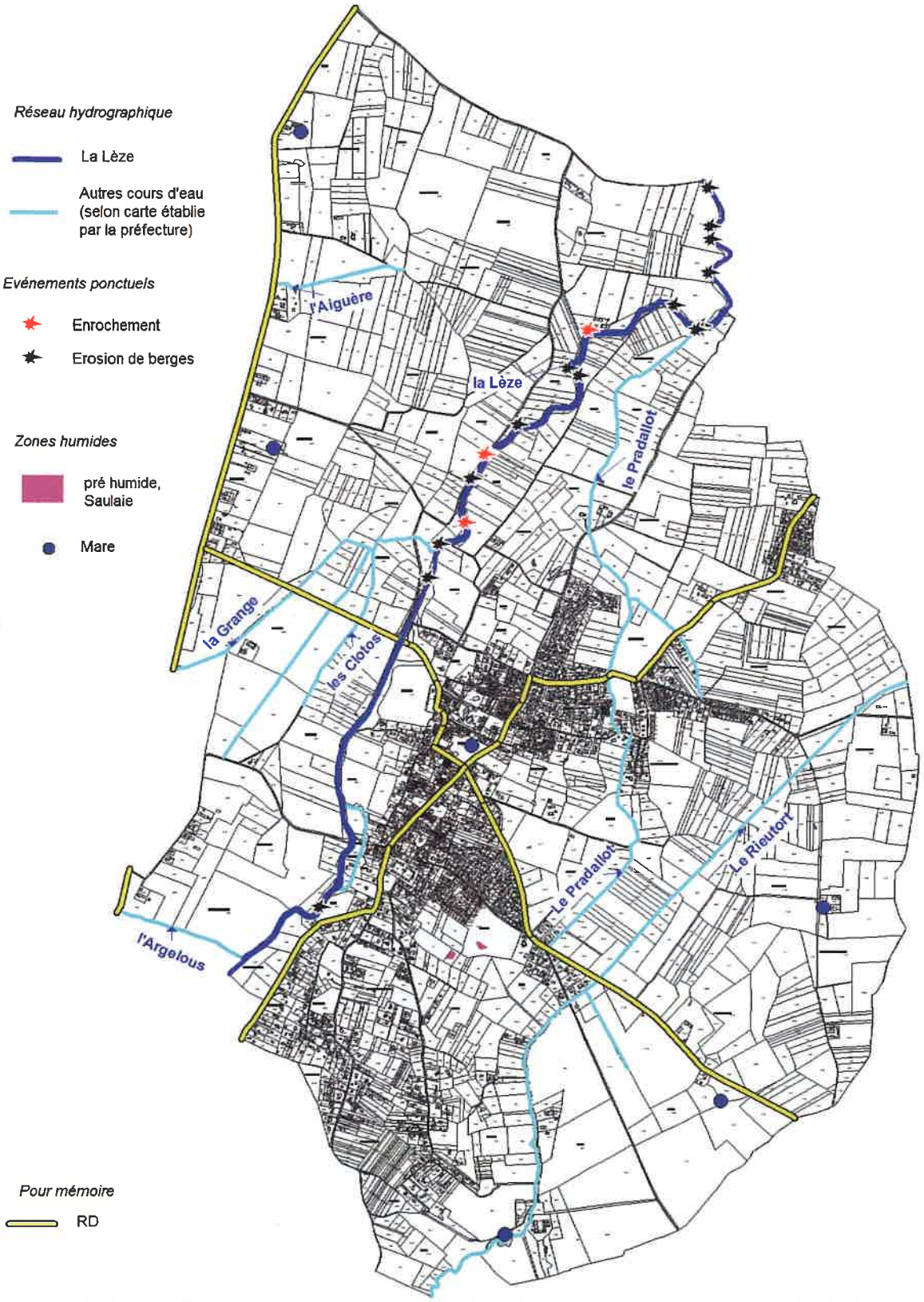


On notera que cette carte est différente de celle du SCOT :

CORRIDOR DE LA TRAME BLEUE

La définition des cours d'eau a donc fortement évolué dans le temps ; on notera en particulier la dénomination de ruisseaux sur le plan cadastral (par exemple les ruisseaux de l'Aiguère (en partie) et du Loup, au nord du territoire communal, qui bénéficient même d'une servitude d'entretien de type A4, mais qui ne sont plus considérés comme des ruisseaux au sens de la nouvelle réglementation) qui n'ont pas été retenus comme cours d'eau dans la carte ci-avant. La carte suivante (source : préfecture 31 – 2018) correspond à la cartographie des cours d'eau selon la définition donnée à partir de 2015 :

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr



CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DES ZONES HUMIDES DE LA COMMUNE DE LAGARDELLE-SUR-LEZE

Source : ADRET - Inventaires 2015 + carte des cours d'eau éditée par la préfecture

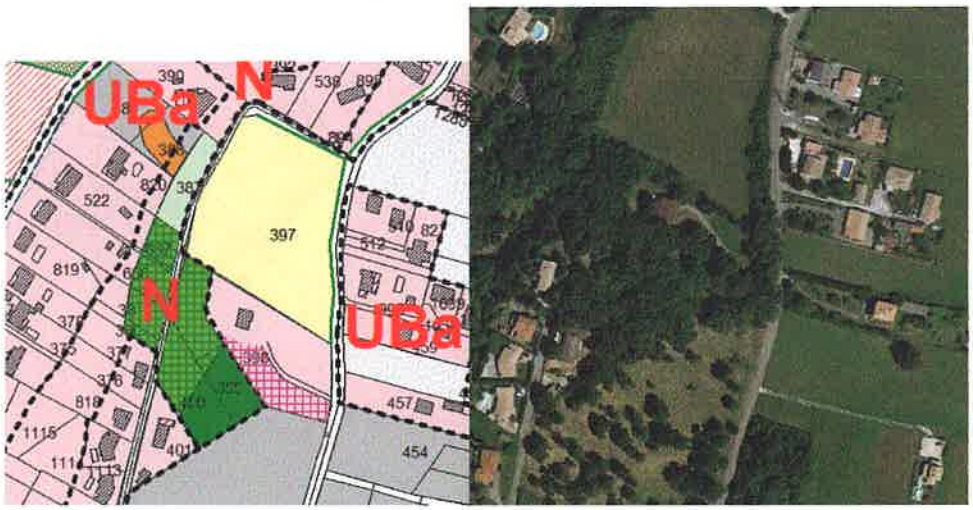
Quoiqu'il en soit, chaque cours d'eau (et ses abords sur une zone tampon de 20m minimum [et plus pour les « grands cours d'eau »] de part et d'autre) identifié dans la carte produite par la préfecture de Haute-Garonne fera l'objet d'un classement en Aco. Le règlement de la zone Aco sera modifié pour intégrer la présence des maisons d'habitation dans la zone Aco ainsi modifiée, en permettant notamment la création d'annexes et l'extension mesurée des maisons d'habitation, sous réserve entre autres de ne pas être construites à moins de 20m des berges des cours d'eau.

Par ailleurs, on ne peut pas souscrire à l'affirmation de la DDT qui affirme que « *la trame bleue et les ripisylves ne sont pas bien prises en compte alors qu'elles représentent des enjeux forts en termes de biodiversité* » : certes, la trame bleue a été insuffisamment prise en compte sur la base d'une règlementation qui a ensuite évolué, mais il faut bien comprendre que la plupart de ces ruisseaux ne constituent pas un enjeu fort en terme de biodiversité : outre le Lèze, seuls les ruisseaux de Rieutort et de la Grange présentent une biodiversité intéressante, déjà prise en compte dans le PLU soumis à l'arrêt ; les autres ruisseaux sont dans un état très dégradé, assimilables à des fossés-mère ; leur ripisylve, lorsqu'elle existe, a malgré tout été systématiquement protégée dans le PLU arrêté.

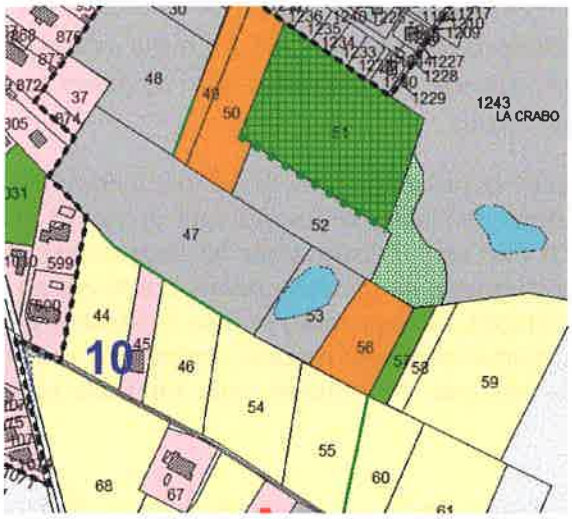
♦ *Le taux de boisement de la commune est très faible (3.85%). La doctrine DDT en Haute-Garonne prévoit que pour les communes dont le taux de boisement est inférieur à 10 %, au minimum 75 % des boisements doivent être classés en EBC : en priorité les boisements à proximité de l'urbanisation, dans les pentes de plus 20 %, -dans les corridors écologiques; l'ensemble des ripisylves, y compris -et· surtout dans les-secteurs-où elle est dégradée, doit être classée en EBC sur une largeur suffisante. Certains boisements n'ont pas été classés en EBC et le mériteraient, car très proches de l'urbanisation. Les secteurs identifiés ci-après (entourés en rouge) doivent en particulier être classés en EBC (les secteurs proposés en EBC dans le projet de PLU arrêté sont représentés avec un quadrillage).*

▸ **Réponse de la commune** : La commune prend note de la doctrine de la DDT31 ; sur les 2 secteurs proposés, la commune apporte les indications suivantes :

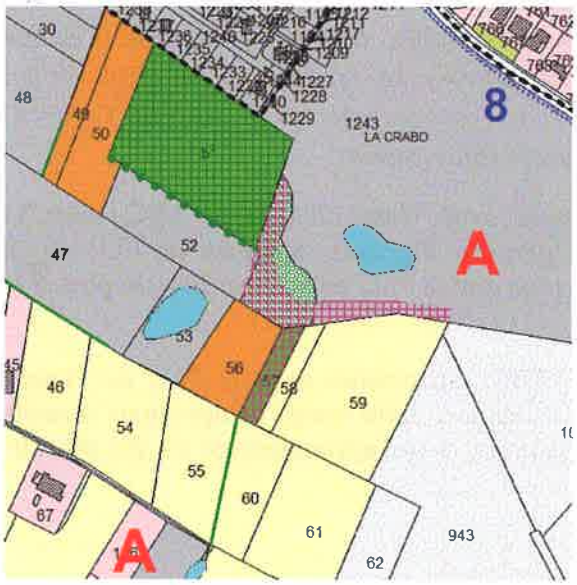
→ autour du lieu-dit Péguère : il s'agit d'un jardin boisé accompagnant le bâti (pavillon) ; la commune classera en EBC la partie sud du chemin d'accès au bâti (tramage fuschia) :



→ autour du lieu-dit Cambou : il s'agit d'une longe en chênaie-frênaie (parcelle 57), d'une fruticée (lande arbustive ; parcelle 56), et d'arbres épars sur une partie de la parcelle 1243 :



La commune classera en EBC la chênaie frênaie et les arbres épars (tramage fuschia) :



La demande de la DDT de « *classer en EBC l'ensemble des ripisylves, y compris et surtout dans les secteurs où elle est dégradée* » relève d'une logique que la commune ne suit pas pour le motif suivant : l'inventaire des ripisylves a été réalisé sur le terrain ; une hiérarchisation a été réalisée en fonction de leur état ; les tronçons correspondant à une ripisylve dégradée n'ont pas été retenus en EBC en raison de leur état ; on aurait pu évidemment classer en EBC l'ensemble du linéaire de cours d'eau, à savoir les ripisylves en bon état, celles en état dégradé, et même les tronçons où elle est carrément détruite, mais ce choix qui relève du systématique perd en signification ; a contrario, le choix retenu par la commune repose sur une analyse objective et a le mérite de

montrer la réalité. En fait, il aurait fallu que le code de l'urbanisme distingue clairement les EBC existants à protéger d'une part, et les EBC à créer ou à conforter d'autre part : là, cela aurait du sens, mais ce n'est pas le cas.

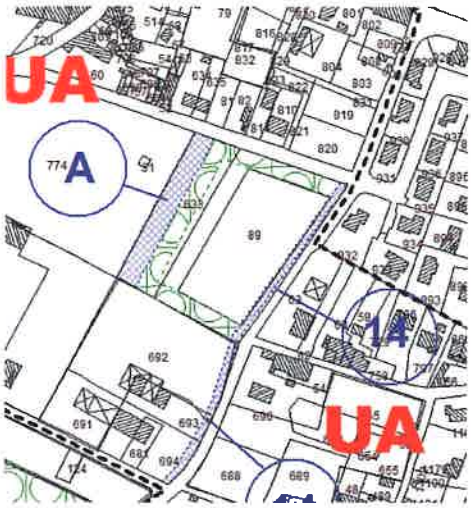
♦ *Les ripisylves, les boisements ainsi que les haies et alignements d'arbres sont en partie classés en EBC et/ou en partie au L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit est assez précis concernant le L151-23 en interdisant toute destruction ou dégradation des éléments identifiés au L151-23 (ce qui est très proche d'un classement en EBC). Afin d'assurer une certaine cohérence, il conviendrait donc de classer tous les éléments boisés au L151-23 en EBC (haie, ripisylve et boisement).*

▸ **Réponse de la commune** : La commune maintient sa position au motif qu'une hiérarchisation des haies et ripisylves a été conduite, ce qui a permis de classer celles qui sont de grand intérêt patrimonial en EBC (protection très forte puisqu'il faut une révision pour les supprimer), et les autres (intérêt patrimonial avéré, mais moindre) en éléments de l'environnement protégés au titre du L151.23. Là aussi, l'objectif est de prendre en compte, par une analyse fine, la hiérarchisation des haies et ripisylves (tout comme des bois) et apporter ainsi une réponse réglementaire la plus adaptée (plutôt que d'avoir une vision maximaliste, par conséquent sans nuances, et donc finalement réductrice).

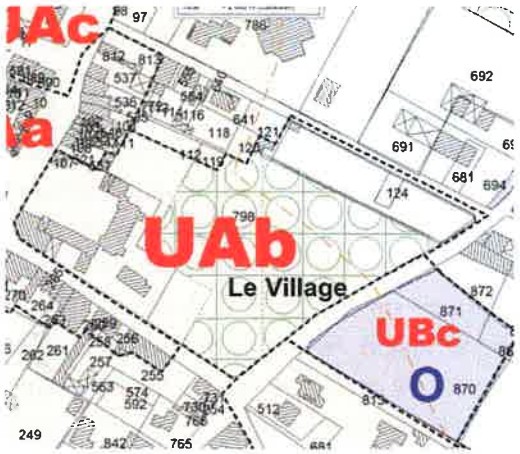
♦ *Enfin, les EBC du PLU en vigueur ont été comparés avec les EBC proposés dans le projet de PLU arrêté. Le classement en EBC du boisement autour du château a été judicieusement précisé (en enlevant les parties ouvertes du classement EBC) mais d'autres secteurs ont été déclassés sans justification. Tous les éléments boisés anciennement classés en EBC devraient être conservés en EBC. Il est aussi relevé que le classement EBC "en U" du PLU en vigueur (voir ci-dessous) n'est pas repris, car la zone a été urbanisée. Or la zone (d'environ 1ha) était à l'origine entièrement boisée: les constructions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation de défrichement alors que c'était une obligation réglementaire*

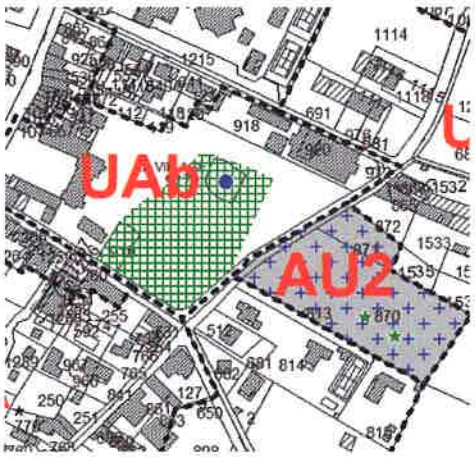
▸ **Réponse de la commune** : Le PLU en vigueur avait classé 25.0Ha en EBC, dont 3.6Ha correspondent en fait à des milieux ouverts du parc du Vignaou ; le projet de PLU en classe 25.7Ha ; le PLU en projet en classe donc 4.3Ha de plus que le PLU initial, soit 20% de plus. 2 focus ont été identifiés en particulier :

→ focus identifié par la DDT dans le village : l'EBC, qui existait dans le PLU en vigueur, a effectivement été supprimé car toute végétation a disparu entre temps ; l'opérateur immobilier aurait dû faire une demande de défrichement, obligatoire, ce qui apparemment n'a pas été fait :



→ focus dans l'enceinte de la maison de retraite : une diminution de l'EBC est justifiée par la demande d'agrandissement de l'établissement ; après étude, la partie la moins patrimoniale du boisement a été déclassée :

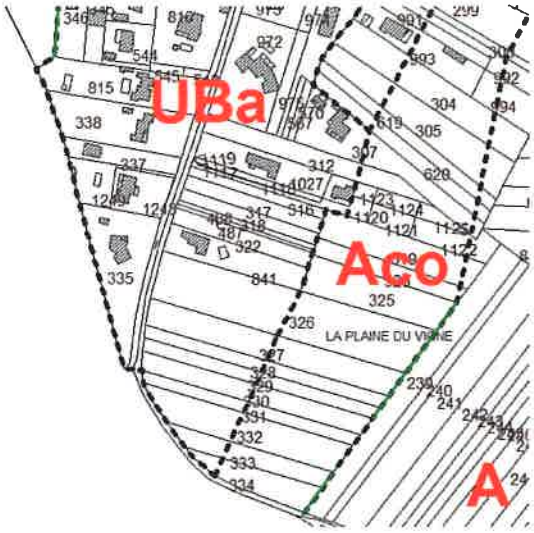




♦ *Les différents secteurs urbains sont délimités au plus près du bâti à l'exception de l'espace (de l'ordre de 0,9 ha situé à l'est du bourg en zone UBa (parcelles C327 à C334) qui constitue une extension de l'urbanisation. Il conviendra d'expliciter*

▸ **Réponse de la commune** : Ces parcelles ont fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2017 (Jean Pierre MONTASTRUC), et de 3 lots accordés en 2018 (Christian BESSIERES) ; à ce jour, 2 pavillons ont été construits, et 3 sont en cours. Une convention de travaux a été signée en 2015/2016 pour amener l'AEP aux pétitionnaires :

REÇU LE :
26 FEV. 2021
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET



♦ *L'identification de la zone AUFo (13 ha), à vocation d'activité, attenante à la zone AUFco, qui est également identifiée dans le PLU en vigueur pose des difficultés. La superficie très importante de cette zone, de l'ordre de 13 ha, n'apparaît pas en effet justifiée, comme indiqué précédemment (cf paragraphe précédent). Aussi, n'étant pas ciblée comme prioritaire par la communauté de communes du bassin auterivain, elle a été identifiée comme fermée à l'urbanisation dans l'attente du résultat de la révision du SCoT. Il convient cependant de rappeler à cet effet que conformément à l'article L151-20 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) doivent reporter leur ouverture à l'urbanisation à une évolution ultérieure du PLU (modification ou révision), Dès lors, l'identification de la zone AUFco comme fermée à l'urbanisation dans l'attente d'une évolution du SCoT, n'est pas réglementaire. En l'état, cette zone ne peut pas se justifier, tant au regard des orientations du SCoT que des besoins exprimés sur le territoire. Il convient donc de la reclasser en zone agricole (A). Il convient néanmoins de rappeler que ce secteur étant ciblé dans le PADD (cf 12,8 ha de consommation foncière, page 19), la collectivité pourra encore engager, si des besoins étaient ultérieurement avérés, une procédure d'évolution du PLU (révision allégée) afin de l'ouvrir à l'urbanisation*

➢ **Réponse de la commune** : Comme indiqué ci-avant, la commune maintiendra la zone AUFco au motif que cette zone est accordée par le SCOT (Zaco), et classera la zone AUFo en zone A, mais maintiendra le secteur ciblé dans le PADD.

♦ *La zone AUL est destinée aux équipements sportifs et de loisirs: tennis, salle des fêtes. Sa justification dans le rapport de présentation apparaît minimaliste comme évoqué précédemment. Aussi, des justifications complémentaires sont attendues (en plus des remarques précédentes) notamment sur les besoins à satisfaire, le dimensionnement et la programmation éventuelle des équipements.*

➢ **Réponse de la commune** : La commune projette 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. Elle projette également la création de 2 terrains de tennis, en remplacement de ceux qui avaient été supprimés en bordure du ruisseau du Pradalot. Ces investissements seront réalisés à l'échéance d'une dizaine d'années.

♦ *Le Secteur Nj (0,8 ha) correspond aux jardins partagés. Dans ce secteur aucune construction n'est autorisée à l'exception des abris en bois, de moins de 5 m² d'emprise au sol, qui sont a priori destinés au stockage des outils de jardinage (à préciser). Ce type d'installation est en fait dispensé de formalité (cf R421-2-a du code de l'urbanisme) 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). Cependant, leur multiplication risque à long terme d'entrainer des nuisances par rapport au paysage. Il conviendrait donc afin de limiter ce risque d'incorporer des dispositions réglementaires visant à limiter leur nombre. Il conviendrait également de maîtriser l'implantation de ces installations, par exemple à l'aide d'une orientation d'aménagement. Ces dispositions devront faire l'objet de justifications au regard notamment du choix d'autoriser des installations individuelles au détriment de celui d'une construction unique à usage partagé. L'avis de la CDPENAF doit être sollicité*

➧ **Réponse de la commune** : La commune modifie le zonage en diminuant le secteur Nj (de 8300 m² à 5200 m², et en modifiant l'OAP de la zone AUL/Nj de la Morère, en indiquant notamment que les jardins partagés seront composés de 24 parcelles d'environ 100m² chacune, et en précisant que chaque jardin sera pourvu d'un abri de jardin de 5m² pour stocker les outils de jardinage de chaque locataire. La modification de l'OAP est produite ci-après :

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES AUL/Nj LA MORERE

Limite de zone

Terrain de grands jeux pour entrainement

projet de salle polyvalente

projet de tennis couverts

Haie existante classée en EBC

Haie à créer classée en EBC

Localisation(indicative) des abris de jardins destinés au stockage outils de jardinage

Parking végétalisé

espace vert paysager

Jardins pédagogiques pour les scolaires

Jardins partagés

Alignement d'arbres de haut-jet à créer

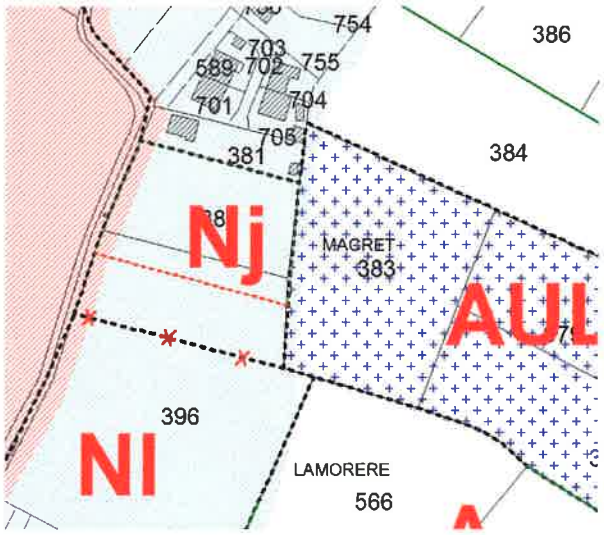
Voie d'accès Ⓓ à la salle polyvalente (L= 9m)

Voie d'accès aux jardins partagés en stabilisé

Placette à créer

Liaison douce à créer

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]



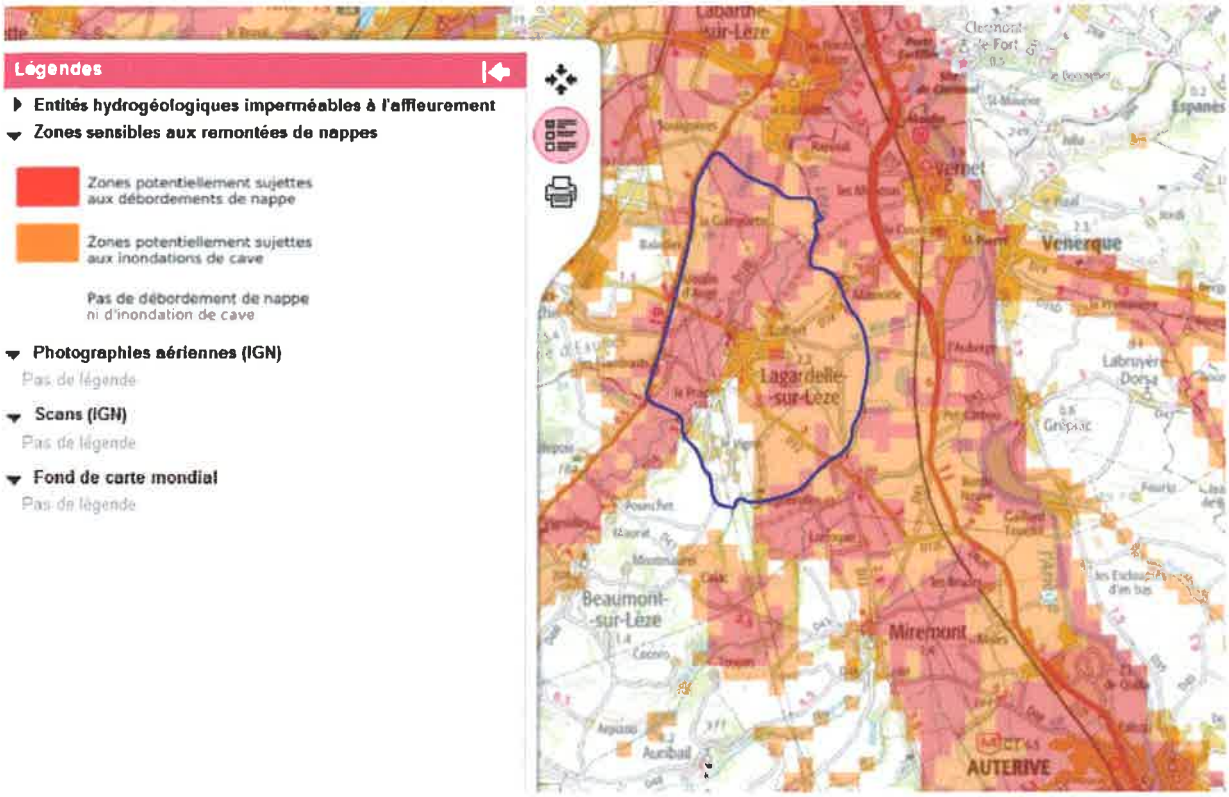
Modification de l'enveloppe du secteur Nj

♦ *La zone NI correspond au secteur parc du château de Vignaou et à celui du complexe sportif et de loisirs de la Morère. Dans ces secteurs sont autorisées les installations de type aires et terrain de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement. Concernant le secteur du château, il conviendrait au regard du caractère naturel très marqué du site ainsi que l'importance de la superficie concernée (plus de 7 ha) d'introduire des dispositions réglementaires (à justifier dans le rapport de présentation) visant à limiter la consommation d'espace. En outre, la construction comme prévu de sanitaires (y compris de moins de 20 m²) n'est pas compatible avec les dispositions du code de l'urbanisme (cf L151) au regard de la destination de ces secteurs (cf zone naturelle). Néanmoins, si un projet impératif était formulé sur ces sites, il conviendra de recourir à une évolution du PLU afin d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*

➧ **Réponse de la commune** : Le règlement sera modifié et la construction de sanitaires sera interdite

♦ *Certains secteurs étant concernés par le phénomène de remontées de la nappe phréatique (en particulier les zones AU3b et UBb) il conviendrait que le rapport soit complété par une cartographie identifiant le périmètre des zones concernées afin de justifier les dispositions introduites dans le règlement écrit (interdiction des sous-sols et surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel).*

➧ **Réponse de la commune** : Les remontées de la nappe phréatique concernent une partie du territoire communal de Lagardelle-sur-Lèze ; une cartographie réalisée par le BRGM (reproduite ci-après) donne un aperçu du phénomène dans la commune ; cette cartographie a été affinée lors de réunions de travail de la commission d'urbanisme.



