

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAUREVILLE : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
Principales observations et propositions de réponses

Préfecture de la Haute-Garonne / Direction Départementale des Territoires

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	Parti d'aménagement	<p>Approfondir le parti d'aménagement retenu : a / un scénario de développement surestimé. Le scénario de développement résidentiel établi par la commune fixe comme objectif la réalisation de 30 nouveaux logements à l'horizon 2030. Dans cette perspective, la commune accueillerait environ 60 habitants supplémentaires portant, à terme, la population municipale à quelque 362 habitants. Tout d'abord, une ambiguïté sur le nombre d'habitants à accueillir est posée. En effet, le dossier projette une taille des ménages à 2,5 personne/ménage, ce qui porte à 75 habitants et non de 60 (taille à 2 personnes par logements). Ces éléments doivent être précisés et mis en cohérence pour fixer le scénario démographique, et de fait le nombre de logement attendus et la consommation d'espace afférent. Le scénario à 60 habitants correspond à un rythme de développement d'environ 1,25 % par an. Ce scénario démographique se base sur l'enveloppe maximale définie par le SCoT mais mérite d'être affiné au regard des tendances observées sur la commune. En effet, sur les dix dernières années, 15 nouveaux logements ont été produits soit un rythme moyen de 1 à 2 logements. Le projet de développement souhaité s'accompagne, lui d'un rythme de constructions de 2 à 3 logements par an. La pertinence de cette croissance de développement n'est pas évidente au regard du positionnement de la commune de Maureville au sein de l'armature du SCoT Lauragais. Les 30 logements à créer sont décomposés comme suit : - 14 logements en renouvellement urbain ou en densification des espaces urbanisés - 16 logements en extension dans les nouveaux quartiers Dans ce cadre, les espaces nécessaires à cet accueil de population sont évalués à une superficie d'environ 3 ha dans les nouveaux quartiers. Le PADD devra afficher de manière claire le scénario démographique (nombre d'habitants à accueillir) et ajuster le nombre de logement et de consommation d'espace totale (extension + intensification) en conséquence. De plus, le scénario de développement sur lequel s'établit le parti d'aménagement proposé au projet de PLU devra être phasé pour garantir les objectifs d'intensification et de densification assignés à chaque zone.</p>	<p>Le nombre de logements supplémentaires projetés est de 30. Les besoins en logements nouveaux sont liés, d'une part, à l'accroissement de la population et d'autre part, au desserrement des ménages. Certains logements seront construits uniquement pour répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Le SCoT, compétent en matière de développement démographique et de l'habitat a donné un avis favorable sur les objectifs de développement. De plus, le PADD ne peut pas être modifié après l'arrêt du PLU. Il conviendrait d'en redébattre en Conseil Municipal.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	Parti d'aménagement	<p>Approfondir le parti d'aménagement retenu : b/une priorité donnée à la mobilisation du potentiel d'intensification du tissu urbain Le projet d'aménagement et de développement durable fixe pour objectif de réaliser 14 nouveaux logements en renouvellement urbain ou en densification au sein du tissu urbain constitué. Une étude de densification portée au diagnostic identifie et localise un potentiel constructible d'une superficie de 1, 7 ha soit 0,8 ha en dents creuses et 0,9 ha en divisions parcellaires. Le projet d'intensification à hauteur de 45 % du potentiel de production de logements souhaité affiche une volonté de mobiliser les espaces « libres