CARTE DES ZONES POTENTIELLEMENT SUJETTES AU DEBORDEMENT DE NAPPE (source : BRGM)

♦ *Conformément à l'article R151-4, le rapport de présentation doit identifier des indicateurs nécessaires à l'évaluation du PLU qui doit avoir lieu au maximum neuf ans après son approbation, en application du L153-27. Cette identification ne figure pas dans le dossier. Il convient donc de remédier à cet oubli.*

▸ **Réponse de la commune** : Le RP définira les indicateurs suivants :

→ <u>Indicateurs mesurant la densification</u> :

♦ 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).

Cet indicateur permettra de mesurer le coefficient de rétention foncière réel année par année ; ce qui permettra d'affiner les hypothèses de densification émises dans le PLU, et d'évaluer les besoins en extension de l'urbanisation au fur et à mesure.

	ANNEE
NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS	
SURFACE MOYENNE DE LA PARCELLE	
SURFACE DE PLANCHER PAR LOGEMENT	
DENSITE OBTENUE L/Ha	

→ Indicateurs mesurant la réhabilitation des logements vacants :

Le PLU mettra en place l'indicateur suivant, à 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:

Le PLU mettra en place l'indicateur suivant, à renseigner chaque année : création de logements locatifs sociaux: numéro de parcelle cadastrale ; année de construction ; date de mise sur le marché. Par des petits logements (T1+T2).

→ Indicateurs mesurant la diversification du parc de logements:

Le PLU mettra en place l'indicateur suivant, à 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:

Le PLU mettra en place l'indicateur suivant, à renseigner chaque année : 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.

♦ *En ce qui concerne les OAP, des dispositions complémentaires devraient néanmoins être rajoutées afin d'intégrer les remarques ci-après. Sur le secteur AU1, le bassin de rétention des eaux devra être intégré à l'espace vert dans une démarche qualitative et de nature en ville afin d'être un support de biodiversité. Son profil devra être notamment en pente douce.*

‣ **Réponse de la commune** : L'OAP indique que le bassin de rétention devra être paysager, ce qui rejoint l'avis de la DDT ; pour être encore plus clair, l'OAP mentionnera que le 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.

♦ *Sur le secteur AU3b, le ruisseau de Pradalot est identifié comme corridor bleu «sous pression» par le SCoT. Il devra donc être identifié comme tel dans le PLU. Aussi et pour respecter la prescription P13 du SCoT, sa continuité devra être maintenue. Les voiries le traversant devront dès lors être transparentes et un recul d'au moins 20 m devra être réalisé entre le ruisseau et les constructions. Le bassin de rétention des eaux devra également être intégré à l'espace vert comme indiqué pour le secteur AU1.*

‣ **Réponse de la commune** : L'OAP indique déjà qu'un espace vert linéaire sera positionné en bordure du ruisseau du Pradalot ; l'OAP ajoutera que le bâti devra se tenir à une distance minimale de 20m à compter des berges du ruisseau. Il sera également ajouté que la voirie traversant le Pradalot devra être transparente, et que le 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. Le RP et l'OAP préciseront que le ruisseau de Pradalot est un corridor sous tension.

♦ *Sur le secteur UBc "rue Minsac", une haie est identifiée au sud dans le PLU arrêté au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Elle n'apparaît pas dans l'OAP alors qu'elle doit être conservée et intégrée au projet.*

‣ **Réponse de la commune** : L'OAP sera modifiée en ce sens.

♦ *Sur les secteurs AUL et Nj, les limites ouest, nord et sud devront être plantées avec l'utilisation d'essences adaptées aux conditions climatiques locales afin de limiter les conflits d'usage*

‣ **Réponse de la commune** : L'OAP sera modifiée en ce sens.

♦ *Les secteurs AUFo et AUFco nécessiteront, comme indiqué précédemment, une évolution du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation. L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation n'est pas, en cohérence avec l'article R151-20 du code de l'urbanisme, obligatoire sur ces secteurs. De plus, la zone AUFo doit conformément à nos remarques être reclassée en zone naturelle ou agricole. L'OAP, située sur cet espace n'a en conséquence plus lieu d'être. En revanche, il convient, compte tenu de cette suppression, de réinterroger l'opportunité de maintenir celle située sur le secteur AUFco au regard notamment de sa faisabilité. L'élaboration telle que réalisée de l'OAP suscite en outre quelques réserves. Le ruisseau de la grange est identifié comme corridor écologique. L'OAP aurait dû indiquer un recul d'au moins 20 m entre le ruisseau et les constructions. Par ailleurs, la voie primaire prévue pour une éventuelle extension en rive droite n'est dès lors pas pertinente, d'autant que cet espace est concerné par le risque de crue.*

‣ **Réponse de la commune** : L'OAP sera supprimée dans la partie consacrée à la zone AUFo.

♦ *Plus généralement, concernant les déplacements sur l'ensemble du territoire communal, il est affiché dans le PADD la volonté d'améliorer la mobilité (Chapitre V sur l'amélioration du cadre de vie). Des éléments de diagnostic sont communiqués pages 38 à 45 du RP. Cette volonté aurait certainement mérité l'élaboration d'une OAP sur la thématique « déplacements». Ainsi, un schéma de développement des mobilités douces qui intègre les démarches déjà mise en oeuvre et les projets en cours, et ce, le cas échéant en lien avec le développement envisagé des aires de covoiturage, apparaît par exemple utile*

‣ **Réponse de la commune** : la commune ne juge pas utile de réaliser cette OAP thématique.

♦ *Les règlements des PLU modernisés par le décret du 28 décembre 2015 ne doivent comporter que des éléments opposables (cf R 151-10 et R 151-9). En conséquence, les items relatifs aux rappels des textes réglementaires, aux recommandations ou à l'explication doivent être supprimés pour être transférés dans une annexe au rapport de présentation. Ainsi, les chapitres « dispositions générales» (pages 1 à 13 et pages 99 à 106) destinés essentiellement à rappeler des dispositions générales relevant de diverses législations (code de l'urbanisme, code de l'environnement, lexique ...) qui sont prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme doivent être versés dans le rapport de présentation. De même, les descriptions à vocation d'information insérées en en-tête de chaque zone qui ne peuvent (dès lors) bénéficier de valeur réglementaire doivent être supprimées et éventuellement être versées dans l'annexe au rapport de présentation.*

▸ **Réponse de la commune** : La commune ne partage pas l'avis de la DDT, notamment en raison de leur valeur pédagogique et de porter à connaissance ; elle versera les pages 1 à 13 et 99 à 106 du règlement dans une annexe au règlement, séparée de ce dernier.

♦ *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la zone AUL à condition qu'elles soient directement liées à la vocation de la zone. Il convient néanmoins de maîtriser cette constructibilité en limitant la surface de plancher de ces constructions à 60 m²*

▸ **Réponse de la commune** : Le règlement sera modifié en limitant la surface de plancher à 90m².

♦ *Zones A et N : Les dispositions concernant les annexes et les extensions aux habitations existantes doivent être complétées comme suit:*
Extensions:
-les extensions des habitations existantes doivent être 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 l'habitation n'excède pas 200 m²
Annexes:
-les annexes des constructions existantes à usage d'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 l'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** : Le règlement sera modifié en ce sens

♦ *Zone A : Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent être autorisées en zone A, en dehors de changement de destination des bâtiments existants (repérés sur le document graphique), y compris lorsque cette activité est accessoire et complémentaire à l'activité agricole. Toutefois, le camping à la ferme peut effectivement être autorisé en zone A dans les conditions édictées dans le présent règlement (cf 20 personnes et 6 emplacements maximum, aire jouxtant les constructions existantes). En revanche s'il est nécessaire de construire des locaux techniques (ex sanitaires) en dehors du cadre bâti existant, la création d'un STECAL est indispensable pour autoriser ces constructions. Il conviendra donc d'adapter les dispositions, en ce sens, dans l'article A2, ainsi que dans le document graphique, si des projets nécessitant un changement de destination de constructions existantes sont identifiés. Pour l'insertion d'un éventuel STECAL, il conviendra de recourir à une évolution ultérieure du PLU*

▸ **Réponse de la commune** : Le règlement sera modifié en ce sens

♦ *Volet risques : Dans les zones où un cours d'eau est 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, il conviendra d'intégrer la prescription suivante: «les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera 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). Cette prescription doit être prise en compte dans les zones UB, UBa, UBb, UC, AU3b. Pour les secteurs UBb etAU3b l'article 2 du règlement écrit doit être modifié pour préconiser 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 autres zones concernées le zonage Aco ou Nco qui doit être créé pour tous les corridors bleus permettra de fait de prendre en considération cette inconstructibilité.

▸ **Réponse de la commune** : Le règlement sera modifié en ce sens

♦ *Sur le document graphique tous les corridors bleus écologiques doivent être identifiés par le zonage spécifique Aco ou Nco. L'épaisseur doit être 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** : Le document graphique sera modifié en ce sens (confer ci-avant)

♦ *Le tableau des servitudes d'utilité publique mis à jour est joint au présent avis. L'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, d'hydrocarbures et de produits chimique » est également joint. Ces pièces seront incorporées dans le dossier des annexes*

▸ **Réponse de la commune** : Les annexes seront complétées en ce sens

IX- CONSEIL DEPARTEMENTAL (courrier du 13/01/2020)

♦ *Le schéma d'aménagement fait mention d'un seul accès à la zone d'activités par un tourne-à-gauche sur la RD12. Sa création est validée ; elle permettra de sécuriser 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, qui confirme que l'accès à la zone AUFco depuis le giratoire n'est pas possible, ce qui justifie le classement en AUFco, dans l'attente d'une solution visant à son désenclavement.

♦ *La réservation portée sur la RD 4, qui ne fait l'objet d'aucune étude dans les services, ne devrait plus être portée au bénéfice du Département (cf mon courrier du 9 juillet 2015).*

▸ **Réponse de la commune** : La commune supprimera l'emplacement réservé n°1 le long de la RD4.

♦ *Il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales*

▸ **Réponse de la commune** : Le règlement et les OAP seront modifiés en ce sens.

X- C.C.I. (courrier du 09/01/2020)

♦ *Dans le domaine du développement économique, nous sommes favorables au choix de la collectivité de maintenir la future zone d'activité de « la Grange », fermée à l'urbanisation. Cet espace est classé partiellement en zone inondable, l'alimentation en eau potable apparait insuffisante et la desserte depuis le giratoire entre la RD 4 et la RD 12 n'est pas autorisée. De plus, le développement de cette future zone d'activité industrielle et artisanale ne s'inscrit pas dans les projets de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain compétente en matière de développement économique. Afin d'éviter les situations de*

concurrence entre les communes et de privilégier les complémentarités économiques, nous estimons que la programmation des espaces d'accueil pour les entreprises doit être réalisée dans le cadre d'une stratégie de développement économique portée à l'échelle intercommunale

▸ **Réponse de la commune** : La commune prend bonne note de l'avis de la CCI ; cependant, la zone AUFo sera déclassée en zone A à la demande de la DDT, ce qui va dans le sens souhaité par la CCI.

XI- MRAe (courrier du 10/01/2018)

♦ *La MRAe indique que le projet de révision du PLU de Lagardelle-sur-Lèze, objet de la demande n°2017-5667, n'est pas soumis à évaluation environnementale*

▸ **Réponse de la commune** : La commune prend bonne note de l'avis de la MRAe.

XII- CDPENAF (courrier du 06/03/2020)

♦ *La CDPENAF donne un avis favorable sur le projet de sous-secteur Nj destiné à permettre la construction d'abris de jardins de 5m² assorti de réserves :*

- × *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*

La commission recommande à la commune de transformer ce sous-secteur en STECAL

▸ **Réponse de la commune** : La commune précise l'intérêt que peut avoir la présence de jardins partagés dans son territoire : ils doivent être considérés comme des équipements de proximité favorisant la socialisation, la convivialité et les échanges ; en tant que source d'économie et de qualité de vie, ils contribuent également à la lutte contre l'exclusion. Comme indiqué dans la réponse de la commune à la DDT, la commune modifie le zonage en diminuant le secteur Nj (de 8300 m² à 5200 m², en modifiant l'OAP de la zone AUL/Nj de la Morère, en indiquant notamment que les jardins partagés seront composés de 24 parcelles d'environ 100m², et en prévoyant une zone tampon entre les jardins partagés et la zone agricole (en limite nord des jardins). Le règlement prescrira une emprise au sol maxi de 120m² (correspondant à 24 x 5m²). Le secteur Nj sera constitué en STECAL pour la bonne forme.

♦ *La CDPENAF donne un 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 :*

- ✓ *pour les extensions des habitations existantes:*
  - *Limiter l'emprise au sol totale (existant et extension) à 200m²*
  - *Préciser que la surface de plancher maximale limitée à 200 m² concerne l'existant et l'extension.*
- ✓ *pour les annexes des habitations existantes*
  - *Limite la surface de plancher des annexes dans la limite de 50m² (existant et à créer).*

▸ **Réponse de la commune** : La commune modifiera le règlement en ce sens. Toutefois, elle retient la formulation (très voisine) telle qu'elle est demandée par la DDT.

XIII- SPEHA (courriel du 16/03/2020)

♦ *Il apparait que la notice explicative Eau potable (5 111) ne reprend pas précisément notre annexe sanitaire du 21 juin 2019 dont je vous renvoie une copie. En effet, le synoptique n'est plus d'actualité et le réseau est exploité par les agents du SPEHA.*

▸ **Réponse de la commune** : Le rapport de présentation sera modifié en ce sens

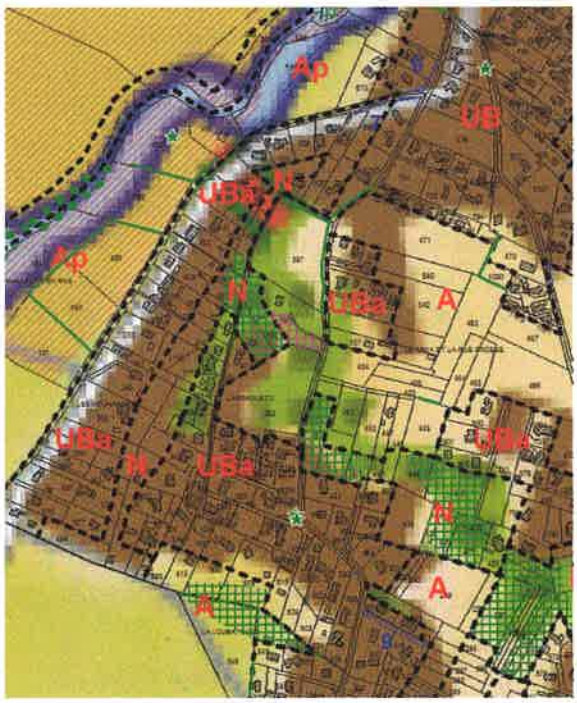
♦ *Pour les zones à urbaniser, le réseau existant est en capacité suffisante sous la contrainte de l'étude du bureau d'étude Arragon pour la zone de Lagrange (5 113).*

▸ **Réponse de la commune** : La commune prend bonne note de l'avis du SPEHA ; de fait, elle a classé la zone AUFco en zone fermée à l'urbanisation, et reclassera la zone AUFo en zone agricole.

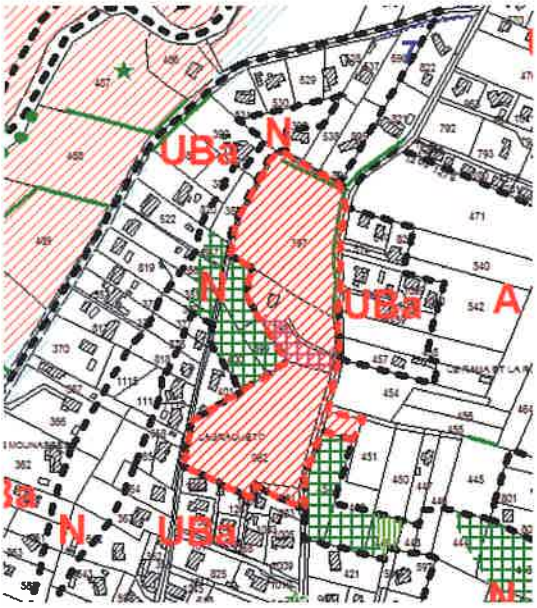
XIV- SCOT S.T. (courrier du 17/12/2019)

♦ *Le SCOT S.T. donne un avis favorable assorti des réserves et d'une observation :*
Réserve n°1 : *L'ensemble des espaces naturels à prendre en compte identifiés par le SCOT devront être classés en zone N du PLU (secteur Lagroueto)*

▸ **Réponse de la commune** : Les cartes ci après illustrent d'une part le zonage avec en surimposition les espaces naturels à prendre en compte du SCOT (à gauche), et d'autre part le zonage avec en surimposition les inventaires de l'occupation des sols que nous avons réalisés :



On en déduit que des défrichements ont été réalisés à Lagroueto avant nos inventaires (qui datent de 2015). Nonobstant, le plan de zonage sera modifié de la façon suivante pour tenir compte de l'avis du SCOT (zonage en zone naturelle N en tramage rouge) :



♦ ***Réserve n°2 :*** *Les corridors bleus identifiés par le SCOT et situés en zone A du PLU, devront être classés en zone Aco. Cette zone Aco se traduira par une 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). A défaut, le règlement de la zone A précisera 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 :*** *Le règlement écrit précisera 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 :*** *La zone AUFo à destination d'activités économiques est actuellement fermée à l'urbanisation. Le SCOT se prononcera sur sa pertinence lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU*

➧ **Réponse de la commune** : Confer réponse de la commune à la DDT ci-avant (la DDT avait demandé le déclassement de la zone AUFo en zone agricole)

XV- Chambre d'agriculture (courrier du 17/03/2020)

♦ *Le diagnostic agricole est succinct, il est regrettable que l'enquête réalisée auprès des exploitants en 2016 n'ait pas permis de fournir plus d'éléments utiles au PLU tel que : la localisation des distances d'éloignement liées à la réglementation sanitaire (RSD notamment), la localisation des surfaces en agriculture biologique, la cartographie de l'assolement (dernier RPG disponible permettant de visualiser les*

26 FEV. 2021
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

surfaces déclarées à la PAC. Nombre d'emplois dans les exploitations. Eventuels projet et problématiques des exploitations agricoles. Remarque sur la forme : nous attirons l'attention sur les obligations en matière de protection des données personnelles, le PLU étant un document public il nous paraît opportun de ne pas faire figurer l'identité (nom et prénom) des exploitants enquêtés (voir tableau p. 25 et carte p. 28)

▸ **Réponse de la commune** : En ce qui concerne la localisation des distances d'éloignement liées à la RSD, la commune rappelle qu'il n'y a pas d'enjeu (confer §2.2.1.3) : le RP indique « *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)* ». Concernant la localisation des surfaces en agriculture biologique, confer réponse de la commune à la DDT : la carte des exploitations agricoles a été enrichi par les données concernant l'agriculture biologique. La cartographie des assolements n'a pas d'intérêt en ce qui concerne le PLU, d'autant qu'un inventaire de terrain a été réalisé par nos soins à la parcelle, permettant de localiser précisément l'occupation des sols (terres labourées, prairies, vergers, vignes, etc...). Les projets et problématiques des exploitations agricoles ont été analysés : on voudra bien se reporter à la dernière colonne du tableau des enquêtes auprès des exploitants. Enfin, en ce qui concerne la protection des données, nous avions fait le choix de les rendre publiques, en indiquant que les données sont purement indicatives. Nous les anonymiserons dans le PLU approuvé.

♦ *L'objectif de modération de la consommation foncière est exprimé par la densité fixée à 18 log/ha en moyenne. Cet objectif est peu ambitieux. 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). Comme nous l'avions déjà mentionné dans notre courrier du 10 mars 2017 suite à la présentation du projet de PADD aux PPA, et afin de limiter la consommation foncière, nous demandons que la commune fixe un objectif minimal de densité de 20 log./ha.*

▸ **Réponse de la commune** : La commune indique qu'en zone urbaine (hors secteur UBc soumis à OAP en raison de sa surface, relativement importante), la densification (dents creuses + divisions parcellaires) est fixée indirectement par l'emprise au sol, les prospects par rapport aux voiries et aux limites séparatives, à la surface minimale en espaces verts... de fait, la densité urbaine en résultant sera de l'ordre de 15 logements/Ha, correspondant à la fourchette basse prescrite par le SCOT. En revanche, dans le secteur UBc soumis à OAP, ainsi que des zones AU, la densité prévue par le PLU est fixée selon les zones entre 20 et 25L/Ha, soit la fourchette moyenne à haute prévue par le SCOT.

♦ *Les extensions des zones U non comprises dans le centre bourg doivent être classées en zone A :*

- Extension de la zone UBa, au Sud de la commune, secteur de « la Plaine du Vigné » : la zone UBa doit être délimitée aux parcelles déjà construites soit au Sud de la parcelle n° 841.

- Extension de la zone UBb, secteur du « Champ du Puits » : la zone UBb doit être arrêtée sur la limite Sud de la parcelle n° 1351.

▸ **Réponse de la commune** : Pour ce qui concerne le secteur de la « Plaine du Vigné », confer la réponse de la commune à la DDT (« *Ces parcelles ont fait l'objet d'un permis d'aménager accordé...* »). En ce qui concerne le secteur « Champ du puits », la commune suit l'avis de la Chambre d'Agriculture.

♦ *Dans le secteur de « La Morère » le découpage des zones suivantes doit être revu :*

- zone AUL destinée à recevoir des activités sportives et de loisirs,

- secteur Nj destiné à la création de jardins familiaux,

- zone NL correspondant au complexe sportif et de loisirs de la Morère.

Ces zones représentent respectivement 2.6, 0.8 et 1.8 ha soit un total de 5 ha actuellement à usage agricole. Une OAP unique est prévue pour la zone AUL et le secteur Nj. La zone Nl ayant une vocation similaire et n'est pas intégrée dans l'OAP, aucune justification n'est apportée pour ce secteur au regard de l'OAP de La Morère.

La délimitation de ces 3 zones telle que prévue dans le projet de zonage a pour effet d'enclaver une zone agricole (2 ha environ) dont les conditions d'exploitation vont être très contraintes du fait de la proximité des zones d'habitat existantes et d'équipements publics envisagés.

Nous demandons que ce secteur de la commune destiné à l'aménagement d'une zone de sports et loisirs :

- soit réduite dans son emprise,

- fasse l'objet d'une réflexion d'aménagement globale et prévoie 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,

- soit délimitée en contact direct et en continuité des zones UB et AUl afin de de ne pas générer une zone agricole enclavée dans le tissu urbain.

➧ **Réponse de la commune** : La commune reclasse le secteur NL en zone agricole, tout en rappelant qu'elle est propriétaire des terrains composant la zone NL ; une haie champêtre sera créée entre la zone AUL et la zone agricole.

♦ *Les zones AUFco et AUFo destinées à l'accueil d'activités commerciales et industrielles sur le secteur de « La Grange » représentent une emprise de totale de 15 ha, elles sont situées en vis-à-vis de la zone d'activité du secteur du Mandarin sur la commune d'Eaunes représentant également une superficie de 15 ha. Il semble prématuré de délimiter une zone d'activités dans ce secteur de la commune présentant des contraintes d'aménagement (accès, réseaux, inondabilité, …) et compte tenu de la révision en cours du SCOT Sud Toulousain qui devra se prononcer sur l'opportunité de maintenir ce secteur à vocation d'activités. Nous demandons que ce secteur soit maintenu en zone agricole*

➧ **Réponse de la commune** : La commune reclasse la zone AUFo en zone agricole (confer réponse de la commune à la DDT) ; elle maintient le secteur AUFco au motif qu'il est inscrit en tant que Zaco dans le SCOT.

♦ *Le 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 ». Comme nous l'avions mentionné dans notre courrier du 10 mars 2017, nous préconisons de 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, ….).*

➧ **Réponse de la commune** : La commune maintient son classement au motif que des mesures d'intégration paysagère (haie écran par exemple) ne seraient pas suffisantes pour préserver la qualité paysagère de ce secteur.

♦ *Le secteur Aco : « correspond aux corridors écologiques en milieu ouvert, identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole ». Le découpage de ce secteur ne nous paraît pas cohérent dans*

la mesure où il est interrompu pas des espaces bâtis (voir secteur Aco au Sud de la commune). De même comme pour le secteur Aco délimité de part et d'autre de la Lèze, le secteur Aco délimité d'une largeur très variable à l'Est du ruisseau du Rieutort, devrait être délimité de part et d'autre du ruisseau. Nous rappelons que l'espace agricole contribue à la TVB et à son maintien.

▸ **Réponse de la commune** : La commune maintient son classement au motif que le découpage est parfaitement cohérent ; il n'existe pas d'espace bâti à l'exception d'un pavillon dans le secteur Aco ; le secteur Aco sera cependant repositionné de part et d'autre du ruisseau du Rieutort.

XVI- ENQUETE PUBLIQUE : EXAMEN DES RECLAMATIONS

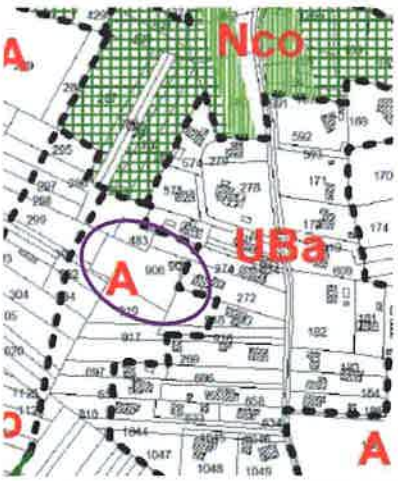
Les observations des deux registres sont regroupées par demandeur. Les observations sont présentées à partir de la chronologie du registre «format « papier ».

Il y a une distinction entre des observations du registre et observations du registre dématérialisé par l'utilisation de la couleur **verte.**

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

- Construction actuellement en cours 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 si ce 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.***

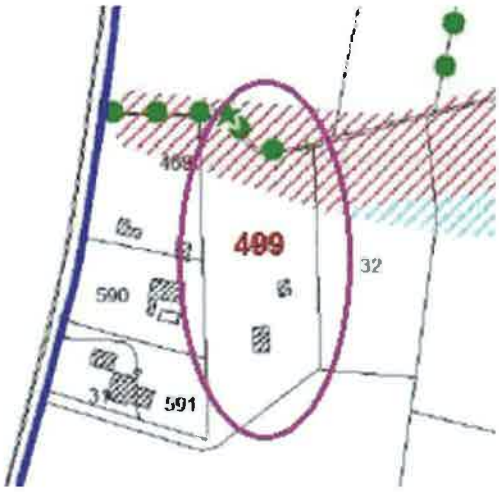
Aucun dossier n'est parvenu pour compléter l'observation comme indiqué sur le registre.

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

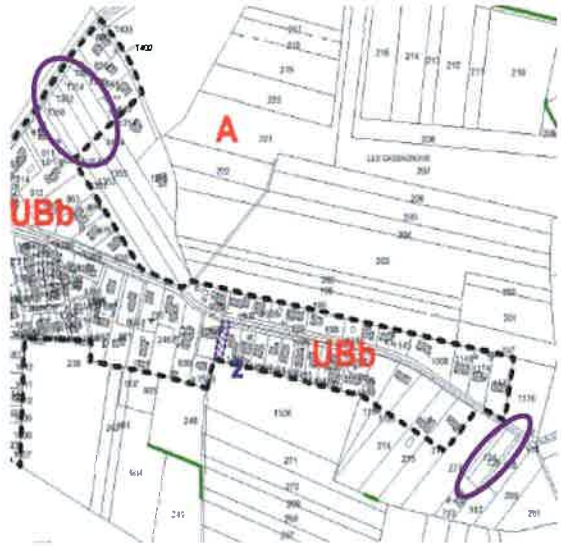
- insécurité pour accéder à la parcelle depuis la RD4.

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.

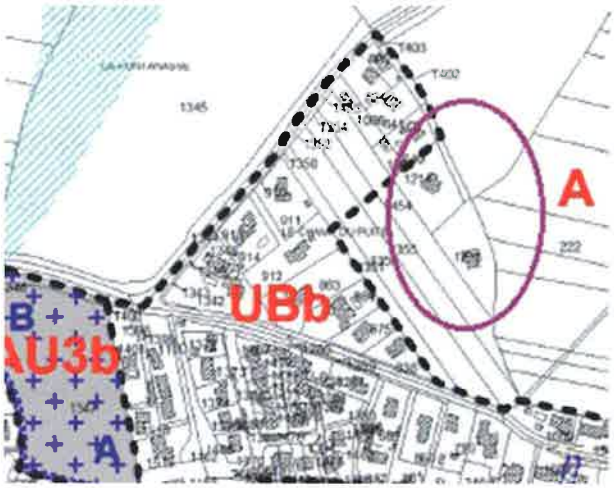
Déclassement des parcelles n°1350-11352-1353-1354 de zone UBb en zone A

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 parcelles ont 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 efficace contre 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 tranquillité,…..

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 :

A 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 et 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

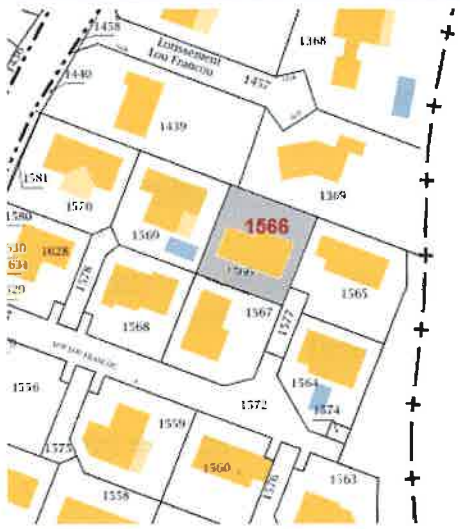
- Alimentation en eau potable insuffisante.

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 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 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.

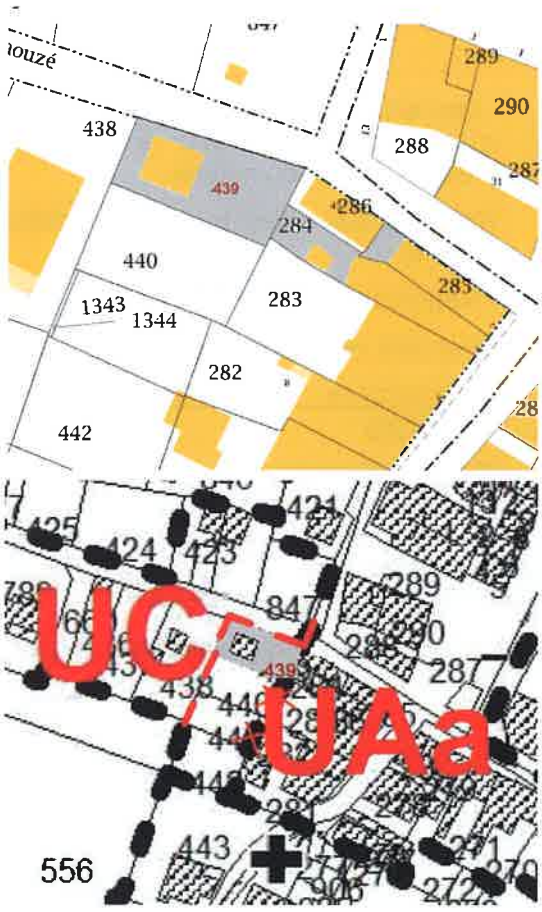
Le schéma d'organisation de la zone AU2 prend en compte la continuité de l'urbanisation du centre-ville vers la parcelle n°15. Logique dans une révision ultérieure du PLU si l'AU2 est réalisée.

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, au 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.

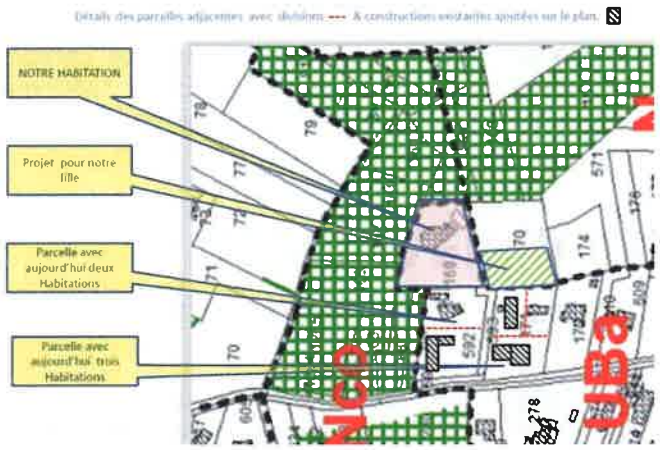
La situation du commerce participe à favoriser la centralité du bourg à maintenir du commerce de proximité tel que défini dans le PADD et en conformité avec le SCoT.

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 :

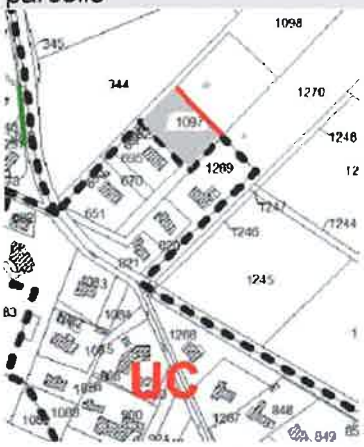
Pour répondre à l'ensemble des préoccupations et, en particulier à la densification et la diminution de l'imperméabilisation des sols, il convient d'urbaniser la parcelle n°169 dans l'esprit du développement du lotissement soit par implantation d'une construction sur la parcelle n°169 (art.UB4 si caducité 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 2800m^2.

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 :

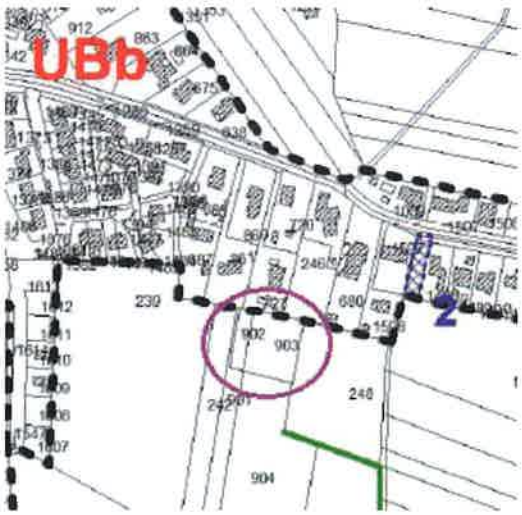
- *.....*
- *L'implantation des constructions en milieu de parcelle est interdite da façon à faciliter les évolutions ultérieures des constructions dans la parcelle*
- *.....*

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

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

REÇU LE
26 FEV. 2021

densité des constructions au travers d'un aménagement urbain qualitatif, en continuité et maitrisé pour une gestion économes des espaces.

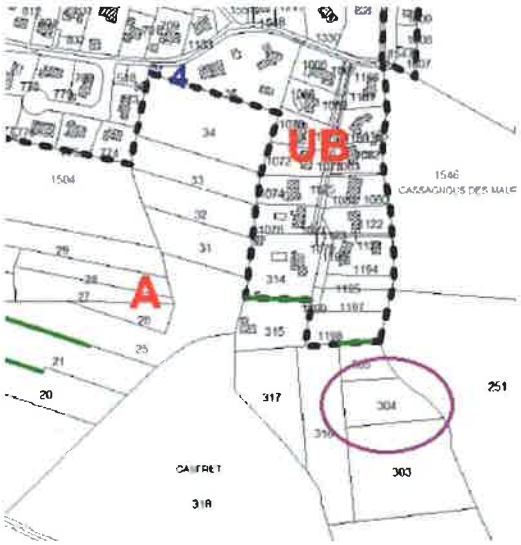
***Maintien des parcelles* n° 902-903B en zone A.**

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 :

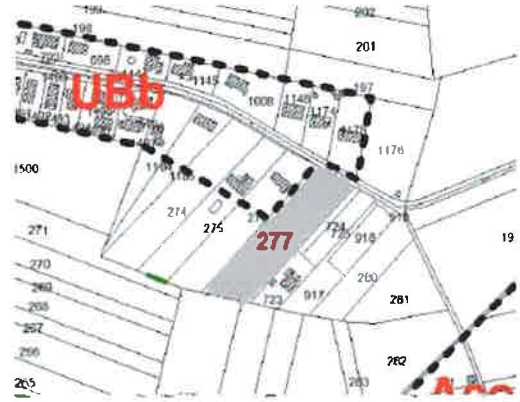
En raison du PADD et la conformité au SCoT la parcelle °304B doit être maintenue en zone A afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles et de ne pas favoriser l'étalement urbain en omettant une gestion économe des espaces.

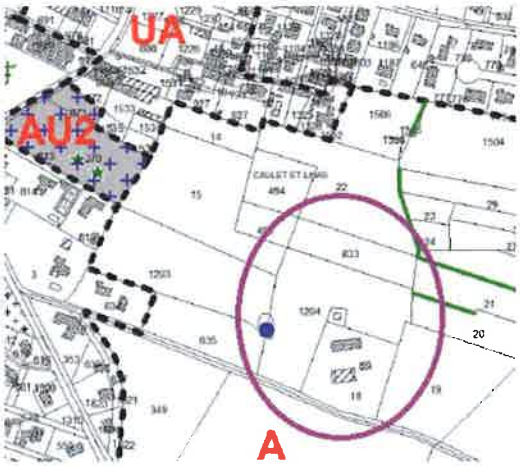
Maintien de la parcelle* n°304B *en zone A.

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.

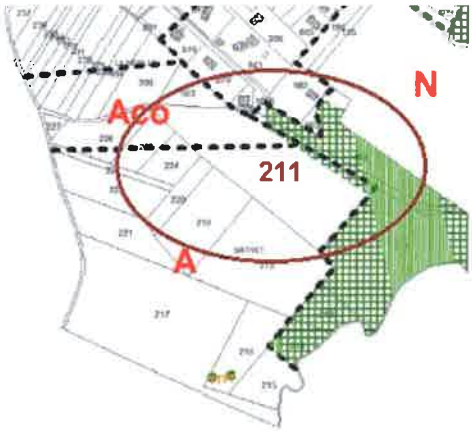
Parcelle B18 : La commune n'autorise pas de changement de destination, au motif qu'il s'agit d'un hangar sans intérêt patrimonial.

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 :

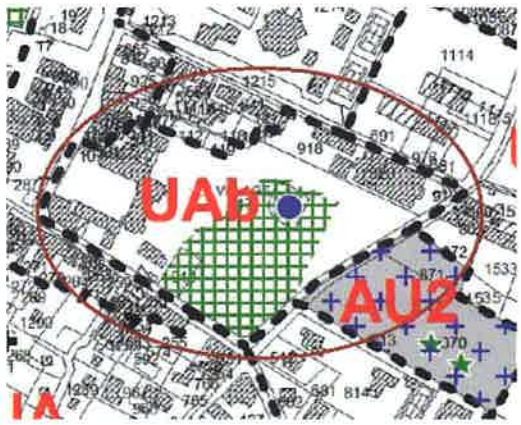
La constructibilité de la parcelle n'est pas envisageable au regard du quota de logements requis par le ScoT déjà atteint dans le projet du PLU, de la consommation d'espace agricole, de l'étalement urbain contraires aux textes en vigueur qui prônent la densité des constructions au travers d'un aménagement 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.

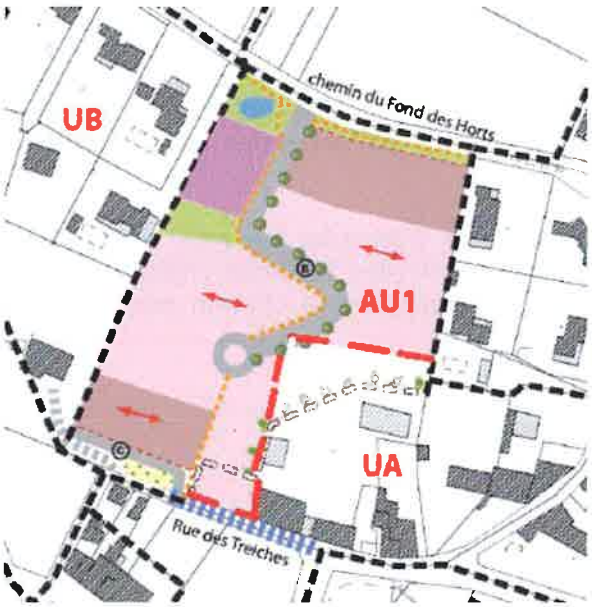
Avis de la Municipalité :

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.

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 contre-partie, 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.

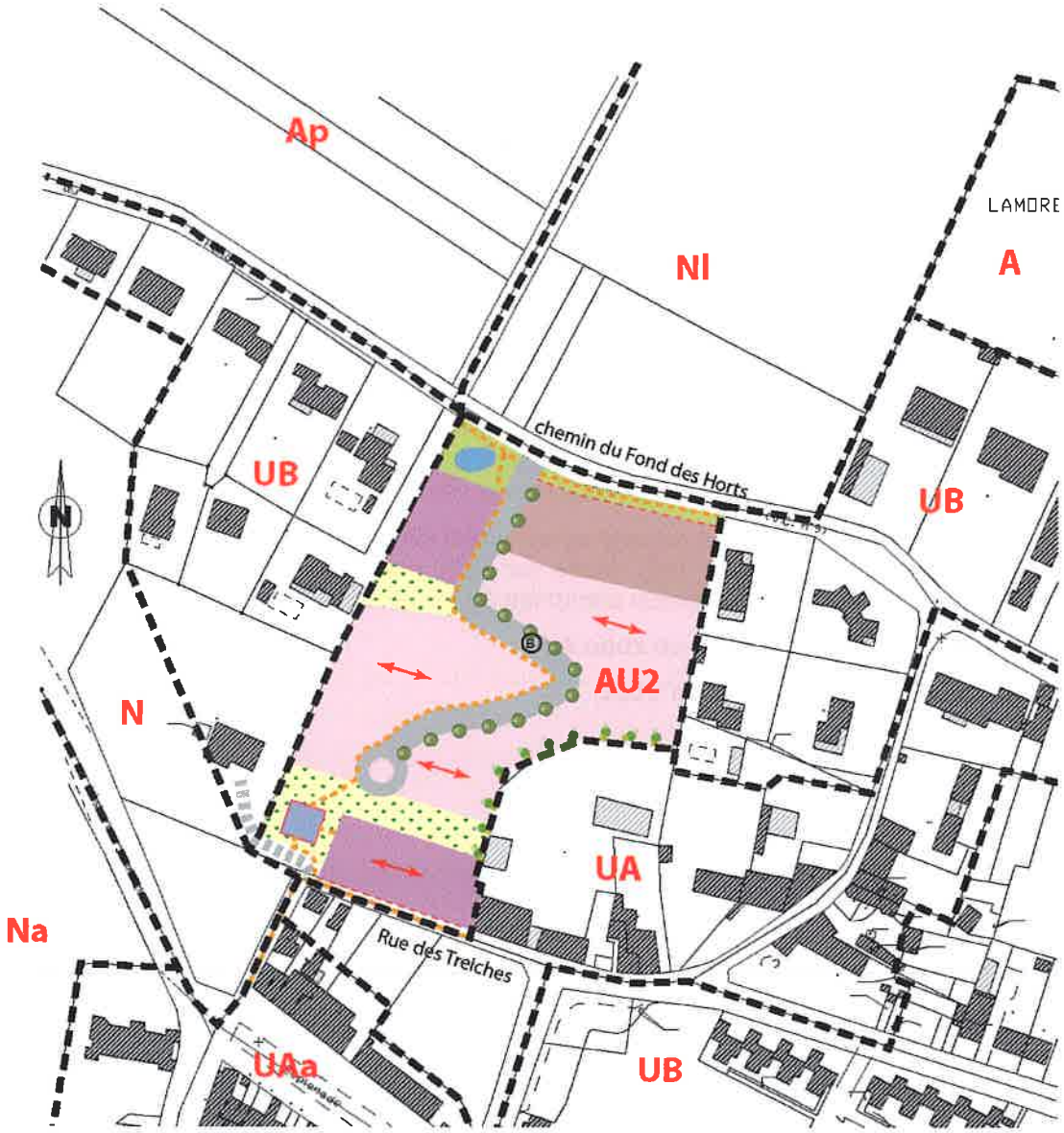
Il serait souhaitable de maintenir un accès du terrain bâti sur la zone UA2 dans le même esprit que l'accès existant sur le chemin des Fonds des Horts. Il peut permettre une densification ultérieure de qualité de ce terrain. L'accès existant sur le terrain par la rue des Treiches est exigu.

Avis de la Municipalité :

Telle qu'elle est conçue, l'OAP pourra permettre à terme d'accéder à la zone AU2 depuis la rue des Treiches (sens unique intégrant l'exiguité de la rue des Treiches), même si ce n'est pas le parti aujourd'hui retenu dans l'OAP ; un maillage avec le chemin des Fonds des Horts serait alors possible.

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU2 L'HOPITAL

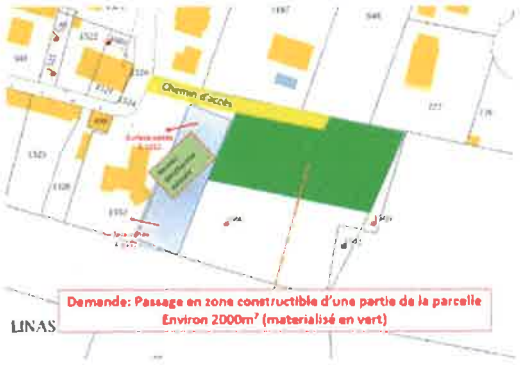


ZONE AU2 : Surface à urbaniser : 1.4 Ha - Surface défalquée du VRD : 1.05Ha -
Densité demandée : 25 L/Ha - Nombre de logements : 26 L environ, dont :

tranche 2
Nombre de logements de type immeuble collectif demandé : 10 L
Nombre de logements de type maisons de ville demandé : 6 L
Nombre de logements de type pavillonnaire possible : 10 L
Nombre de logements locatifs sociaux minimym demandés : 5 LLS (20% du parc)

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

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.

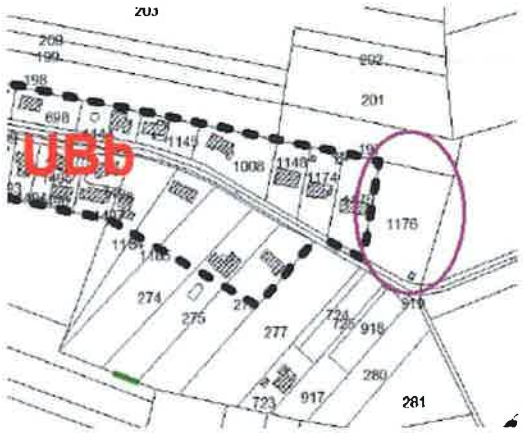
Maintien de la parcelle n° 1506 en zone A.

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

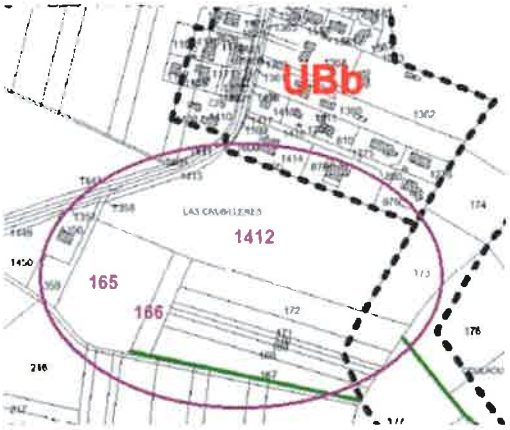
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

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 :

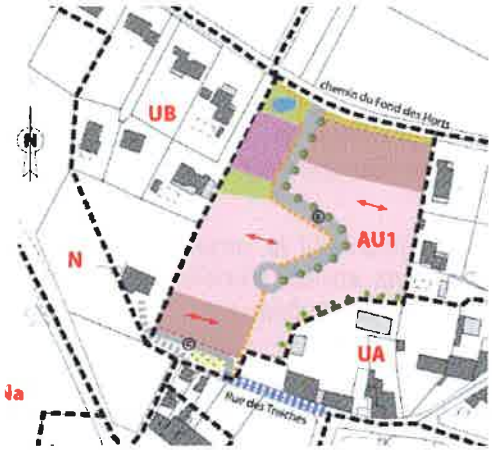
Le classement des parcelles en zone constructible n'est pas envisageable au regard du quota de logements requis par le SCoT déjà atteint dans le projet du PLU, de la consommation d'espace agricole, de l'étalement urbain contraire aux textes en vigueur qui prônent la densité des constructions au travers 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.

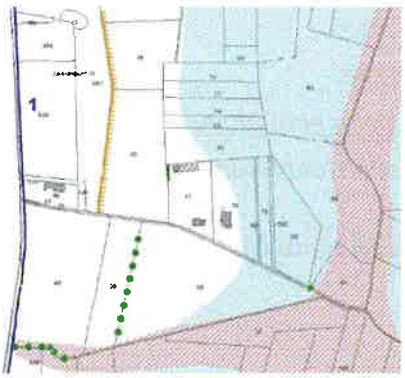
Elle est constitutive de l'histoire de l'urbanisme et de l'aménagement de tout établissement humain s'appuyant sur le développement durable.

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

- 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 :

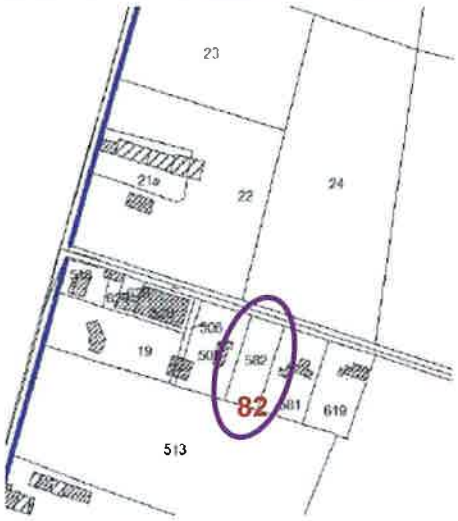
La configuration et la situation confèrent un usage urbain à la parcelle.

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

La zone est encore en secteur en activité agricole.

- 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.

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.

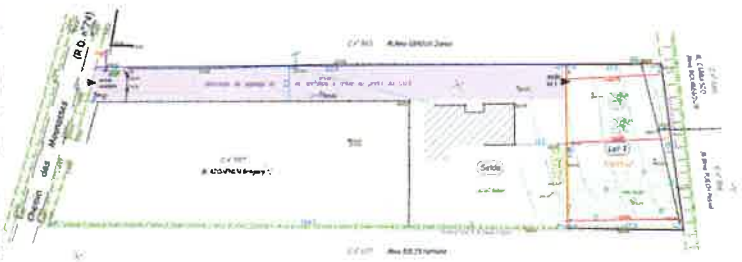
Parcelle à intégrer dans une AU/OAP lors d'une révision ultérieur du PLU

***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 une 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.

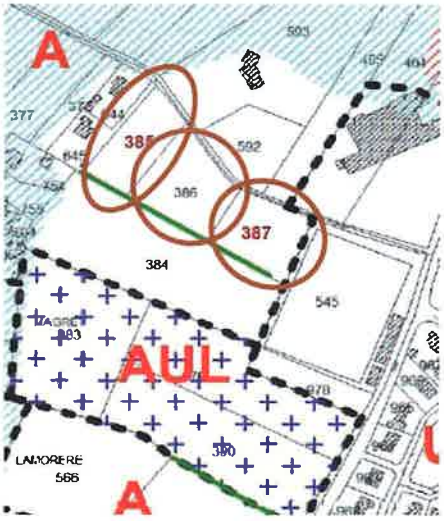
La constructibilité est efficiente au regard de la réglementation de la zone UBa.

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 : instabilité des constructions sur des terrains à fortes pentes 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.

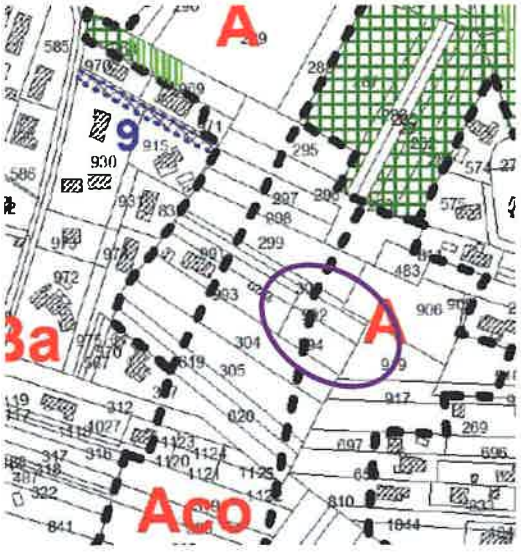
Maintien des parcelles en zone A

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.

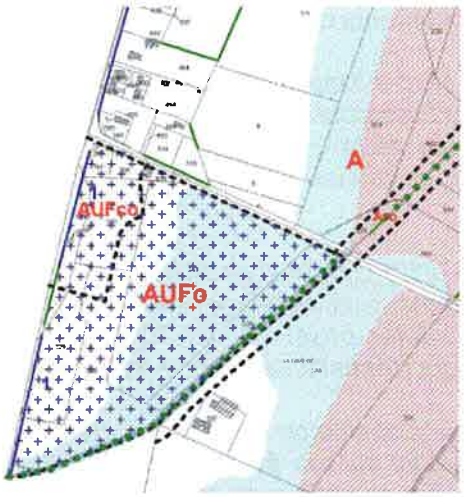
Avis de la Municipalité :

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'activités 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 au SCoT 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 sur la non inscription de la zone dans les projets de la CCBA, 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'Etat est le reclassement de la zone AUFo 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 révision n°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 réserve 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 regard 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 connaitre:
• 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

- Etude 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 en autres, pour mieux maîtriser l'urbanisme afin ne pas reproduire un urbanisme peu qualitatif, de gaspiller les terres agricoles, de préserver l'environnement : le sol doit être géré de façon 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

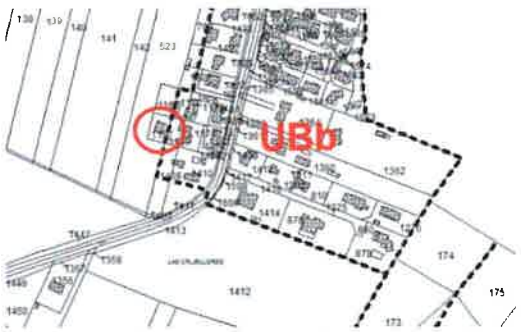
Observation n°40 → cf. observation n°38

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 pourront 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

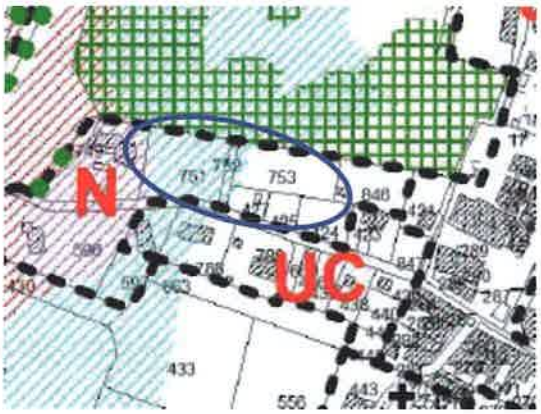
Observation n°45 → cf. **observation n°22**

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



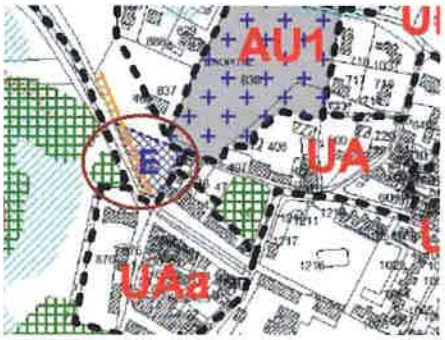
- Maintien des parcelles n°751-752-753 en zone UC

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.

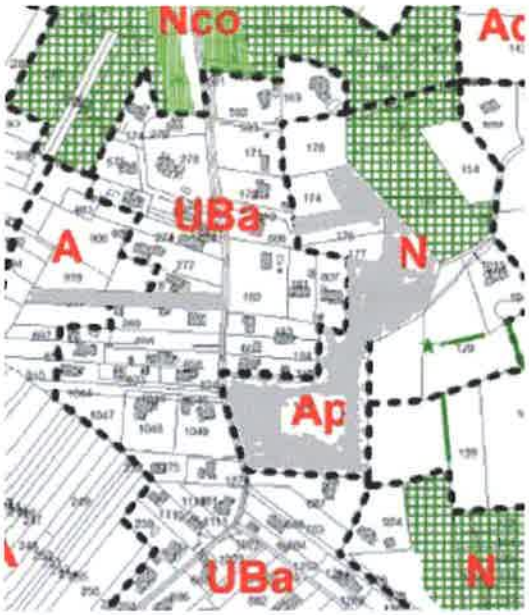
Le propriétaire d'un terrain peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais (2 ans) mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de 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.

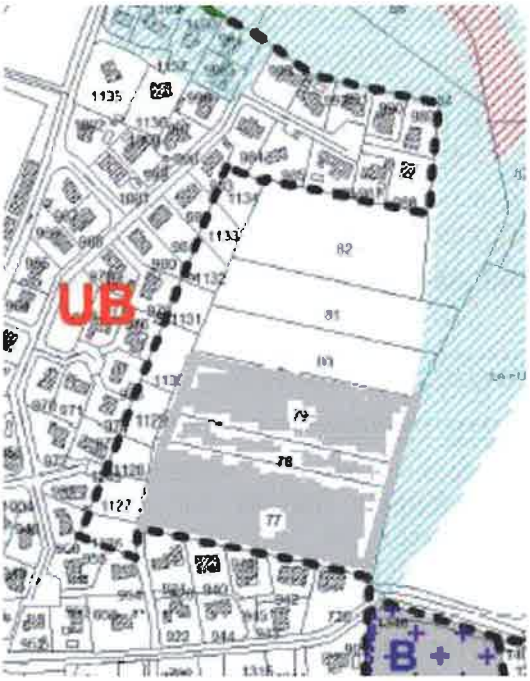
Avis de la Municipalité :

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.

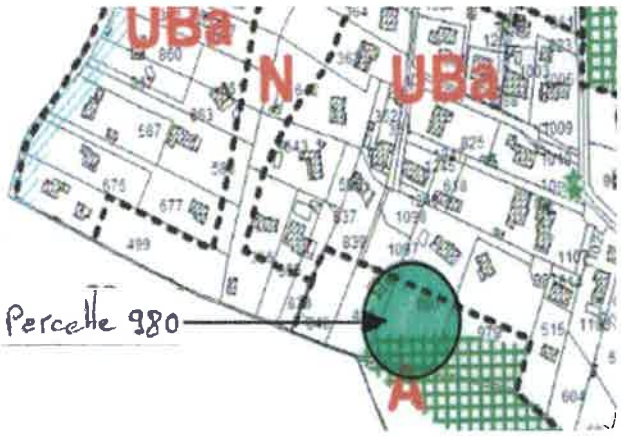
La situation des parcelles et leur configuration peuvent participer d'une zone AU/OAP articulée au quartier existant dans une révision ultérieure du PLU.

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.

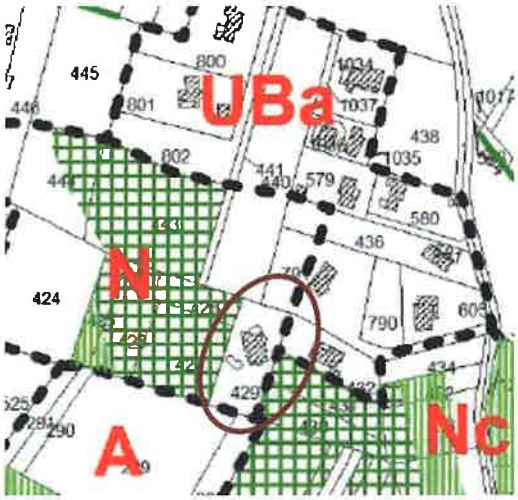
En urbanisme, une dent creuse est un espace non construit, entouré de parcelles bâties. Sur, la parcelle n°980, il existe une construction. La demande consiste à exploiter l'arrière de parcelle qui génère un aménagement peu qualitatif (accès par une succession de deux impasses) objectif contraire à la 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.

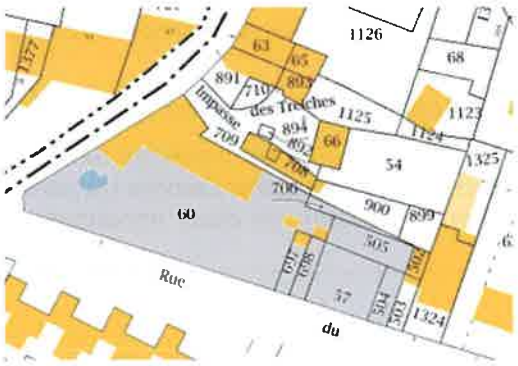
Maintien de la parcelle en zone N avec changement de destination.

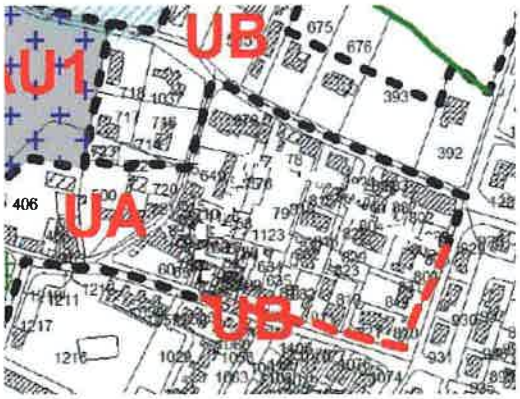
Avis de la Municipalité :

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 :

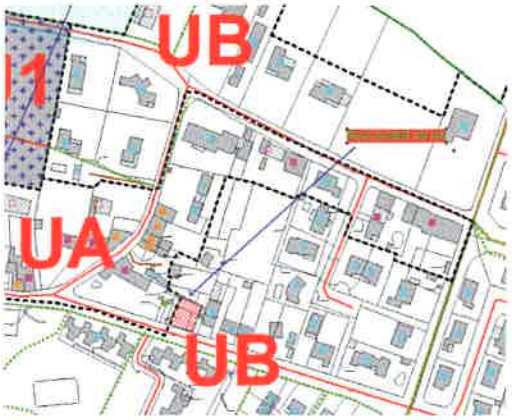
L'îlot où se situe les parcelles n°65-697-698-37-502-503-504-505-700 *constituent un quartier ancien du bourg.*

Maintien de la zone UA sur l'îlot

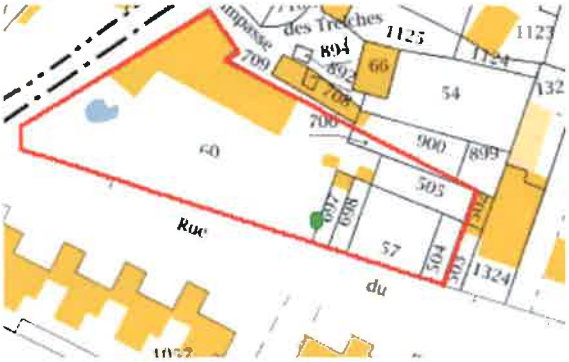
Orme champêtre à répertorier comme élément du paysage, situé sur la parcelle n°60.

← *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).

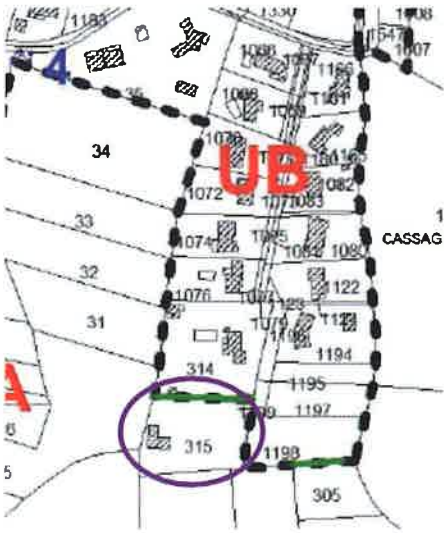
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

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 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*
o *Le coefficient d'emprise au sol des nouvelles constructions*

REÇU LE
26 FEV. 2021
PRÉFECTURE DE MURET

est fixé à 0.30.
o *Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.*

***Article UB5** -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
o *Principes généraux*
o ....
o *L'implantation des constructions en milieu de parcelle est interdite da façon à faciliter les évolutions ultérieures des constructions dans la parcelle.*

o ...

Avis de la Municipalité :

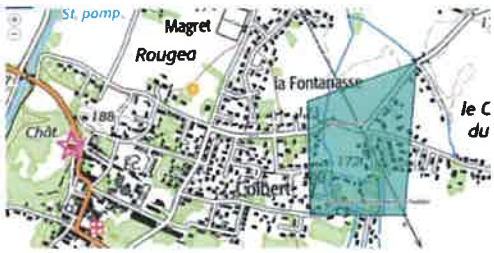
La commune suit l'avis de la CE et rappelle les préconisations de la loi ALUR vers une densification des zones à urbaniser

➢ 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



Parcelle AU3b et ruisseau du pradalot

- Zone inondée à plusieurs reprises en raison une buse sous-dimensionnée au droit de la traversée de la D74 du ruisseau du Pradallot.

- Inondation depuis plusieurs années dès l'arrivée de pluies fortes pendant plusieurs jours, le ruisseau du Pradallot déborde.

- 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 constructions 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,….

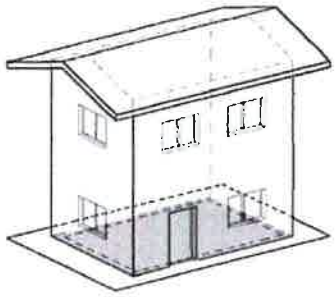
Seules les constructions et volumes dont la projection au sol est possible sont pris en compte dans l'emprise au sol.

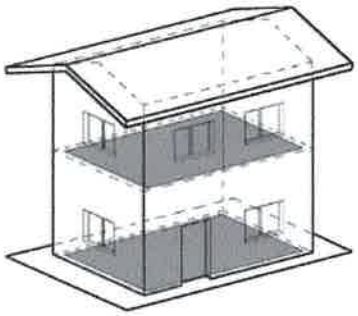
L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs, contrairement à la surface de plancher. Les matériaux isolants et les revêtements extérieurs sont donc à prendre en compte pour déterminer l'emprise au sol.

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**

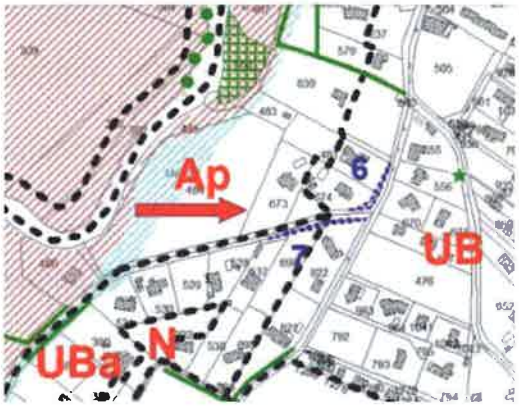
Observation n°10 → cf. **observation n°1**

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 :

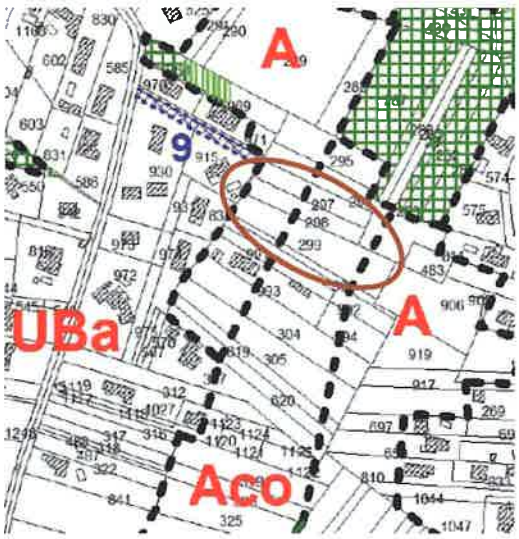
La commune n'a pas d'observation complémentaire à apporter

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 :

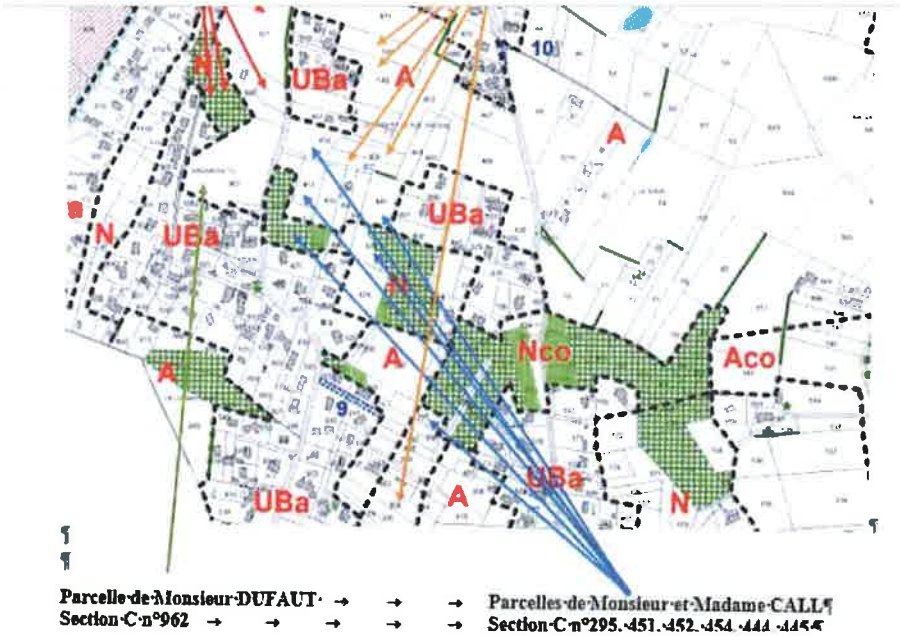
La constructibilité de ces parcelles participe d'un urbanisme peu qualitatif, maintenant le mitage existant prohibé par les lois en vigueur et de la consommation d'espace agricole.

Le quota de logement requis par le ScoT est atteint dans le projet de révision n°2 du PLU.

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 Ecologique par arrêté du Préfet de Région, le 27/03/2015.

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.

XVII- ENQUETE PUBLIQUE : CONCUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

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

Réponse de la commune :

Le CES de la zone UB a été augmenté pour permettre une plus grande densification dans ces parcelles généralement de petite taille. Cependant, le CES de la zone UC reste inchangé, la commune considérant que dans cette zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif, il n'y a pas lieu de procéder à une forte densification (par ailleurs, l'extension de la zone UC est réduite (7.2Ha, à comparer à la zone UB : 130.8Ha).

L'OAP de la zone AU de l'Hôpital a été modifiée, comme illustré ci-avant (réponse de la commune à la réclamation **n°22 - n°45 -** n°22 et son échéancier reporté (en 2ème phase alors qu'il était initialement projeté en 1ère phase ; en contre-partie, la zone AU de Caulet et Linas a été reclassée en phase 1).

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

ANNEXE : courriers des Personnes Publiques Associées

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

Carole DELGA
Ancienne ministre
Présidente

Toulouse, le 11 octobre 2019

COURRIER REÇU LE
18 OCT. 2019

Accusé de réception

MONSIEUR JEAN-CLAUDE ROUANE
MAIRE
MAIRIE DE LAGARDELLE SUR LEZE
3 RUE DU CHATEAU DU VIGNAOU
31870 LAGARDELLE SUR LEZE

NOS REF : CD/AD/SGC/A19-32680
OBJET : Deuxième révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu le courrier que vous avez adressé à la Région en date du 7 octobre 2019.

Votre demande a été confiée à la Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme qui ne manquera pas de vous répondre dans les meilleurs délais.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Carole DELGA

REÇU LE :
26 FEV. 2021
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Conformément à la loi "Informatique et Liberté" du 6 Janvier 1978, nous vous précisons que toutes les informations communiquées dans le cadre d'une demande de subvention, font l'objet d'un traitement informatisé, aux seules fins de l'instruction du dossier. Vous pourrez exercer le droit d'accès et de rectification des données.

HÔTEL DE RÉGION
Toulouse
22, bd du Maréchal Juin - 31406 Toulouse cedex 9 France
33 (0)5 61 33 50 50
Montpellier
201, av. de la Pompignane - 34064 Montpellier cedex 2 France
33 (0)4 67 22 80 00
laregion.fr

COURRIER REÇU LE
21 OCT. 2019

Direction Opérations
Coordination de CUGNAUX
16, bis rue Alfred Sauvy
31270 CUGNAUX
Tél : +33 (0) 5 61 16 26 15
travaux-tiers.cugnaux@terega.fr

DDT de la Haute-Garonne - Carbonne

31 chemin Saint-Laurent
31390 CARBONNE

A l'attention de Monsieur Jean-Claude LARRIEU

DOP/ETR/COPT/CU-T2019 / 915 - MHP
Affaire suivie par : Marie-Hélène PELISSIE

CUGNAUX, le 16/10/2019

V/Ref - V/courrier du 11/10/2019

Objet - Plan Local d'Urbanisme (Projet de PLU arrêté)
Commune de LAGARDELLE-SUR-LEZE - 31

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre demande concernant le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune citée ci-dessus.

En réponse, nous vous informons que nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur le document "Listes des servitudes", ni sur le report du tracé de notre réseau de canalisations sur le plan des servitudes.

Nous vous demandons de bien vouloir remplacer TIGF par TEREGA.

Nous vous rappelons également que nous souhaitons uniquement être associés au « porter à connaissance », avec consultation à terme de notre service, nous n'assisterons donc pas aux commissions de travail du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

La Responsable Coordination Opérationnelle Transport

Heloïse RABIER

Copie : Mairie de Lagardelle-sur-Lèze Monsieur ROUANE

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

Miremont

Miremont, le ~~12/03/2015~~

COURRIER REÇU LE
28 OCT. 2019

COPIE

Monsieur Le Maire
De LAGARDELLE SUR LEZE
Mairie
3, Rue du Château du Vignaou
31870 LAGARDELLE SUR LEZE

Nos réf : *NS//037-2019*
Objet : *Révision PLU N°2 – Commune de Lagardelle-Sur-Lèze.*
Dossier suivi par : *Nathalie SLIVAK. Serge BAURENS.*

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé par courrier le dossier complet de la Révision N°2 de votre PLU et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que la commune de Miremont émet un avis favorable au projet soumis.

Vous souhaitant bonne réception du présent courrier,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,
Serge BAURENS

Mairie de Miremont
Place du Général Carretier
31190 MIREMONT
Tel : 05.61.50.67.05
Fax : 05.61.50.97.80
E-mail : mairie.miremont31@wanadoo.fr
Site : www.mairiemiremont31.fr

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

REÇU LE : 12 NOV. 2019 À LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Nombre de conseillers :

En exercice : 19

Présents : 16

Votants : 18

OBJET :

N° 2019-066

AVIS SUR PROJET DE REVISION DU PLU DE LAGARDELLE SUR LEZE

L'an deux mille dix-neuf,
le trente octobre à vingt heures trente,
le Conseil Municipal de la commune de LE VERNET, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur DEMANGE Serge, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 22.10.2019

Présents : M. DEMANGE Serge, Maire ; Mme BARLIAC-CLAUSOLLES Paulette, M. BOYER Denis, M. DANHO Aimé, M. GATEIN Georges, Mme IMBERT Viviane, Mme LAVAIL-MAZZOLO Nathalie, Mme LOPEZ Angeline, M. MARCHAND René, Mme MATHE Nicole, Mme PECHOULTRES Cécile, M. PONS Alain, M. PUJOL Christian, Mme MONTEJO-ROUGANIOU Marie, M. SOTO Jean-François, M. TISSEIRE Bernard.

Absents représentés : Mme CHIABRANDO Valérie (pouvoir à Mme MATHE Nicole), Mme STERN-ALIE Babette (pouvoir à Mme LOPEZ Angeline).

Absent: M. FAUCARD Philippe.

Madame LAVAIL-MAZZOLO Nathalie a été élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire donne lecture au Conseil Municipal du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lagardelle sur Lèze.

Il explique que conformément à l'article R153-4 du Code de l'Urbanisme, la commune dispose d'un délai de 3 mois pour formuler un avis sur ce document.

Il demande à l'Assemblée de se prononcer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ouï Monsieur le Maire,

- Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- Donne un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Lagardelle sur Lèze.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Serge DEMANGE
Maire,

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-préfecture
le
et publication ou notification
du
Le Maire

VOS REF.
NOS REF.
REF. DOSSIER **TER-ART-2019-31263-CAS-141930-V0J6Y5**
INTERLOCUTEUR Mikael LE LAY
TÉLÉPHONE 05.62.14.91.00
MAIL mikael.le-lay@rte-france.com
FAX
OBJET PLU Arrêt du projet Commune de Lagardelle-sur-Lèze

Mairie de LAGARDELLE-SUR-LÈZE
3 rue du Château de Vignaou
31870 LAGARDELLE-SUR-LÈZE
A l'attention de M. Jean Claude ROUANE

Toulouse, le 14/11/2019

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de la commune de **Lagardelle-sur-Lèze**, arrêté par délibération en date du 18/09/2019 et transmis pour avis le 14/10/2019 par vos services.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

LIAISON AERIENNE 225kV N0 1 PORTET-ST-SIMON - RIVENEUVE
LIAISON AERIENNE 225kV N0 1 PORTET-ST-SIMON-TARASCON
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 EX VERNET - PIQUAGE VERNET
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 MOUILLONNE (LA)-PORTET-ST-SIMON

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones **UB, UBa, UBb, AUF0, A, Aco, Ap, N et Nco** sur le territoire couvert par le projet de document d'urbanisme.

Centre Développement Ingénierie Toulouse
82, chemin des courses BP 13731
31037 TOULOUSE CEDEX 1
TEL : 05.62.14.91.00

RTE Réseau de transport d'électricité
société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2 132 285 690 euros
R.C.S.Nanterre 444 619 258

www.rte-france.com

1/ Annexe concernant les servitudes I4

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées au PLU afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

1.1. Le plan des servitudes

Après étude du plan des servitudes en annexe du projet de PLU (pièce 5.2.2), l'ensemble des ouvrages HTB sont assez bien représentés bien que quelques décalages subsistes. De plus, **l'ouvrage intitulé « *Ligne 63KV Mouillonne Portet pp Vernet* » que vous mentionnez n'existe plus. Vous devez le supprimer ce tronçon du plan des servitudes**.

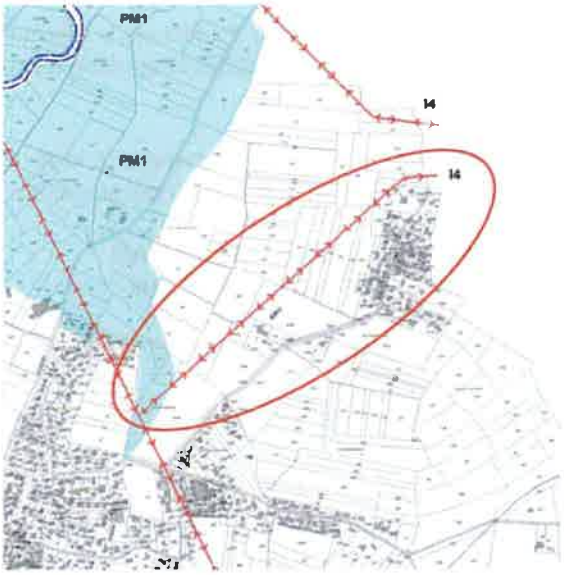


Figure 1 : Ouvrage à supprimer du plan des servitudes

C'est pourquoi, nous vous conseillons de vous appuyer sur les tracés de nos ouvrages disponibles au format SIG sous la plateforme Open Data « Réseaux énergies » en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».
L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète 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

Dans la pièce n° 5.2.1 en annexe de votre PLU, dédié à la liste des servitudes d'utilité publique, le nom du service localement responsable de la SUP I4 est correct. Par contre, à l'instar de ce que nous vous mentionnons pour le plan des servitudes, **l'ouvrage intitulé « Ligne 63KV Mouillonne Portet pp Vernet » doit être supprimé de la liste.** A noter que cette modification doit également être reportée à la page 65 de votre rapport de présentation.

Comme stipulé dans le livret « *Prévenir pour mieux construire* » transmis en annexe à la présente, notre objectif est d'assurer la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.
Le nom du service localement responsable à consulter pour toute demande d'autorisation d'urbanisme est le Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées.

Ce livret peut être rajoutés en annexe de votre PLU.

2/ Le Règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont des ouvrages spécifiques qui rentrent dans la catégorie « des équipements d'intérêt collectif et services publics » au sens du 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme. Dans le règlement du PLU, elles appartiennent à la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Nous prenons bonne note de votre mention à l'article 7 p. 13 de votre règlement :

« *Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement : ... réseaux divers (... électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc) peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.* »

Pour autant, par soucis de clarté, nous vous demandons de mentionner dans un paragraphe spécifique des dispositions générales les indications suivantes :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas 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.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Par ailleurs, Concernant les dispositions particulières des zones ou secteurs traversés, nous vous demandons de remplacer aux articles 1 pour les zones AUF0, A et N la mention « interdiction » par « autorisation » ou éventuellement « sous condition » pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Cela permettra notamment d'être en phase avec les mentions concernant les « constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif » aux articles 2 pour les zones A et N.

Enfin, concernant les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme vous mentionnez dans les dispositions générales à l'article 6 P.13 que « *Le permis de démolir est obligatoire ... ...pour les éléments de paysage ou d'environnement repérés au titre des articles L151.19 et L151.23 du C.U.*»

Il s'avère que nos ouvrages, donc nos servitudes I4, peuvent traverser des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Or la servitude d'utilité publique I4 relative à nos ouvrages est notamment une servitude d'abattage d'arbres (article L.323-4 du Code de l'énergie) : « droit pour le concessionnaire de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. »

Nous vous demandons donc de mentionner dans le règlement qu'au sein **des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme que RTE soit dispensé de permis de démolir ou de déclaration préalable** dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

4/ Rappel concernant la règlementation anti-endommagement

Une OAP (Zone AUF0) est située à proximité immédiate de la liaison aérienne 225kV N°1 PORTET-ST-SIMON – RIVENEUVE sur le territoire du projet de PLU. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur cet emplacement devront tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susvisé. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

En outre, nous rappelons que toute personne qui envisage de réaliser une 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.

Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDT de la Haute-Garonne afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Le chef de service
Concertation, Environnement, Tiers
Centre D&I TOULOUSE

Stéphane CALLEWAERT

PJ : Livret « Prévenir pour mieux construire »

Copie : Service de la DDT 31

REÇU LE :
26 FEV. 2021
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Vu, je ne sais pas certain que toutes ces remarques seront du PLU...

Service émetteur : DÉLÉGATION DÉPARTEMENTALE DE LA HAUTE-GARONNE
Pôle prévention et gestion des alertes sanitaires
Affaire suivie par : Jérôme Bagot
Courriel : ars-oc-dd31-pgas@ars.sante.fr
Téléphone : 0561897700
Réf. interne : 19-141
Date : 14/11/2019

DDT
19 NOV. 2019
Monsieur le Directeur départemental des territoires
Unité administrative
2 bd Armand Duportal
BP 70001
31074 Toulouse cedex 9
SG
SRGC
Service Territorial
21 NOV. 2019

Objet : consultation pour contribution à l'avis sur le PLU arrêté de Lagardelle/Lèze

Ce courrier fait suite à votre demande reçue le 11 octobre 2019, relative au plan local d'urbanisme de la commune de Lagardelle/Lèze.

L'avis rendu par mes services s'appuie notamment sur l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, ainsi que sur le guide établi par l'école des hautes études en santé publique et le ministère en charge de la santé concernant la promotion et mise en œuvre d'un « urbanisme favorable à la santé ».

Pour une meilleure lisibilité et une prise en compte plus aisée de ces recommandations, un regroupement par thématique environnementale / prévention de pathologie a été effectué.

1. Prévention des maladies hydriques et protection de l'eau destinée à la consommation humaine

Captages privés

Il convient de 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).

Les adductions d'eau privées dites unifamiliales (un logement alimenté par un point d'eau privé) restent possibles et sont soumises aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales[1]. L'utilisation d'un puits privé pour l'alimentation en eau domestique doit rester familiale et en aucun cas être destiné à l'alimentation du public (ex. chambre d'hôte).

La réglementation de l'assainissement non collectif (ANC) fixe une distance de 35 mètres entre le dispositif d'épuration des eaux usées et les puits utilisés pour l'alimentation humaine. Afin de prévenir les difficultés de cohabitation entre assainissement non collectif et puits, le règlement du PLU peut, dans les secteurs ANC, imposer la desserte de toute construction qui requiert une alimentation en eau par une conduite de distribution d'eau potable et restreindre l'usage alimentaire des puits à ceux dont le périmètre sanitaire de 35 mètres est entièrement compris à l'intérieur de la propriété.

Toutes les autres adductions d'eau (plusieurs foyers, établissement recevant du public, production agro-alimentaire, *etc.*) sont soumises à autorisation préfectorale en vertu du code de la santé publique.

2. Prévention des arboviroses et lutte contre le moustique-tigre

La lutte contre les vecteurs de maladies doit être intégrée dans les documents d'urbanisme, afin que les préconisations techniques ne soient pas sources de création de lieux de vie et de dissémination pour ces espèces.

[1] l'article L.2224-9 du CGCT soumet à déclaration les prélèvements, puits et forages à usage domestique (formulaire Cerfa n°13837*01 à remplir : https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13837.do

La Haute-Garonne est au niveau 1 du plan national anti-dissémination du chikungunya, de la dengue et autres arboviroses[2], en raison de l'implantation durable, depuis 2012, du moustique-tigre *Aedes albopictus*[3]. Le moustique-tigre se déploie de plus en plus dans le département (144 communes colonisées en 6 ans).

Un certain nombre d'ouvrages urbains peuvent favoriser la rétention et stagnation des eaux (pluviales, d'arrosage) et ainsi être à l'origine de la prolifération de ces vecteurs (ex. terrasses sur plots, bassins de rétention, bacs de relevage, gouttières mal entretenues, toits terrasses, système de collecte des eaux pluviales). En particulier, il convient de veiller à l'architecture des établissements recevant du public sensible (ex. crèches, écoles).

Rappelons que les maires sont responsables de la salubrité publique sur leur commune et qu'en matière de lutte contre les moustiques, ils bénéficient de pouvoirs de police générale (article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales) en matière de prévention des maladies épidémiques et contagieuses et de maintien de l'hygiène et de la salubrité publique. A ce titre, le maire peut prendre diverses mesures destinées à prévenir et limiter la prolifération de moustiques, par voie d'arrêtés. Il doit également s'assurer du respect des dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD) et notamment les articles 7-3, 7-4, 12, 23-1, 36, 37 et 121. Enfin, d'autres dispositions de police spéciale lui permettent d'intervenir dans les lieux propices au développement de moustiques : police des cimetières (article L.2213-8 du CGCT), police des mares ou police des eaux stagnantes (articles L.2213-19 à 31 du CGCT), police des déchets (article L.541-3 du code de l'environnement).

Ainsi, plutôt que de devoir agir de manière coercitive pour faire supprimer les gîtes larvaires, il conviendrait d'anticiper cette problématique en les intégrant, de manière préventive, dans les documents d'urbanisme.
Pour exemple, le PLU accepte la construction de bâti en toit terrasse [règlement, p.17]. Il conviendrait d'intégrer des recommandations techniques complémentaires permettant de ne pas créer de rétention d'eau : (1) avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, (2) avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, le cas échéant, (3) assurer une conception à la planéité parfaite, afin de ne pas créer d'anfractuosité utilisable au moustique tigre pour pontes.

La loi du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques (article 7) constitue notamment un levier réglementaire le permettant, ainsi que l'arrêté préfectoral du 30 avril 2019 *relatif à la lutte contre les moustiques potentiellement vecteurs de maladie dans le département de la Haute-Garonne*.

3. Prévention des maladies cardio-respiratoires et qualité de l'air atmosphérique

Brûlage de déchets verts

Il est proposé de rappeler l'interdiction[4] du brûlage des déchets ménagers (qui comprennent les déchets verts, dont ceux issus des collectivités) et de privilégier l'utilisation de solutions alternatives comme le compostage individuel, la collecte en déchetterie ou 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 d'humidité). Pour rappel, brûler 50 kg de végétaux émet autant de particules que six mois de chauffage d'un pavillon muni d'une chaudière au fioul[5].

4. Prévention des pollinoses par la lutte contre les ambroisies

Certaines espèces végétales à pollen fortement allergisant comme les ambroisies (à feuilles d'armoise, trifide ou à épis lisses) peuvent porter atteinte à la santé humaine (rhnites, conjonctivites, allergies respiratoires, asthme). Les ambroisies ne cessent de progresser en France et plus particulièrement en région Occitanie, se développant sur tous les terrains où elles ne rencontrent pas de concurrence, comme les milieux perturbés par l'Homme (bordures de routes, chantiers publics, aménagements pavillonaires) ou les espaces agricoles. Ainsi, en plus d'être nuisibles à la

[2] cf. instruction n° DGS/RI1/2015/125 du 16 avril 2015 mettant à jour le guide relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole
[3] arrêté du 25 janvier 2013 modifiant l'arrêté du 26 août 2008 fixant la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé de la population
[4] article 84 du règlement sanitaire départemental (RSD)
[5] source : plaquette d'information « le brûlage des déchets verts à l'air libre à l'usage des particuliers », Dreal Hauts-de-France – données : Lig'Air 2014 / www.sinoe.org

Agence régionale de santé Occitanie
Délégation départementale de la Haute-Garonne
10 chemin du raisin
31050 Toulouse cedex 2 – tél. 05 34 30 24 00

www.occitanie.ars.sante.fr

OCCITANIE SANTÉ 2022 | Tous mobilisés pour la santé de 6 millions de personnes en Occitanie
www.prs.occitanie-sante.fr

santé humaine, les ambroisies sont néfastes à l'environnement, à l'agriculture (perte de rendement dans les parcelles infestées) et à l'économie locale (baisse du tourisme dans les lieux infestés).
La Haute-Garonne n'est pas indemne de ces espèces. Aussi, certaines mesures prévenant l'infestation de ces plantes peuvent être intégrées dans les plans locaux d'urbanisme, comme la végétalisation rapide des terres nues, l'entretien des espaces verts des zones de chantier, la surveillance et le signalement des espèces, ainsi que la sensibilisation des administrés.

Concernant les chantiers, la prévention de la prolifération des ambroisies et son élimination sur toutes terres rapportées, sur tous sols remués lors de chantiers publics et privés de travaux, est de la responsabilité du maître d'ouvrage, pendant et après travaux. Il met en œuvre les moyens nécessaires et en particulier, anticipe la gestion des ambroisies dans les marchés de travaux.
Par ailleurs, les travaux de terrassement et chantiers, ainsi que les travaux d'aménagement des espaces verts ne devront pas conduire à disséminer les plants ou graines d'ambroisies. Pour les communes pour lesquelles une présence d'ambroisie est connue, l'entreprise organise la traçabilité des matériaux et s'assure que ses engins sont nettoyés sur-place, à l'entrée et sortie du chantier.
Le MO peut prendre l'attache de référents locaux, en signalant la présence de la plante sur la plateforme dédiée : www.signalement-ambroisie.fr .

Un arrêté préfectoral et un plan de lutte départemental sont en cours de signature.

5. Garantir un habitat sain par une bonne qualité de l'air intérieur

Nous passons environ 85 % de notre temps à l'intérieur d'un bâtiment (privé, travail, scolaire). Ainsi, la gestion des émanations directes de ces lieux, vers l'extérieur (ex. chauffage) ou vers l'intérieur (ex. relargage de composés chimiques) est un sujet majeur de santé publique.
L'amélioration de la qualité de l'air intérieur, de la facture énergétique, du bien-être au sein des habitats nécessite donc un important travail de rénovation progressif ou de futur aménagement bien pensé.
Les actions visant à économiser de l'énergie sont des enjeux importants, à la fois pour les ménages (réduction de la facture énergétique) et pour l'environnement.
La problématique du chauffage au bois, fortement présent en zone rurale et émetteur de polluants, mériterait d'être réglementé dans le PLU : interdiction des foyers ouverts notamment.
Le point espace info énergie est mentionné, pour avoir des préconisations utiles pour son futur bâti. Si le confort énergétique n'est pas à remettre en compte, il ne faut pas que l'habitat soit conçu au détriment des aspects sanitaires. L'air intérieur est davantage pollué que l'air extérieur (en moyenne, d'un facteur 5 à 8 selon les études). Ainsi, il est nécessaire de prévoir une « maison qui respire », bien ventilée, afin de ne pas concentrer les allergènes, moisissures et autres polluants chimiques[6].

6. Amendement Dupont

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, a pour principe d'obliger les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. Pour cela, il institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes en dehors des espaces urbanisés des communes
En tout état de cause, les constructions devront tenir compte des prescriptions de l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et l'article R.125-28 du code de l'environnement sur le droit à l'information sur les nuisances sonores.

- L'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit initialement l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) qui devient L 111-6 dans la nouvelle codification, qui vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des grandes voies de communication et surtout les entrées de ville.

[6] La Fédération française du bâtiment a publié un guide « enjeux et bonnes pratiques pour les métiers du bâtiment : adopter les bonnes pratiques, avant, pendant et après les travaux. La CAPEB a également publié des guides.

- L'objectif est d'inciter les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme de façon à améliorer la perception des abords des grands itinéraires.
- L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance n°205-1174 du 23 septembre 2015 préconise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- L'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme par la même ordonnance citée ci-dessus, précise que le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

7. Annexe sanitaire

7.1 Déchets

Les professionnels de santé en exercice libéral, les professionnels du tatouage / perçage / maquillage permanent, et les établissements de santé (maisons de retraite, hôpitaux, cliniques...) doivent éliminer leurs déchets d'activité de soins à risques infectieux séparément des ordures ménagères (articles R.1335-1 et suivants du code de la santé publique). Ils doivent signer une convention avec un prestataire agrée et ont la charge financière de cette élimination.

Une filière spécifique pour l'élimination déchets d'activités de soins à risques infectieux des patients en auto-traitement est mise en place depuis 2010 par l'éco-organisme DASTRI. Toutes les pharmacies sont tenues de délivrer gratuitement un collecteur à aiguilles pour éliminer les déchets perforants produits dans le cadre d'un auto-traitement. Les points de collectes des boîtes à aiguilles pleines (déchetteries ou pharmacies) sont géo-référencées sur le site de l'éco-organisme : https://www.dastri.fr/. L'élimination est gratuite et réservée aux patients en auto-traitement.

7.2 Assainissement

La carte de zonage d'assainissement doit permettre de visualiser, dans sa partie assainissement non collectif, le type de filière préconisée selon la nature du sol.

Il convient d'indiquer, 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. L'évacuation dans le milieu hydraulique superficiel doit faire l'objet d'une autorisation.

L'usage de puits d'infiltration pour évacuer les eaux domestiques, même après traitement, est interdit sauf dérogation.

Pour le directeur général et par délégation,
Le délégué départemental de la Haute-Garonne,

Laurent POQUET

Agence régionale de santé Occitanie
Délégation départementale de la Haute-Garonne
10 chemin du raisin
31050 Toulouse cedex 2 – tél. 05 34 30 24 00

www.occitanie.ars.sante.fr

OCCITANIE SANTÉ 2022
Tous mobilisés pour la santé de 6 millions de personnes en Occitanie
www.prs.occitanie-sante.fr

COURRIER REÇU LE
22 NOV. 2019

Sapeurs-pompiers
Haute-Garonne

GROUPEMENT-CENTRE
Service Prévision
Affaire suivie par :
Lieutenant RICHARD
☎ - : 0562116800
Fax : 0562116809

MURET, le 12/11/2019

LAGARDELLE SUR LEZE (Mairie de)
HOTEL DE VILLE
31870 LAGARDELLE S/LEZE

Référence : BR / D-2019-011315

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME – Procédure du « Porter à connaissance »

COMMUNE : LAGARDELLE S/LEZE (31870)

V/Ref. : Demande n° : JCR/DD/2019-52 de M. le Maire en date du 07/10/2019, relatif à la modification du PLU de LAGARDELLE S/LEZE.
Reçue le 10/10/2019

P.J. : 4 annexes

Par transmission citée en référence, Monsieur le Maire, demande l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le projet de PLU arrêté pour la Commune de LAGARDELLE S/LEZE.

Après lecture du dossier présentant ce projet, le SDIS note la présence de paragraphes concernant « La défense incendie » et « L'accessibilité ».

- Le SDIS n'a aucune observation à apporter.

Le service départemental d'incendie et de secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissements recevant du public, bâtiments industriels). L'étude porte essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie.

Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.

En conséquence, les dispositions réglementaires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire.
Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n°4.

La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes:

1. **Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :**

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».
Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.

2. **Défense en eau contre l'incendie :**

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).
Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.
Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.

Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.

C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture. Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.

Le chef du GROUPEMENT-CENTRE

Lieutenant-colonel Laurent FLEURY

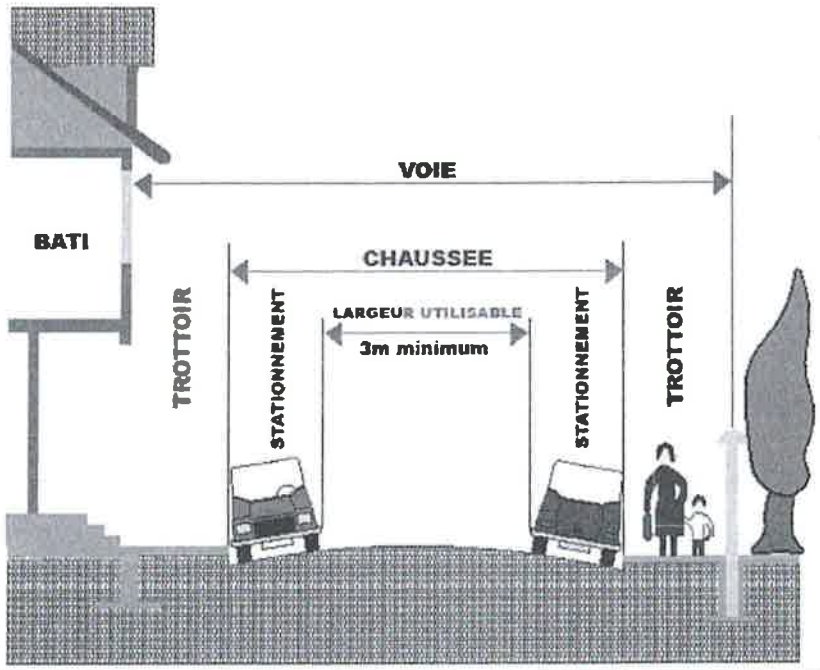
GROUPEMENT CENTRE
Tél 0562116800 • Fax 0562116809
dcci.centre@sdis31.fr • www.sdis31.fr
ZI DE MARCLAN • 23 RUE de Marclan
31600 MURET

ANNEXE 1 :
Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm2 sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
    - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade

- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

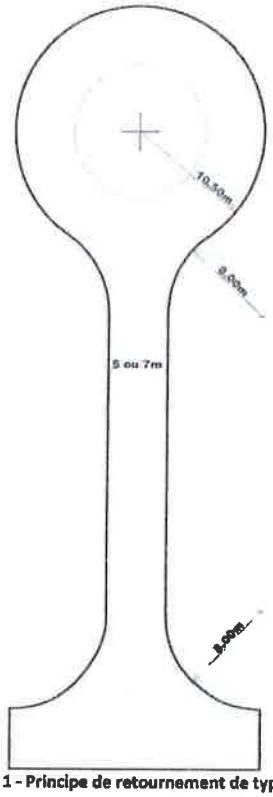


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

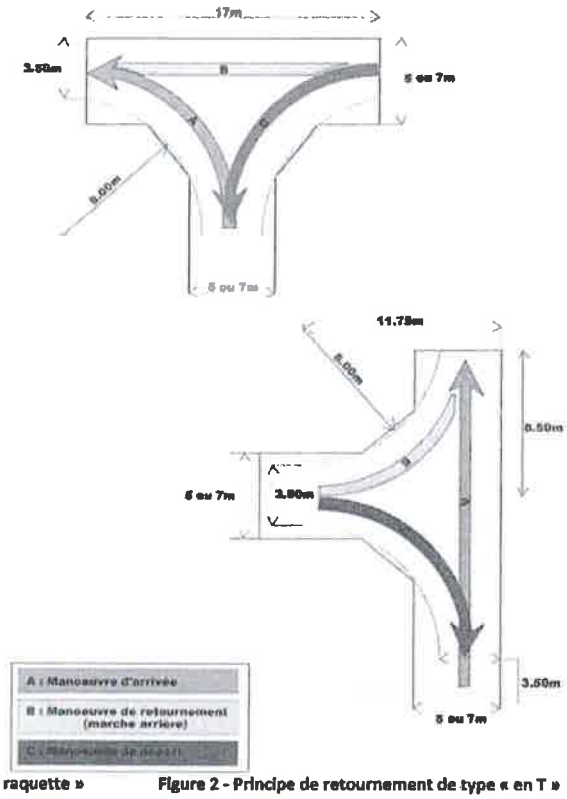


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

REÇU LE :
26 FEV. 2021
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

ANNEXE 2 :

Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

Cas des habitations :

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par-mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m²)	**30 m3**	1 poteau d'incendie de 30 m3/h Ou Réserve incendie de 30 m3	**400 m**
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou non séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m² ou (Habitations > 500 m²)	**60 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Réserve incendie de 60 m3	**200 m**
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3ème famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	**120 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	**200 m**
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H≤ 50 m habitation ou H≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	**120 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	**100 m**
Risques Particulier (3ème famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4ème famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	**120 m3 ou +**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	**60 m**

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé **(débit 60 m3/h)** à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera de 120 m^3 disponibles en 2h (soit 60 m3/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m3/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m3/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

ANNEXE 3 :
Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m3/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m3/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m^3 et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 :
Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.

- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.

- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.

- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.

- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires

Service territorial
Pôle territorial centre
Unité portage des politiques pays sud toulousain

Affaire suivie par : Jean-Claude Larrieu
Téléphone : 05 36 47 80 30
Courriel : jean-claude.larrieu
@haute-garonne.gouv.fr

Muret le 07/01/2020

Le préfet de la région Occitanie,
Préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire
Mairie
3, rue du château de Vignaou
31870 Lagardelle sur Lèze

Recommandé avec AR 1A 161 310 9551 8

Objet : projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté – Avis de l'État.

PJ : *rapport du directeur départemental des territoires – copie des avis des services*

Par délibération en date du 28 janvier 2015, le conseil municipal de Lagardelle sur Lèze a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU). Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2019. L'ensemble du dossier soumis à la consultation des services de l'État a été réceptionné le 10 octobre 2019.

La commune de Lagardelle sur Lèze assure un rôle de polarité sur le territoire nord de la communauté de communes du Bassin Auterivain Haut Garonnais, en complémentarité avec les communes du Vernet et de Venerque. Le tripôle est ainsi identifié comme pôle de services par le SCoT du Pays Sud Toulousain. Cette fonction de polarité sur le territoire doit en conséquence être soutenue à l'occasion de la révision du PLU.

Au regard de ce document arrêté, il apparaît qu'un effort notable a été fait afin d'accompagner le développement urbain en cohérence avec les orientations fixées par le SCoT et la réglementation en cours sur l'urbanisme. Cependant, afin de confirmer cet effort visant à tendre au final vers une gestion économe de l'espace, un ajustement du dossier est attendu, afin notamment de reclasser le secteur AUF0 à vocation future d'activité en zone agricole.

La prise en compte de l'environnement devra également être enrichie en cohérence avec les orientations du SCoT, par une identification renforcée des corridors écologiques et le classement en Espace Boisé Classé des espaces boisés et de la ripisylve. L'ensemble du réseau hydrographique identifié dans le rapport de présentation devra figurer dans le règlement graphique.

Enfin, le rapport de présentation, les règlements graphique et écrit ainsi que les OAP seront actualisés afin d'assurer la cohérence du dossier, conformément aux remarques formulées dans le présent avis.

En conséquence, j'émets un avis favorable sur votre PLU arrêté. Toutefois, les réserves énoncées ci-dessus devront être levées avant l'approbation du PLU. Le présent avis sera joint, lors de l'enquête publique, au dossier de PLU arrêté, avec l'ensemble des avis formulés, sur ce projet, par les personnes publiques associées.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans l'amélioration de votre document.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Muret

Cécile Lenglet

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune du Lagardelle sur lèze

Arrêté par délibération du conseil municipal du 18/09/2019

ANNEXE AU RAPPORT DE SYNTHÈSE
DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES

L'avis de l'État sur ce projet est émis au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), du Grenelle de l'environnement, de la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, de la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques du 6 août 2015, de la loi relative à la Transition Énergique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 27 novembre 2018. Il s'agit de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

LE CONTEXTE

La commune de Lagardelle sur Lèze fait partie de la communauté de communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais, créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion, opérée dans le cadre de la loi NOTRE entre l'ancienne communauté de communes de la Vallée de l'Ariège et celle de Lèze-Ariège-Garonne.

La communauté de communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais adhère au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays Sud Toulousain. Le projet de PLU de Lagardelle sur Lèze doit en conséquence être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du sud toulousain, approuvé le 29 octobre 2012.

Le tripôle Le Vernet/Venerque/Lagardelle sur Lèze a été identifiée dans le cadre de ce schéma comme pôle de service du bassin de vie d'Auterive (cf Prescription P3 du SCoT). Les pôles de services ont vocation à participer au renforcement des fonctions urbaines en matière d'offres de services et d'emplois, d'accueil de population, d'offre améliorée en transports collectifs.

Lagardelle sur Lèze affiche en 2016 une population de 2 992 habitants (cf donnée INSEE publiée en décembre 2018). Elle s'étend sur un territoire de 1378 hectares. Elle est actuellement dotée d'un PLU approuvé depuis le 3/12/2004.

Cette commune connaît depuis les années 60 une forte croissance démographique. La population a quasiment été multipliée par 5 depuis 1968 (610 habitants en 1968). Des hausses spectaculaires ont notamment pu être observées entre 1982 et 1990 (augmentation moyenne de 85 habitants par an) et entre 2012 et 2016 (116 habitants par an). Toutefois la trajectoire démographique oscille, sur la durée, autour d'une tendance linéaire axée sur les années 1968 et 2013. Cette tendance correspond en fait à une augmentation moyenne de l'ordre de 45 habitants par an.

Suivant cette tendance la population avoisinerait 3 400 habitants en 2030, voire 3 360 habitants (en prenant en compte la variation autour de la tendance).

A- LE PROJET COMMUNAL ET LA GESTION ÉCONOME DES SOLS

I- Les objectifs démographiques du projet et les besoins en logements

1- Le scénario de développement démographique

a- Le scénario communal

L'objectif d'évolution démographique prévu dans le cadre du présent projet de PLU n'apparaît pas suffisamment explicité (absence de données notamment dans le PADD). Il conduirait, a priori, à une augmentation de 405 habitants entre 2015 et 2030. La population s'élèverait par conséquent à environ 3 290 habitants en 2030 (cf page 19 et 138 du RP). Le taux de croissance moyen annuel (TCMA) s'établirait ainsi à environ 0,9 %.

Cet objectif est légèrement supérieur au maximum fixé par le SCOT qui s'élève à 3 100 habitants, ce taux étant fixé à titre indicatif (cf P10). **La compatibilité du projet avec le schéma n'est pas remise en cause, car la commune de Lagardelle sur Lèze est identifiée comme pôle de service avec les communes de Vernet de et Venerque.**
À noter également que suivant la prescription P9 (cf objectif de croissance de 1,8 % entre 2010 et 2020 et 1,3 % entre 2020 et 2030), l'objectif maximum du SCoT est plutôt de 3220 habitants à 2030.

b- Un scénario d'évolution tendanciel légèrement supérieur aux objectifs du PLU

Comme indiqué, en préambule, une évolution à 3 360 habitants au lieu de 3 290 (+70 habitants) en 2030 correspond à la tendance générale, observée depuis les années 1968. Suivant cette tendance, le taux de croissance sur 2015-2030 s'établirait à 1 %, l'augmentation moyenne annuelle serait de l'ordre de 31 habitants par an sur cette période au lieu de 27 habitants par an tel qu'il en résulte du projet.
Le niveau de croissance du PLU reste donc très mesuré au regard de la dynamique du territoire environnant (cf données page 17 du RP sur les communes voisines de Labarthe sur Lèze, Vernet, Miremont, Eaunes).

2- Les besoins en logements

Le besoin à satisfaire en matière de production de logements, sur la durée prévisionnelle du projet de PLU, n'est pas (à l'instar de l'évolution de la population) suffisamment explicité, en particulier dans le PADD. Au regard du tableau de justification des extensions (cf page 138 du rapport de présentation) **ce besoin s'élèverait entre 2015 et 2030 à 336 logements** (174 logements correspondant à l'accroissement de la population avec une taille des ménages estimée à 2,3 à 2030, et 185 logements prévus pour le desserrement des ménages, **soit au total 359 résidences principales nouvelles, parmi lesquelles 23 doivent être récupérées sur la vacance**). Toutefois, **le tableau, relatif aux capacités d'accueil du plan de zonage (page 159 du RP), identifie la réalisation de 173 logements (soit un écart de 186 logements). Il convient donc d'expliciter la cohérence entre ces données** (l'écart relevant a priori de la prise en compte de temporalités différentes).

Il convient également d'indiquer que les hypothèses formulées dans le cadre du projet conduisent [cf calcul : (1071+336+23)*2,3)+73] à une population de 3 362 habitants en 2030 (et non 3294 habitants comme affiché. À noter que ce résultat est cohérent avec le scénario alternatif cité ci-dessus (cf b). L'estimation réalisée ne semble pas, en fait, prendre en compte la population hors ménages présente sur la commune qui concerne de l'ordre de 73 habitants, cf données INSEE.

a- Une baisse excessive de la taille des ménages

Entre 2010 et 2015, la taille des ménages de la commune est passée de 2,62 à 2,63, soit une augmentation de 0,01. Le maintien de ce ratio élevé de taille des ménages s'explique par la forte croissance démographique observée durant cette période (3,43 %).
Aussi, **la baisse envisagée par le projet, visant à atteindre, à l'horizon 2030, 2,3 habitants par logement**

(suivant un rythme de décroissance linéaire à dater de 1968) apparaît excessive au regard de la pyramide des âges bien équilibrée de la commune (cf page 18) et du taux de croissance envisagé (de l'ordre de 1 %) qui demeure significatif.

Il convient également de rappeler que selon l'INSEE une stabilisation doit s'amorcer au niveau de la société. En effet, depuis 10 ans le taux de divorce est stable, l'autonomie des jeunes est plus tardive.
Aussi, **la baisse devrait être limitée à 2,4 à 2030 au lieu de 2,3.**
Dès lors, **l'évolution du nombre de résidences principales entre 2015 et 2030 se limite à 299 résidences supplémentaires au lieu de 359 du projet communal** (1071 résidences en 2015 à 1370 en 2030- cf tableau ci-après), soit 60 de moins que le projet (359-299, soit -16%).

b- La résorption de la vacance

Le taux de logements vacants s'élève à 8,1 % en 2015, contre 3 % en 2007. Aussi, la reconquête du logement vacant constitue pour la collectivité un enjeu important (cf page 20 du RP et page 15 du PADD). Ainsi, celle-ci s'est fixée un **objectif de reconquête d'un quart des logements vacants présents en 2015 correspondant à 23 logements** (95/4), soit 72 logements vacants présents en 2030. Le taux de logements vacants devrait ainsi avoisiner 4,8 %, en 2030. **Il conviendrait toutefois de dresser un état des lieux de la vacance (cf cartographie) et d'expliciter la stratégie mise en œuvre pour répondre à cet objectif.**

À noter que le SCoT fixe un objectif à 2030 de réduction de la part de logements vacants à 7 % maximum du parc de logements. Une augmentation limitée à 108 logements vacants en 2030 serait dès lors compatible avec la prescription du SCoT. **L'effort réalisé par la collectivité vise donc à réduire la production de logements à hauteur de 36 logements** (108-72).

c- Une identification des besoins au-delà de l'objectif maximum formulé par le SCoT mais qui demeure mesurée

L'objectif maximum de production de logements sur la période 2010-2030 a été fixé à 400 logements par le SCoT.

Entre 2010 et 2014 (ou début 2015), 199 logements supplémentaires ont été créés sur la base des données INSEE (+167 résidences principales et 32 logements vacants ou occasionnels supplémentaires).
Le rapport de présentation établit page 136 un bilan des permis de construire délivrés pour l'habitat entre 2008 et 2017. L'évolution du nombre de constructions entre 2010 et 2014 correspond à peu près aux autorisations délivrées entre 2008 et 2013 (cf délais moyen de 1 à 2 ans entre l'autorisation et l'achèvement de la construction).

Les permis de construire délivrés depuis 2014 (environ 128 entre 2014 et 2017) qui concernent des constructions achevées depuis 2015 doivent être pris en compte dans l'évaluation des besoins au titre du présent projet. Il conviendra donc afin de conforter la cohérence du dossier de tracer ces autorisations à l'aide d'une cartographie qu'il conviendra d'intégrer à l'analyse du potentiel de densification établie sur les zones U du présent projet (cf remarque ci-après).

Sur 2015- 2030, le projet communal prévoit la production de 336 logements (+359 résidences principales,-23 logements vacants, cf ci-dessus).

Sur la durée de validité du SCOT(2010-2030), la production s'élèverait donc à 535 logements (199 + 336) pour un objectif maximum fixé par ce dernier à 400 logements.
Le dépassement de l'objectif SCOT est de l'ordre de 30 %. Pour autant, le dimensionnement du projet est mesuré et semble cohérent. Il semble difficile de le réduire (cf constat de la dynamique d'évolution en cours, conformément au L151-4 du CU).

Comme indiqué précédemment, la prise en compte d'une taille des ménages à 2,4 en 2030 permettrait néanmoins de diminuer le besoin de 60 logements (336-276, cf remarque ci-dessus). À noter, cependant, que l'objectif de la collectivité de réduire la vacance au-delà des préconisations du SCOT qui génère une économie de construction de 36 logements est intégrée dans l'estimation (à 276 logements).

d- Synthèse du scénario communal après ajustement réalisé sur la base des remarques formulées ci-dessus

Ces données de base constituent en fait le socle des évaluations qui seront ultérieurement réalisées sur l'exécution du document (cf R151-4 cité ci-après au paragraphe « observations sur le rapport de présentation »).

Lagardelle-sur-Lèze

	Pop hors ménages 71						Pop hors ménages 72						Pop hors ménages 73					
	01/01/10						01/01/15						01/01/30					
	2010						2015						2030					
Projet PLU	Population	Taille ménage	Résidences principales	Logements Vacants		logement occas	Population	Taille ménage	Résidences principales	Logements Vacants		logement occas	Population	Taille ménage	Résidences principales	Logements Vacants		logement occas
Données	2441	2,62	904	62	6,4%	10	2889	2,63	1071	95	8,1%	9	3361	2,4	1370	72	5,0%	9

II- Les objectifs en matière de construction

1- Une analyse des possibilités de densification à préciser

a- Une analyse à compléter

Conformément à l'article L 151-4 (et du R 151-1 2°) du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Par ailleurs, suivant la prescription P57 du SCoT, les espaces en densification sont définis comme étant délimités par un zonage de moins de 1 ha situé en enclave des espaces déjà urbanisés.

Une étude de densification est ainsi présentée dans le rapport de présentation (page 130 à 134) à partir du PLU de 2004.
Cette étude identifie (cf page 137 du RP) des capacités de construction correspondant à une surface de 14,5 ha dont 5,2 ha en divisions parcellaires (50 % de la surface identifiée) et 9,3 ha en dents creuses (100 % de la surface identifiée). Le projet retient sur ces espaces une densité moyenne de 18 logts/ha (cf page 138 du RP). **Le potentiel de densification s'élève par conséquent à 266 logements** (14,5*18, cf tableau page 138).

Le présent projet de PLU retient cette capacité de densification car, a priori, le périmètre des zones urbaines à vocation d'habitat n'évolue pas (cf page 137 du RP). **À noter cependant que les capacités de production de logements des zones U sont évaluées à 116 logements (cf page 159 du RP) au lieu de 266. Il conviendra d'expliciter la cohérence de ces données.** Apparemment, les capacités identifiées dans le cadre du plan de zonage sont purgées des autorisations en cours de validité.

b- Analyse DDT

Sur la base d'une analyse SIG réalisée par la DDT (à partir de la BDTOPO intégrant le bâti au 1/01/2018) sur le périmètre des zones U identifiées au projet, le potentiel de densification concernerait 6,7 ha en dents creuses et 10,5 ha en divisions parcellaires. **Sur la base des ratios pris en compte dans le tableau ci-dessous, il en est déduit un potentiel de construction à l'horizon 2030 qui s'élève à environ 100 logements. Cette estimation est en fait cohérente avec le potentiel identifié page 159 du RP sur les zones U (cf 116 logements) étant donné que le taux de réalisation pris en compte pour le comblement de dents creuses est de 80 % au lieu de 100 % dans le projet, ce dernier n'apparaissant pas réaliste.**

COMMUNE DE LAGARDELLE/LEZE							01/09/19	
	surfaces identifiées	% d'erreur pris en compte	% espaces communs	surface des lots	Densité	Nombre brut	% réalisation à 2030	Nombre net de logements
Dents creuses	6,7	10%	10%	800	12,5	68	80%	54
Divisions parcellaires	10,5	10%		800	12,5	118	40%	47
Totaux						186	54%	101

REÇU LE :
26 FEV. 2021
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

2- Des besoins en extensions urbaines à expliciter

Le besoin de production de logements en extension urbaine n'est pas explicité. Suivant le tableau page 159 du RP **la capacité de construction dans les zones d'extension s'élèvent à 57 logements (zone AU). Ces capacités s'avèrent cohérentes avec le scénario d'évolution à 2030 comme détaillé ci-après.**

Estimation du nombre de logements à réaliser en extension de l'urbanisation	
a- Besoin de logements estimé sur 2015-2030	336
b- Permis de construire délivrés sur 2014-2018 (sitadel)	177
c- Potentiel de densification à 2018	101
d- Besoin d'extension (d=a-b-c)	58

Le rapport de présentation manque toutefois de lisibilité tant au regard de l'expression des besoins (population, logements, densification, consommation d'espace) que de l'utilisation segmentée des données (cf INSEE, données communales, ratios divers) aux différents stades de son élaboration (diagnostic, justification des choix, analyse de la compatibilité avec le SCoT). Il conviendra donc de le clarifier.

3- La politique de l'habitat insuffisamment explicitée

Le SCoT fixe des taux de production de logements locatifs et locatifs sociaux, sur la période 2010-2030, qui doivent tendre pour les communes pôles de service comme Lagardelle sur Lèze :
– vers 25 % de la production totale de logements (P53) pour le logement locatif (LL) soit 134 logements (535x25 %).
– vers 17 % de la production totale (P54) pour le logement locatif social (LLS), soit 90 logements (535*17%)

Le territoire n'est pas couvert par un programme local de l'habitat (PLH).
Le rapport de présentation indique que depuis 2012, 43 logements locatifs sociaux ont été créés en 2019 (cf page 143 du RP), à la faveur d'opérations immobilières d'envergure. Au regard du nombre de PC délivrés entre 2008 et 2017 (335 PC, cf page 145 du RP), le taux de réalisation s'établit donc à environ 13 % (43/335) pour 17 % prévu au SCoT.
Dès lors, sur la base du scénario de développement prévu dans le cadre du présent projet (535 logements sur 2010-2030), la production de logement locatif social concernerait 47 logements (90-43), soit 30 % des autorisations (47/(336-177) qui seront délivrées pour la construction de logements.
Le présent projet se fixe pour objectif de favoriser la mixité urbaine (cf page 146 du RP et page 18 du PADD) par la création de logement locatif et de logements locatifs sociaux dans le centre bourg à hauteur des taux établis par le SCoT sur la période 2010-2030. Ainsi, des taux de production de logements locatifs sociaux sont fixés, dans le règlement (article 3), pour les opérations supérieures à 10 logements dans les zones UA (20 %), UB (25 %). Les OAP exigent également (avec un caractère obligatoire) un nombre minimal de logements locatifs sociaux pour les secteurs en extension (AU1, AU2, AU3b, UBc). Ce nombre s'élève globalement à 17 LLS (4+6+4+3).
Néanmoins, les dispositions introduites dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ne sont pas de nature à répondre entièrement à cet objectif volontariste (cf 30 % des PC à délivrer). Il conviendra donc d'y remédier. Le respect des objectifs en matière de construction de logements sociaux nécessitera une implication importante et continue de la collectivité sur chaque projet d'aménagement.

III-Consommation d'espace agricole ou naturel

Il convient de souligner que le présent projet a réduit les zones constructibles à vocation d'habitat de l'ordre de 67 ha par rapport au PLU précédent (cf tableau des surfaces et cartographie pages 160 et 161 du RP).
Les zones de loisirs sont également réduites de 4,4 ha.

À noter également que dans le cadre du projet la commune a réalisé un diagnostic agricole. Ce diagnostic a notamment été établi après enquête auprès des agriculteurs du territoire. Une cartographie de l'activité agricole est ainsi jointe page 28 du rapport de présentation. Il aurait toutefois été intéressant que cette cartographie intègre les surfaces utilisées en agriculture biologique au vu de la part importante de ce mode de production sur la commune.

1- La consommation sur l'habitat

L'objectif maximum de consommation d'espace agricole ou naturel qui est fixé par le SCoT pour l'habitat s'élève à 31 ha sur la période 2010-2030 (cf définition intégrée dans les prescriptions 57 et 58 du SCoT).
La consommation totale depuis 2010, temps T0 du SCOT, s'élève à 17 ha (cf page 171 du RP). Elle concernera 4 ha supplémentaires à l'horizon 2030 (cf tableau page 159). **Sur 2010-2030, la consommation est par conséquent très en deçà de l'objectif maximum fixé par le SCOT (-10ha).**

Par ailleurs, l'objectif minimum de densité moyenne des logements, fixé par le SCoT (P58) est compris entre 15 et 25 logements par ha, hors voirie et divers espaces collectifs (terrains en moyenne de 660 m² à 400 m²). Il est également recommandé de tendre vers la fourchette haute, à horizon 2030 (R24 du SCoT) . **La densité moyenne prévue sur les trois zones AU** qui concernent des espaces compris entre 0,9 ha et 1,5 ha (superficies peu importantes) **s'élève à 21 logements/ha** (cf tableau page 159 du RP). **Cette densité est compatible avec les orientations du SCOT au regard de la morphologie des secteurs concernés** (cf intégration dans l'urbanisation existante de secteurs de taille modérée, comprise entre 1 et 1,5 ha).

Il convient également de noter que comme indiqué dans le diagnostic agricole, une seule zone AU (AU3b) est déclarée au RPG 2019 (en agriculture biologique). De plus, la surface impactée ne représente que 0,3 % de la surface de l'exploitation concernée. L'impact est par conséquent quasi nul.

2- L'activité économique et commerciale

La commune du Lagardelle sur Lèze n'est pas identifiée dans le SCoT (P38) comme site économique d'intérêt local. Dès lors, l'ouverture de zone d'activités économiques est soumise à l'utilisation optimum de celles qui existent à proximité (cf P39 du SCoT) et à la prise en compte de la stratégie économique du bassin de vie (qui relève de la communauté de communes du bassin auterivain au titre de la compétence obligatoire du développement économique (cf loi NOTRE du 7/8/2015). En l'absence de zones existantes, le SCoT privilégie la mixité des fonctions urbaines au sein du bourg. **Le présent projet reconduit la zone AUF inscrite dans le PLU en vigueur (identifiée dans le présent projet zone AUF0 de 12,97 ha).**

Au regard de la stratégie intercommunale (zone perçue comme non prioritaire) et des contraintes liées à sa localisation (zone identifiée en partie inondable dans le PPRN, desserte à réaliser, fort impact paysager - cf Étude amendement Dupont jointe au dossier, concurrence directe avec la zone voisine du Mandarin située sur la commune de Eaunes), **le maintien de ce secteur n'est pas pertinent.**

Par ailleurs, des réserves sont émises dans le domaine agricole, sur l'identification de cette zone. En effet, la superficie concernée, de l'ordre de 13 ha, est très importante, d'autant que ce territoire est reconnu pour sa bonne qualité agronomique des sols. De plus, cet espace semble exploité en agriculture biologique. Sa perte entraînerait en outre, pour l'exploitant en place, une diminution de surface de l'ordre de 14 %.

En revanche, **concernant l'activité commerciale, la commune de Lagardelle est identifiée (cf P48) comme pôle commercial de bassin de vie** (niveau 2 sur 3 dans la hiérarchie des pôles commerciaux identifiés au SCoT, Cf P48). Ainsi, **une zone d'aménagement commercial (ZACO) à développement mesuré a été délimitée en bordure de la voie départementale D4, d'une superficie d'environ 2,2 ha.** Cette zone est prévue pour un potentiel de développement commercial d'environ 3 000 m² de surface cumulée sur des surfaces de ventes de plus de 300 m². De fait, **le présent projet de PLU intègre cet espace au sein du secteur AUFc0.**
À noter cependant que **les réserves précédentes émises par rapport à l'activité agricole s'appliquent également sur cet espace.** Il convient d'indiquer, à cet égard, que les éventuels porteurs de projet devront vérifier la nécessité (ou pas) de réaliser une étude préalable à la compensation agricole au regard des critères définis dans le décret n°2016-1190 du 31 août 2016.

3- Les équipements

Pour les équipements publics, le DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCoT prévoit en moyenne 6 ha par an pour l'ensemble du territoire (cf P17 *au maximum la consommation d'espaces observée durant les dix dernières années*). Conformément à la prescription P62, sont concernés les principaux équipements structurants du bassin de vie y compris les établissements scolaires et ceux à destination des personnes âgées et de la petite enfance. Les équipements d'intérêt local (mairie, salle des fêtes,…) sont de fait comptabilisés au titre des objectifs relevant de l'habitat.
Le présent projet de PLU identifie un secteur AUL de 2,6 ha, destiné à la construction d'équipements (salle des fêtes, tennis couverts) **et espaces publics** (parking, terrain de jeux, espaces verts).
Cette surface s'intègre bien dans l'important reliquat, de l'ordre de 10 ha, **relevé ci-dessus (cf 1a) en matière de consommation d'espace au titre de l'habitat.**

En revanche **son implantation vient enclaver les parcelles D566 et D391, situées en zone agricole, générant a priori un impact sur l'activité agricole en termes de fonctionnement, de risque de conflit d'usage. Il conviendra donc de préciser les modalités de prise en compte de l'activité agricole et de justifier le parti d'aménagement retenu conduisant à réaliser une enclave à vocation agricole** (extension vers le nord-ouest au détriment de la prise en compte des parcelles D391 et D566).

B- LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

I- Une prise en compte du milieu naturel à améliorer

Les enjeux environnementaux du territoire communal concernent la protection des haies et boisements, des prés, des mares et zones humides ainsi que des corridors (page 100 du RP).

Le rapport de présentation, d'un bon niveau, comprend un diagnostic environnemental relativement précis : un inventaire des haies et alignements d'arbres a été réalisé, et il est précisé qu'un inventaire spécifique aux zones humides a aussi été établi. Toutefois, les méthodologies associées à ces inventaires ne sont pas décrites (quelles zones ciblées, comment cela a été fait...), ce qui est un manque notable. Pour ce qui concerne la trame verte et bleue (TVB), les données issues du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et du SCoT sont bien reprises.

Le PADD prend en compte la TVB dans l'axe 1 – la protection du patrimoine naturel et la gestion des risques. Il se fixe 3 objectifs : la préservation des éléments de biodiversité, prendre en compte la nature en ville et l'amélioration de la qualité des eaux de la Lèze et de ses affluents. Des principes d'actions sont ensuite rédigés en particulier le classement en zone Aco et Nco des corridors écologiques identifiés par le SRCE et le SCOT. Des principes d'action auraient pu être ajoutés concernant l'amélioration de la qualité des eaux et en relation avec la restauration de haies et ripisylves, et concernant la préservation des éléments de biodiversité en relation avec les corridors sous pression identifiés dans le SCoT.

Cependant, **l'ensemble des enjeux ne sont pas repris dans la carte du PADD. En effet certains corridors écologiques ne sont pris en compte dans la carte de l'axe 1 du PADD** (les corridors des cours d'eau d'argetou, du Pradalot (avec ses affluents), des Clotos et du Tort (ou Rieutort)en particulier).

De même le réseau hydrographique, présenté p71 du rapport de présentation, n'est pas complètement représenté sur le règlement graphique. Il 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 que les deux affluents du Pradallot ne sont pas représentés la cartographie du réseau hydrographique, mais ils sont bien reportés sur les autres cartographies du RP (p84, p89, p90 du RP). Donc, **la trame bleue et les ripisylves ne sont pas bien prises en compte alors qu'elles représentent des enjeux forts en termes de biodiversité. Des secteurs de cours d'eau sont même identifiés sous pression par le SCoT.**
Il conviendra donc d'identifier 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.

Le taux de boisement de la commune est très faible (3.85%). La doctrine DDT en Haute-Garonne prévoit que pour les communes dont le taux de boisement est inférieur à 10 %, **au minimum 75 % des boisements doivent être classés en EBC : en priorité les boisements à proximité de l'urbanisation, dans les pentes de plus 20 %, dans les corridors écologiques. L'ensemble des ripisylves, y compris et surtout dans les secteurs où elle est dégradée, doit être classée en EBC sur une largeur suffisante.**

Certains boisements n'ont pas été classés en EBC et le mériteraient, car très proches de l'urbanisation. Les secteurs identifiés ci-après (entourés en rouge) doivent en particulier être classés en EBC (les secteurs proposés en EBC dans le projet de PLU arrêté sont représentés avec un quadrillage).

Autour du lieu-dit Pagnès

Autour du lieu-dit Cambon

Les ripisylves, les boisements ainsi que les haies et alignements d'arbres sont en partie classés en EBC et/ou en partie au L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit est assez précis concernant le L151-23 en interdisant toute destruction ou dégradation des éléments identifiés au L151-23 (ce qui est très proche d'un classement en EBC). **Afin d'assurer une certaine cohérence, il conviendrait donc de classer tous les éléments boisés au L151-23 en EBC (haie, ripisylve et boisement).**

Enfin, les EBC du PLU en vigueur ont été comparés avec les EBC proposés dans le projet de PLU arrêté. Le classement en EBC du boisement autour du château a été judicieusement précisé (en enlevant les parties ouvertes du classement EBC) mais d'autres secteurs ont été déclassés sans justification. **Tous les éléments boisés anciennement classés en EBC devraient être conservés en EBC.**
Il est aussi relevé que le classement EBC "en U" du PLU en vigueur (voir ci-dessous) n'est pas repris, car la zone a été urbanisée. Or la zone (d'environ 1ha) était à l'origine entièrement boisée : les constructions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation de défrichement alors que c'était une obligation réglementaire.

*Classement **EBC du PLU actuel en rose***
*Classement **EBC proposé dans le projet de PLU arrêté en orange***

Les prescriptions associées au titre du L151-23 du CU sont pertinentes (interdiction de dégradation ou destruction), notamment pour protéger les petites zones humides et les mares recensées.

Le cas échéant, **la non prise en compte des remarques précédentes devra être justifiée dans le rapport de présentation.**

II- Le zonage

1- Les zones urbaines : UA, UAa, UAb, UB, UBa, UB b, UBc, UC

Conformément à l'article R 151-17 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les différents secteurs urbains sont délimités au plus près du bâti à l'exception de l'espace (de l'ordre de 0,9 ha) situé à l'est du bourg en zone UBa (parcelles C327 à C334) qui constitue une extension de l'urbanisation. Il conviendra d'expliciter.

2- Les zones à urbaniser : AU, AUFco, AUFo, AUL

a- Les zones à vocation d'habitat

La zone AU comprend 3 secteurs : AU1 (de 1,5 ha), AU2 (de 0,9 ha), AU3 b (de 1,5 ha) qui représentent au total une superficie de l'ordre de 4 ha. Le secteur AU3b est à l'instar du secteur UBb concerné par le phénomène de remontées de la nappe phréatique. Ces trois secteurs s'intègrent au sein de l'urbanisation existante. En cohérence avec l'objectif, affiché dans le PADD, d'assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune, **leur aménagement fait l'objet d'un phasage par une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones (années 2021, 2023, 2025), assortie de condition de remplissage** (cf 80 % de PC devront être délivrés sur les zones antérieures avant d' ouvrir un nouveau secteur).
Ces modalités de maîtrise du développement qui s'avèrent effectivement vertueuses s'intègrent complètement dans les préconisations du SCoT (recherche d'un développement équilibré du territoire à l'horizon 2030).

b – Les zones commerciale et d'activité AUFco, AUF0

Comme indiqué précédemment la zone AUFco (2,2 ha) répond à l'identification de la ZACO par le SCoT. Ce secteur est, à juste titre (cf R151-20), fermé à l'urbanisation dans l'attente de la réalisation d'une desserte adaptée (cf carrefour giratoire).

En revanche, **l'identification de la zone AUF0 (13 ha), à vocation d'activité, attenante à la zone AUFco, qui est également identifiée dans le PLU en vigueur pose des difficultés. La superficie très importante de cette zone, de l'ordre de 13 ha, n'apparaît pas en effet justifiée,** comme indiqué précédemment (cf paragraphe précédent III. 2). Aussi, n'étant pas ciblée comme prioritaire par la communauté de communes du bassin auterivain, **elle a été identifiée comme fermée à l'urbanisation dans l'attente du résultat de la révision du SCoT.** Il convient cependant de rappeler à cet effet que conformément à l'article L151-20 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) doivent reporter leur ouverture à l'urbanisation à une évolution ultérieure du PLU (modification ou révision). **Dès lors, l'identification de la zone AUFco comme fermée à l'urbanisation dans l'attente d'une évolution du SCoT, n'est pas réglementaire. En l'état, cette zone ne peut pas se justifier, tant au regard des orientations du SCoT que des besoins exprimés sur le territoire. Il convient donc de la reclasser en zone agricole (A).**

Il convient néanmoins de rappeler que ce secteur étant ciblé dans le PADD (cf 12,8 ha de consommation foncière, page 19), la collectivité pourra encore engager, si des besoins étaient ultérieurement avérés, une procédure d'évolution du PLU (révision allégée) afin de l'ouvrir à l'urbanisation.

c- La zone AUL

La zone AUL est destinée aux équipements sportifs et de loisirs : tennis, salle des fêtes. Sa justification dans le rapport de présentation apparaît minimaliste comme évoqué précédemment. **Aussi, des justifications complémentaires sont attendus (en plus des remarques précédentes)** notamment sur les besoins à satisfaire, le dimensionnement et la programmation éventuelle des équipements.

3- Les zones agricoles et naturelles (A, Aco, Ap, N, Nco,Nj, Nl)

L'objectif national de lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers fonde le principe d'inconstructibilité des zones agricoles ou naturelles dans les plans locaux d'urbanisme.

Toutefois, peuvent être autorisées dans ces espaces :
– des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'exploitation forestière,
– les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (cf L151-11-II),
– des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L151-11-I),
– les extensions ou annexes des bâtiments à usage d'habitation (L151-12),
– le changement de destination de bâtiments identifiés (L151-11-I-2°),
– les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) (Cf dispositions du L151-13).

Les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N sont autorisées. Les dispositions réglementaires concernant ces constructions, qui sont exigées par le code de l'urbanisme (L151-12), doivent être été soumises à avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Les remarques formulées sur ces prescriptions sont insérées ci-dessous, dans le paragraphe « observations sur le règlement ».

a- Les zones agricoles A, Aco, Ap
Au sein de la zone agricole deux sous secteurs, Aco et Ap, ont été insérés. Le secteur Aco correspond aux corridors écologiques inscrits sur le terroir agricole, dans lequel sont uniquement autorisées les constructions nécessaires aux équipements collectifs (cf L151-11 cité ci-dessus).
Le secteur Ap correspond au secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère. Dans ce secteur, seule, l'évolution mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées en plus de ce qui est admis en secteur Aco.
En revanche sur la zone A, les autres types de constructions identifiées par le code de l'urbanisme (essentiellement les constructions en lien avec l'activité agricole) sont autorisées (cf L 151-11).
La graduation opérée lors de l'identification de ces différents secteurs est cohérente avec les objectifs de protection de l'espace agricole et de préservation du paysage affichés dans le PADD.

2- La zone naturelle : N, Nco, Nj, Nl

Au sein de la zone naturelle, sont insérés trois sous secteurs spécifiques, Nco, Nj, Nl
Par analogie au secteur Aco, le secteur Nco correspond aux corridors écologiques identifiés sur le territoire communal, au sein du milieu naturel. De fait, les dispositions réglementaires sont similaires à celles du secteur Aco.
Le Secteur Aj (0,8 ha) correspond aux jardins partagés. Dans ce secteur aucune construction n'est autorisée à l'exception des abris en bois, de moins de 5 m² d'emprise au sol, qui sont a priori destinés au stockage des outils de jardinage (à préciser). Ce type d'installation est en fait dispensé de formalité (cf R421-2-a du code de l'urbanisme) 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). Cependant, leur multiplication risque à long terme d'entraîner des nuisances par rapport au paysage. Il conviendrait donc afin de limiter ce risque d'incorporer des dispositions réglementaires visant à limiter leur nombre. Il conviendrait également de maîtriser l'implantation de ces installations, par exemple à l'aide d'une orientation d'aménagement. Ces dispositions devront faire l'objet de justifications au regard notamment du choix d'autoriser des installations individuelles au détriment de celui d'une

construction unique à usage partagé. L'avis de la CDPENAF doit être sollicité.

La zone Nl correspond au secteur parc du château de Vignaou et à celui du complexe sportif et de loisirs de la Morère. Dans ces secteurs sont autorisées les installations de type aires et terrain de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement.
Concernant le secteur du château, il conviendrait au regard du caractère naturel très marqué du site ainsi que l'importance de la superficie concernée (plus de 7 ha) d'introduire des dispositions réglementaires (à justifier dans le rapport de présentation) visant à limiter la consommation d'espace.

En outre, **la construction comme prévu de sanitaires (y compris de moins de 20 m²) n'est pas compatible avec les dispositions du code de l'urbanisme (cf L151) au regard de la destination de ces secteurs (cf zone naturelle)**. Néanmoins, si un projet impératif était formulé sur ces sites, il conviendra de recourir à une évolution du PLU afin d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

III- La prise en compte des risques et des nuisances (cf. L101-2 du code de l'urbanisme)

La commune de Lagardelle sur Lèze est concernée par les risques naturels et technologiques. La thématique du risque est bien abordée dans le rapport de présentation. Ainsi 4 types de risques [inondations, mouvements de terrain consécutifs au gonflement/retrait des sols argileux (sécheresse), séisme pyrénéen (niveau très faible), transport de matière dangereuse) sont décrits et les principaux enjeux sont repérés (cf pages 121 à 124 du RP). Le rapport de présentation décrit précisément les grands principes réglementaires qui découlent de ces risques.

Toutefois **certains secteurs étant concernés par le phénomène de remontées de la nappe phréatique (en particulier les zones AU3b et UBb) il conviendrait que le rapport soit complété par une cartographie identifiant le périmètre des zones concernées afin de justifier les dispositions introduites dans le règlement écrit** (interdiction des sous-sols et surélévation du premier plancher par rapport au terrain naturel).

À noter que les risques sécheresse (plan de préventions des risques mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 22/12/2008) et sismique engendrent des contraintes constructives, mais pas en matière d'urbanisme.

Le plan de prévention des risques (PPR) lié aux inondations de La Lèze et de ses principaux affluents (ruisseaux Le Pradalot dans sa partie aval et la Grange) a été approuvé par arrêté préfectoral le 20/11/2002. La zone inondable couvre une grande partie du territoire de la commune, mais concerne majoritairement des terres classées en zone agricole. Pour autant cela ne signifie pas que le risque inondation n'existe pas pour les autres cours d'eau présents sur le territoire communal (en particulier le Pradallot dans sa partie amont, le Pissanel, Le Rieutord, etc).

Les PPR (inondation et sécheresse) constituent une servitude d'utilité publique et doivent être obligatoirement annexés au PLU, ce qui est le cas. L'enveloppe de la zone inondable du PPR a bien été reportée sur le document graphique en distinguant les zones d'aléa fort et les zones d'aléa faible à moyen.

C- OBSERVATIONS RELATIVES AUX PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

I- Remarques générales sur le rapport de présentation

La révision du PLU a été prescrite en date du 28 janvier 2015. La commune a cependant opté pour une élaboration du PLU selon son contenu modernisé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Le document est par conséquent soumis à l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Le rapport de présentation aborde la plupart des dispositions prévues aux articles R151-1 à R151-2 et R151-4 du code de l'urbanisme. Ce document offre une bonne lisibilité et apparaît bien structuré. Il devra cependant être amendé en fonction des remarques formulées dans le présent avis.

En outre, conformément à l'article R151-4, le rapport de présentation doit identifier des indicateurs nécessaires à l'évaluation du PLU qui doit avoir lieu au maximum neuf ans après son approbation, en application du L153-27. Cette identification ne figure pas dans le dossier. Il convient donc de remédier à cet oubli.

II- Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le dossier relatif aux OAP qui est joint au projet concerne tout d'abord quatre secteurs à vocation d'habitat, les trois zones à urbaniser (AU1, AU2, AU3b) et le secteur urbain, UBc de Minsac. Font également l'objet d'une OAP, la zone de loisir de la Morère (AUL) et la zone à vocation d'activité constituée du secteur dédié au commerce (AUFco) et du secteur attenant à vocation d'activité AUF0.

Sur la forme ce dossier s'avère relativement bien élaboré. De nombreux objectifs d'aménagement sont en effet affichés tant en matière de mixité urbaine (nombre de logements attendus, mixité résidentielle, implantation du bâti) que de desserte (voies urbaines, voies douces) ou d'intégration environnementale et paysagère (végétalisation, prise en compte des eaux pluviales).

Des dispositions complémentaires devraient néanmoins être rajoutées afin d'intégrer les remarques ci-après.

Sur le secteur AU1, le bassin de rétention des eaux devra être intégré à l'espace vert dans une démarche qualitative et de nature en ville afin d'être un support de biodiversité. Son profil devra être notamment en pente douce.

Sur le secteur AU3b, le ruisseau de Pradallot est identifié comme corridor bleu « sous pression » par le SCoT. Il devra donc être identifié comme tel dans le PLU. Aussi et pour respecter la prescription P13 du SCoT, sa continuité devra être maintenue. Les voiries le traversant devront dès lors être transparentes et un recul d'au moins 20 m devra être réalisé entre le ruisseau et les constructions.
Le bassin de rétention des eaux devra également être intégré à l'espace vert comme indiqué pour le secteur AU1.

Sur le secteur UBc "rue Minsac", une haie est identifiée au sud dans le PLU arrêté au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Elle n'apparaît pas dans l'OAP alors qu'elle doit être conservée et intégrée au projet.

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

Les secteurs AUFo et AUFco nécessiteront, comme indiqué précédemment, une évolution du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation. L'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation n'est pas, en cohérence avec l'article R151-20 du code de l'urbanisme, obligatoire sur ces secteurs.
De plus, la zone AUF0 doit conformément à nos remarques être reclassée en zone naturelle ou agricole. L'OAP située sur cet espace n'a en conséquence plus lieu d'être.
En revanche, il convient, compte tenu de cette suppression, de réinterroger l'opportunité de maintenir celle située sur le secteur AUFco au regard notamment de sa faisabilité.

L'élaboration telle que réalisée de l'OAP suscite en outre quelques réserves.
Le ruisseau de la grange est identifié comme corridor écologique. L'OAP aurait dû indiquer un recul d'au moins 20 m entre le ruisseau et les constructions. Par ailleurs, la voie primaire prévue pour une éventuelle extension en rive droite n'est dès lors pas pertinente, d'autant que cet espace est concerné par le risque de crue.

Plus généralement, concernant les déplacements sur l'ensemble du territoire communal, il est affiché dans le PADD la volonté d'améliorer la mobilité (Chapitre V sur l'amélioration du cadre de vie). Des éléments de diagnostic sont communiqués pages 38 à 45 du RP. Cette volonté aurait certainement mérité l'élaboration d'une OAP sur la thématique « déplacements». Ainsi, un schéma de développement des mobilités douces qui intègre les démarches déjà mise en œuvre et les projets en cours, et ce, le cas échéant en lien avec le développement envisagé des aires de covoiturage, apparaît par exemple utile.

III- Remarques sur le Règlement écrit (L.151-8)

Les règlements des PLU modernisés par le décret du 28 décembre 2015 ne doivent comporter que des éléments opposables (cf R 151-10 et R 151-9). En conséquence, les items relatifs aux rappels des textes réglementaires, aux recommandations ou à l'explication doivent être supprimés pour être transférés dans une annexe au rapport de présentation.
Ainsi, les chapitres « dispositions générales » (pages 1 à 13 et pages 99 à 106) destinés essentiellement à rappeler des dispositions générales relevant de diverses législations (code de l'urbanisme, code de l'environnement, lexique…) qui sont prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme doivent être versés dans le rapport de présentation.

De même, les descriptions à vocation d'information insérées en en-tête de chaque zone qui ne peuvent (dès lors) bénéficier de valeur réglementaire doivent être supprimées et éventuellement être versées dans l'annexe au rapport de présentation.

Zone AUL
Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la zone AUL à condition qu'elles soient directement liées à la vocation de la zone. Il convient néanmoins de maîtriser cette constructibilité en limitant la surface de plancher de ces constructions à 60 m².

Zones A et N
Les dispositions concernant les annexes et les extensions aux habitations existantes doivent être complétées comme suit :

Extensions :
– les extensions des habitations existantes doivent être 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 l'habitation n'excède pas 200 m².

Annexes :
– les annexes des constructions existantes à usage d'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 l'habitation et que **la surface de plancher** ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 40 m².

Zone A
Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent être autorisées en zone A, en dehors de changement de destination des bâtiments existants (repérés sur le document graphique), y compris lorsque cette activité est accessoire et complémentaire à l'activité agricole.

Toutefois, le camping à la ferme peut effectivement être autorisé en zone A dans les conditions édictées dans le présent règlement (cf 20 personnes et 6 emplacements maximum, aire jouxtant les constructions existantes). En revanche s'il est nécessaire de construire des locaux techniques (ex sanitaires) en dehors du cadre bâti existant, la création d'un STECAL est indispensable pour autoriser ces constructions. Il conviendra donc d'adapter les dispositions, en ce sens, dans l'article A2, ainsi que dans le document graphique, si des projets nécessitant un changement de destination de constructions existantes sont identifiés.
Pour l'insertion d'un éventuel STECAL, il conviendra de recourir à une évolution ultérieure du PLU.

Volet risque
Dans les zones où un cours d'eau est 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, il conviendra d'intégrer la prescription suivante :
« les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera 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).

Cette prescription doit être prise en compte dans les zones UB, UBa, UBb, UC, AU3b. Pour les secteurs UBb et AU3b l'article 2 du règlement écrit doit être modifié pour préconiser 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 autres zones concernées le zonage Aco ou Nco qui doit être créé pour tous les corridors bleus permettra de fait de prendre en considération cette inconstructibilité.

IV- Remarques sur le règlement graphique

Sur le document graphique tous les corridors bleus écologiques doivent être identifiés par le zonage spécifique Aco ou Nco. L'épaisseur doit être 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).

V- Remarques sur les annexes (L151-43)

Le tableau des servitudes d'utilité publique mis à jour est joint au présent avis.
L'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, d'hydrocarbures et de produits chimique » est également joint.
Ces pièces seront incorporées dans le dossier des annexes.

Le directeur départemental des Territoires

Yves SCHENFEIGEL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

Toulouse le 13 janvier 2020

Monsieur Jean-Claude ROUANE
Maire de LAGARDELLE-SUR-LEZE
Mairie de Lagardelle-sur-Lèze
31870 LAGARDELLE-SUR-LEZE

COURRIER REÇU
24 JAN. 2020

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. de votre commune, que vous m'avez transmis par courrier du 7 octobre 2019.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes :
- cette révision du PLU permet l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones AU et de la zone d'activités commerciales de la Grange.
Le schéma d'aménagement fait mention d'un seul accès à la zone d'activités par un tourne-à-gauche sur la RD12. Sa création est validée ; elle permettra de sécuriser 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 ;
- d'autre part, la réservation portée sur la RD 4, qui ne fait l'objet d'aucune étude dans les services, ne devrait plus être portée au bénéfice du Département (cf mon courrier du 9 juillet 2015).

Enfin, il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien amicalement.

Georges MÉRIC
Président du Conseil départemental

COPIE :
- Mme Annie VIEU et M. Sébastien LERY
Conseillers Départementaux du canton de PORTET

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE
1, boulevard de la Marquette
31090 TOULOUSE Cedex 9
tél. 05 34 33 32 31
www.haute-garonne.fr

CCI TOULOUSE
HAUTE-GARONNE

Le Président

Référence
FS

Objet
Révision du PLU
de Lagardelle-sur-Lèze

Monsieur Jean-Claude ROUANE
Maire de Lagardelle-sur-Lèze
Mairie
3, rue du Château du Vignaou
31870 LAGARDELLE-SUR-LEZE

Toulouse, le 9 janvier 2020

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.

Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable sur la révision du P.L.U. de votre commune.

Dans le domaine du développement démographique, les objectifs d'accueil d'environ 400 habitants de plus à l'horizon 2030 pour atteindre une population de 3 300 personnes apparaissent cohérents.

Au niveau de la production de logements locatifs et locatifs sociaux, nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail.

Dans le domaine du développement économique, nous sommes favorables au choix de la collectivité de maintenir la future zone d'activité de « la Grange », fermée à l'urbanisation. Cet espace est classé partiellement en zone inondable, l'alimentation en eau potable apparait insuffisante et la desserte depuis le giratoire entre la RD 4 et la RD 12 n'est pas autorisée.

De plus, le développement de cette future zone d'activité industrielle et artisanale ne s'inscrit pas dans les projets de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain compétente en matière de développement économique.

Afin d'éviter les situations de concurrence entre les communes et de privilégier les complémentarités économiques, nous estimons que la programmation des espaces d'accueil pour les entreprises doit être réalisée dans le cadre d'une stratégie de développement économique portée à l'échelle intercommunale.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe ROBARDEY

REÇU LE :
26 FEV. 2021
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Palais Consulaire - 2 rue d'Alsace-Lorraine – BP 10202 - 31002 Toulouse cedex 6 - T. 05 61 33 65 00 www.toulouse.cci.fr

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, sur la révision du PLU de Lagardelle-sur-Lèze (31)

n°saisine 2017-5667
n°MRAe 2018DKO7

La mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-8, R.104-21 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016 et du 19 décembre 2016 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la convention signée entre le président de la MRAe et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie ;

Vu la délibération n°2016-01 de la MRAe, en date du 24 juin 2016, portant délégation à Marc Challéat, président de la MRAe, et à Bernard Abrial, membre de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n°2017-5667 ;**
- **révision du PLU de Lagardelle-sur-Lèze (31), déposée par la commune ;**
- reçue le 10 novembre 2017 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 17 novembre 2017 ;

Considérant que la commune de Lagardelle-sur-Leze (2889 habitants en 2015, évolution démographique annuelle de 0,6 % de 2007 à 2012 et de) révise son plan local d'urbanisme (PLU) pour le mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux dont le SCoT Sud Toulousain, et permettre :

- un accroissement démographique de 0,9 % par an, portant la population à environ 3100 habitants en 2030 ;
- l'ouverture à l'urbanisation de 4,9 ha à des fins résidentielles, 14,2 ha à des fins d'activités artisanales, industrielles et commerciales et 2,3 ha à des fins d'équipements publics de loisir, en réduction par rapport au PLU en vigueur.

Considérant la localisation des zones à aménager, en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques, agricoles ou paysagers et de zones identifiées comme continuités écologiques à maintenir ou renforcer ;

Considérant que les impacts potentiels du PLU sur l'environnement sont réduits par le projet d'aménagement qui prévoit :

- une densité de l'ordre de 15 à 25 logements à l'hectare, avec un objectif de 18 logements à l'hectare, contre 16,5 logements à l'hectare au cours des 10 années précédentes ;
- la préservation par un zonage protecteur des continuités écologiques recensés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- la protection des bois et des espaces naturels remarquable identifiés par le SCOT par un classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- la protection des zones humides boisés et de milieux ouverts ;
- de densifier l'urbanisation dans la zone d'assainissement collectif, en cohérence avec la capacité de la station de traitement des eaux usées de la commune.

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

Le projet de révision du PLU de Lagardelle-sur-Lèze, objet de la demande n°2017-5667, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Marseille, le 10 janvier 2018

Bernard ABRIAL
Membre permanent de la MRAe

Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux : *(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)*
Le président de la MRAe Occitanie
DREAL Occitanie
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

Recours hiérarchique : *(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)*
Monsieur le ministre de la transition écologique et solidaire
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

Recours contentieux : *(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)*
Tribunal administratif de Montpellier
6 rue Pitot
34000 Montpellier

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 6 mars 2020

Service économie agricole

Affaire suivie par :Sandrine KIKOLSKI
Téléphone : 05 61 10 60 29
Courriel : sandrine.kikolski@haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 3 mars 2020 sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de LAGARDELLE-SUR-LEZE

Objet : Délimitation d'un sous-secteur Nj dans la zone N
Encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes dans les zones A et N

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code l'urbanisme ;

Vu le dossier de saisine réceptionné au secrétariat de la commission le 20 décembre 2020 ;

Vu le projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme de LAGARDELLE-sur-LEZE ;

À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,

Un avis **favorable** sur le projet de sous-secteur Nj destiné à permettre la construction d'abris de jardins de 5m² assorti de **réserves** :

- 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

La commission **recommande** à la commune de transformer ce sous-secteur en STECAL.

Détail des votes (12 votes) : favorable sous réserve à l'unanimité

Cité administrative – 2 bd Armand Duportal - BP 70001 – 31074 Toulouse cedex 9 - Tél. : 05 81 97 71 00
http: www.haute-garonne.gouv.fr

REÇU LE : 26 FEV. 2021 À LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

Un 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 :

Pour les extensions des habitations existantes :

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

Pour les annexes des habitations existantes

- **Limite la surface de plancher des annexes dans la limite de 50m² (existant et à créer).**

Détail des votes (12 votes) : favorable sous réserve à l'unanimité

La présidente de séance,

Mélanie TAUBER

Le : 16 mars 2020 à 16:25 (GMT +01:00) **De :** "VIALAN" <bvialan@speha.fr>**À :** "Christian FONT" <christianfont@orange.fr>**Objet :** RE: PLU CME DE LAGARDELLE-SUR-LEZE- RETOUR REPONSE PPA

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir m'excuser pour ma réponse tardive.

Il apparait que la notice explicative Eau potable (5 111) ne reprend pas précisément notre annexe sanitaire du 21 juin 2019 dont je vous renvoie une copie.

En effet, le synoptique n'est plus d'actualité et le réseau est exploité par les agents du SPEHA.

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

Bien cordialement,

SPEHA
La qualité au fil de l'eau

VIALAN Benoit

Responsable technique

du réseau

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 031-200048700-20191217-685-DE

PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2019

Délibération N°685

Nombre de délégués en exercice : 42
Présents : 27
Votants : 26
Absents excusés : 15
Date de la convocation : 5 décembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 17 décembre à 17h30, le Conseil Syndical du Pays du Sud Toulousain, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Communauté de Communes du Volvestre à Carbonne, sous la présidence de Monsieur Gérard ROUJAS.

Présents :

Sylvie ALABERT	Thierry BONCOURRE	Michel AUDOUBERT
Jean-Paul AMOUROUX	Nadia ESTANG	Max CAZARRE
Michel BALLONGUE	Régis GRANGE	Françoise DEDIEU CASTIES
Gérard CAPBLANQUET	René MARCHAND	Jean Louis GAY
Daniel CORREGE	Serge DEJEAN	Patrick LEFEBVRE
Philippe DUPRAT	Jean Louis REMY	Gérard ROUJAS
Michel FAGUET	Pascal TATIBOUET	Eric SALAT
Christian SANS	Michel ZDAN	Pierre VIEL
	Jean Luc LORRAIN	René LORMIERES
	Danielle TENSA	

Excusés :

Paul-Marie BLANC	Floréal MUNOZ	
Emmanuel GUETIN MALEPRADE		

Absents :

Jennifer COURTOIS PERISSE	Serge BAURENS	Ghislaine BIBES PORCHER
Catherine HERNANDEZ	Pascal BAYONI	Bernard BROS
Pierre LAGARRIGUE	Sabine PARACHE	Karine BRUN
Alain LECUSSAN		Pierre FERRAGE
Henry ROUAIX		

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE

Bureau d'études d'aménagement ADRET - 26 rue de Chaussas 31 200 Toulouse
Tél : 05-61-13-45-44 fax : 05-17-47-54-72 Courriel : Adret.Environnement@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 031-200048700-20191217-685-DE

Secrétaire de séance : LORRAIN Jean-Luc

Objet : Avis du SCoT sur la révision générale du PLU de Lagardelle sur Lèze

La commune de Lagardelle a approuvé la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme le 03 décembre 2004. Depuis le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions : deux révisions allégées, quatre modifications et trois modifications simplifiées. L'objectif poursuivi par la commune est de mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec le SCot du Sud Toulousain et de prendre en compte l'évolution réglementaire. Ainsi le 28 janvier 2015 par délibération du conseil municipal, la commune a prescrit la deuxième révision du plan local d'urbanisme.

Depuis les années 60, la commune de Lagardelle-sur-Lèze a connu une forte croissance démographique notamment ces dernières années avec solde migratoire important, composé de couple avec enfants. Le parc de logement est ainsi marqué par de très nombreuses et grandes maisons individuelles. Le parc social est peu présent et le nombre de logements vacants a triplé en moins de 10 ans. Le parcours résidentiel est donc compliqué. La commune est dotée de nombreux équipements et services dont une part importante dans le médical. L'économie locale est tournée vers l'artisanat, le commerce et les services. Le plus gros employeur est le secteur de la santé. De nombreux habitants travaillent sur Muret ou Toulouse. L'utilisation de la voiture est donc prépondérante d'autant que l'offre en transport en commun n'est pas totalement adaptée à la demande.

Le milieu naturel et les paysages sont fortement marqués par l'agriculture avec de nombreux champs de céréales et des haies qui ont peu à peu disparues avec les pratiques agricoles. Les espaces boisés et les landes sont peu nombreux et ont pour la plupart, peu d'intérêt écologique. La Lèze et ses affluents composent le réseau hydrographique. La qualité de l'eau et des ripisylves est mauvaise et dégradée. Il n'y a pas de protections réglementaires naturelles sur la commune. Le risque inondation est très présent sur une partie du territoire mais peu de zones urbaines sont concernées. Le village est composé d'un petit centre, dense et équipé. Plus on s'éloigne de cette zone, plus l'urbanisation est lâche et linéaire, caractérisé par de nombreux lotissements.

Afin de poursuivre le développement de la commune tout en protégeant les paysages et les espaces naturels et agricoles, le projet de PLU s'articule autour de cinq grands axes :

- La protection du patrimoine naturel et la gestion des risques.
- La protection des espaces agricoles.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.
- Le développement urbain maitrisé et harmonieux de la commune.
- L'amélioration du cadre de vie.

REÇU LE :
26 FEV. 2021
SOUS-PRÉFECTURE DE

Dans son projet, la commune estime que sa population en 2030 sera de 3 294 habitants soit au-delà des objectifs du SCoT (3 100). Le constat est la même pour le nombre de nouveaux logements qui est estimé à 536 au lieu des 400 autorisés. Concernant les nouveaux logements, l'étiquette est dépassée seulement en comptabilisant les logements construits depuis 2010 et

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 031-200048700-20191217-685-DE

le potentiel de densification et sans prendre en compte les zones [illegible] envisageable de retirer toutes les zones AU du PLU qui empêcherai tout développement de la commune. Les trois zones AU conservés sont situés en l'intérieur de la tache urbaine existante afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et de renforcer la centralité du bourg. Toutes les zones AU0 du PLU actuellement en vigueur seront supprimées. De plus, la commune a fait le choix de modérer fortement sa croissance démographique par rapport à celle constatée ces dernières années. Cette forte croissance démographique a contribué à dépasser les objectifs du SCoT. Enfin, la commune est considérée comme pôle de service du SCoT et doit donc être le support de l'accueil de population et du développement d'autant plus que l'évaluation du SCoT a démontré que la polarisation de population n'est pas effective. Ainsi le SCoT ne s'oppose pas aux objectifs démographiques et de constructions de nouveaux logements envisagé par la commune. Les objectifs de consommation d'espaces et de densité sont respectés.

Le projet communal respecte les principes de l'urbanisation durable. Il favorise le comblement des dents creuses par la mise en place des zones AU ou par la densification. Il n'y a pas d'urbanisation linéaire et le hameau à maitriser repéré par le SCoT ne fait pas l'objet d'extension. Différentes formes d'habitats sont envisagées dans les zones à urbaniser. Ces dernières sont reliées à l'ensemble des réseaux et prévoient des cheminements doux. Plus généralement, une place importante est donnée aux déplacements non-motorisés avec plusieurs projets d'itinéraires doux notamment sur les bords de l'Arize.

La commune de Lagardelle-sur-Lèze est identifiée par le SCoT comme pôle commercial de proximité. A ce titre, elle bénéficie d'une zone d'aménagement commerciale. La zone AUFco, reprend le périmètre de la ZACom du SCoT. En revanche, une zone AUF0 à destination d'activités économiques de 13 ha est envisagée alors que le SCoT ne considère pas la commune comme pôle économique. Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Dans le reste du territoire, la mixité de fonction est encouragée et l'activité agricole est préservée avec la limitation de la consommation d'espaces et la possibilité donnée aux agriculteurs de développer leur activité. La commune a de nombreux projets d'équipements, de mise en valeur des espaces publics et de loisirs à proximité du centre-bourg.

Plusieurs éléments de la trame verte et bleue du SCoT sont identifiés. Dans l'ensemble le PLU reprend les préconisations contenues dans le SCoT. Cependant certains espaces naturels à prendre en compte sont situés en zone agricole rendant possible l'édification de constructions agricoles, contrairement aux prescriptions du SCoT. Pour le corridor bleu « *Pradallot* » et notamment la zone sous-pression, le règlement ne prévoit pas de distance minimum à respecter par rapport aux berges du ruisseau alors que le SCoT prescrit une zone non-aedificandi en fonction de la valeur écologique du cours d'eau.

La protection des éléments de la trame verte et bleue participe également à la conservation d'un paysage agricole, naturel et rural de qualité. Des zones agricoles sont quasiment inconstructibles afin de préserver une vue agréable sur le centre-bourg. Plusieurs aménagements paysagers sont prévus dans les zones à urbaniser et les espaces publics vont faire l'objet de mise en valeur afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Le bâti agricole pourra faire l'objet de changement de destination afin de préserver leur architecture originelle, marqueur du paysage local.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 031-200048700-20191217-685-DE

Le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain, émet un av réserves et d'une observation au projet révision du plan local d'urbanisme de Lagardelle-sur-Lèze.

Réserve n°1 : L'ensemble des espaces naturels à prendre en compte identifiés par le SCoT devront être classés en zone N du PLU (secteur Lagraoueto).

Réserve n°2 : Les corridors bleus identifiés par le SCoT et situés en zone A du PLU, devront être classés en zone Aco. Cette zone Aco se traduira par une 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 sa ripisylve (Prescription n°13). À défaut, le règlement de la zone A précisera des distances d'implantation à respecter pour les constructions ou les aménagements par rapport au cours d'eau.

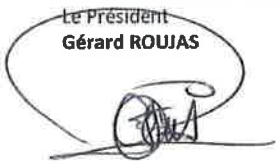
Réserve n°3 : Le règlement écrit précisera des distances d'implantation à respecter pour les constructions ou les aménagements par rapport au cours d'eau repéré par le SCoT comme corridor écologique sous-pression.

Observation : La zone AUF0 à destination d'activités économiques est actuellement fermée à l'urbanisation. Le SCoT se prononcera sur sa pertinence lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU

M. DEJEAN en qualité de membre intéressé ne participe pas au vote.

Le Conseil syndical, après en avoir délibéré, donne un avis favorable assorti de trois réserves et d'une observation au projet de révision générale du PLU de Lagardelle sur Lèze.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que dessus
Au registre suivent les signatures
Pour copie certifiée conforme
Pour notification au demandeur
Le Président
Gérard ROUJAS



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 Rue Raymond IV 31000 TOULOUSE.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MONSIEUR JEAN-CLAUDE ROUANE
MAIRE DE LAGARDELLE-SUR-LÈZE
3 RUE DU CHATEAU DU VIGNAOU

31 870 DE LAGARDELLE-SUR-LÈZE

Toulouse, le 17 mars 2020

Réf : SB.JB.SD.2020_068
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél. : **05 61 10 42 69**

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

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

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

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

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

Objet : Avis sur le projet de PLU de Lagardelle sur Lèze

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 7 octobre 2019, reçu le 2 janvier 2020, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 18 septembre 2019.

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

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

Le diagnostic agricole est succinct, il est regrettable que l'enquête réalisée auprès des exploitants en 2016 n'ait pas permis de fournir plus d'éléments utiles au PLU tel que : la localisation des distances d'éloignement liées à la réglementation sanitaire (RSD notamment), la localisation des surfaces en agriculture biologique, la 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.
Remarque sur la forme : nous attirons l'attention sur les obligations en matière de protection des données personnelles, le PLU étant un document public il nous paraît opportun de ne pas faire figurer l'identité (nom et prénom) des exploitants enquêtés (voir tableau p. 25 et carte p. 28).

Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers :

Le cadre du SCOT fixé pour la commune entre 2010 et 2030 prévoit :
- La construction de 400 nouveaux logements,
- Une densité de 15 à 25 log./ha,
- Une consommation foncière maximale de 31 ha.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

.../...

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Au cours de la dernière décennie (2008-2017) la commune a consommé 21.5 ha pour la production de 335 logements.
Cette consommation représente une densité moyenne de 15.6 log./ha, soit le seuil minimal fixé par le SCOT (15 à 25 log/ha) pour les pôles de services.

Depuis 2010, (T0 du SCOT) la commune a consommé 19,8 ha, et 306 logements ont été construits (calcul à partir du tableau p. 136).

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse, présentée p. 130 et suivantes, fait état d'un potentiel brut total de 20 ha et d'un potentiel net de 14.8 ha (après application d'un coefficient de rétention foncière appliqué sur les divisions parcellaires), dont :
- 5.2 ha en divisions parcellaires,
- 9.6 ha en dents creuses.

En retenant la densité médiane de la fourchette donnée par le SCOT soit 20 log./ha et un coefficient de 15 à 20 % VRD et espaces verts, le potentiel constructible (12 à 13 ha) permettra la construction de 240 à 260 logements.

PADD :

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

Le PLU est calibré pour permettre, à l'horizon 2030, la réalisation de 173 logements et un accueil théorique de 398 habitants supplémentaires, sur la base d'un ratio de 2.3 personnes par ménage, qui permettra d'atteindre 3 290 habitants en 2030.

Les estimations sont établies sur la base d'un potentiel minimisé :
- Surface de 25 % pour VRD, les divisions parcellaires et dents creuses de taille réduite ne nécessitent pas de telles surfaces pour les VRD,
- Densité moyenne de 18 log./ha, une densité de 20 log./ha permettrait de réduire la consommation foncière,
- Une estimation du nombre de logements nécessaire au desserrement des ménages très élevé (158 log. 10.3 ha),
- Une estimation de la population attendue en 2030 qui a augmenté par rapport à l'estimation présentée en 2017 (croissance de 1 %/an à la place de 0.9 %/an).

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

L'objectif de modération de la consommation foncière est exprimé par la densité fixée à 18 log/ha en moyenne. Cet objectif est peu ambitieux.

.../...

AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE

La densité moyenne sur les opérations réalisées au cours des dix dernières années (15 log./ha) correspond au seuil minimal de densité fixé par la SCOT (15 à 25 log./ha).

Comme nous l'avions déjà mentionné dans notre courrier du 10 mars 2017 suite à la présentation du projet de PADD aux PPA, et afin de limiter la consommation foncière, nous demandons que la commune fixe un objectif minimal de densité de 20 log./ha.

OAP :

Concernant les OAP de La Grange et de La Morère, voir ci-dessous les observations sur les zones AU.

Plan de zonage :

Zones U :
Les extensions des zones U non comprises dans le centre bourg doivent être classées en zone A :
- Extension de la zone UBa, au Sud de la commune, secteur de « la Plaine du Vigné » : la zone UBa doit être délimitée aux parcelles déjà construites soit au Sud de la parcelle n° 841.
- Extension de la zone UBb, secteur du « Champ du Puits » : la zone UBb doit être arrêtée sur la limite Sud de la parcelle n° 1351.

Zones AU :

La délimitation des zones AU destinée à l'accueil de logements sont correctement délimitées, elles constituent des dents creuses importantes dans le tissu urbain. Leur impact sur l'espace et l'activité agricole reste modéré.

Dans le secteur de « La Morère » le découpage des zones suivantes doit être revu :
- zone AUL destinée à recevoir des activités sportives et de loisirs,
- secteur Nj destiné à la création de jardins familiaux,
- zone NL correspondant au complexe sportif et de loisirs de la Morère.

Ces zones représentent respectivement 2.6, 0.8 et 1.8 ha soit un total de 5 ha actuellement à usage agricole.
Une OAP unique est prévue pour la zone AUL et le secteur Nj.
La zone Nl ayant une vocation similaire et n'est pas intégrée dans l'OAP, aucune justification n'est apportée pour ce secteur au regard de l'OAP de La Morère.

La délimitation de ces 3 zones telle que prévue dans le projet de zonage a pour effet d'enclaver une zone agricole (2 ha environ) dont les conditions d'exploitation vont être très contraintes du fait de la proximité des zones d'habitat existantes et d'équipements publics envisagés.

.../...

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Nous demandons que ce secteur de la commune destiné à l'aménagement d'une zone de sports et loisirs :

- soit réduite dans son emprise,
- fasse l'objet d'une réflexion d'aménagement globale et prévoie 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,
- soit délimitée en contact direct et en continuité des zones UB et AU1 afin de de ne pas générer une zone agricole enclavée dans le tissu urbain.

Les zones AUFco et AUFo destinées à l'accueil d'activités commerciales et industrielles sur le secteur de « La Grange » représentent une emprise de totale de 15 ha, elles sont situées en vis-à-vis de la zone d'activité du secteur du Mandarin sur la commune d'Eaunes représentant également une superficie de 15 ha.
Il semble prématuré de délimiter une zone d'activités dans ce secteur de la commune présentant des contraintes d'aménagement (accès, réseaux, inondabilité, ...) et compte tenu de la révision en cours du SCOT Sud Toulousain qui devra se prononcer sur l'opportunité de maintenir ce secteur à vocation d'activités. Nous demandons que ce secteur soit maintenu en zone agricole.

Zone A :

Le 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 ». Comme nous l'avions mentionné dans notre courrier du 10 mars 2017, nous préconisons de 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, ...).

Le secteur Aco : « correspond aux corridors écologiques en milieu ouvert, identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole ». Le découpage de ce secteur ne nous paraît pas cohérent dans la mesure où il est interrompu pas des espaces bâtis (voir secteur Aco au Sud de la commune). De même comme pour le secteur Aco délimité de part et d'autre de la Lèze, le secteur Aco délimité d'une largeur très variable à l'Est du ruisseau du Rieutort, devrait être délimité de part et d'autre du ruisseau. Nous rappelons que l'espace agricole contribue à la TVB et à son maintien.

Zone N :

Secteurs Nj et Nl : voir remarques ci-dessus concernant le secteur de La Morère.

.../...

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Règlement écrit :

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

Avis

Le projet de PLU arrêté réduit de façon importante les surfaces des zones AU0, destinées à l'extension de l'urbanisation, qui avaient été très largement dimensionnées dans le document en vigueur depuis 2004. Une partie de ces espaces a été reclassée en zone agricole.
Nous soulignons cette évolution positive qui permet de limiter la consommation foncière et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Nous rappelons que l'agriculture est avant tout une activité économique dont le foncier constitue le support de production. Elle a également un rôle multifonctionnel sur les territoires : maintien des paysages et du cadre de vie, fonctions environnementales et sociétales, ...

La traduction réglementaire du projet communal est relativement cohérente en matière de délimitation des espaces destinés à la construction des logements nécessaires à l'accueil démographique que s'est fixée la commune. Comme évoqué ci-dessus, la densité devra être optimisée pour afficher le seuil médian de la fourchette du SCOT.

La délimitation du secteur destiné au développement d'activités économiques, sur le secteur de « La Grange » est prématurée, nous demandons que ces espaces soient classés en zone agricole.

Au Nord du bourg le secteur de La Morère sur lequel la commune projette une zone de sports et loisirs devra être réétudié afin de prévoir un aménagement économe en consommation foncière, et directement connecté à l'urbanisation existante.

En conséquence, **notre avis favorable** au projet de PLU tel qu'il a été arrêté **est conditionné à la prise en compte de l'ensemble des observations qui précèdent.**

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés de la prise en compte de notre avis avant l'approbation du PLU.

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

Serge BOUSCATEL,
Président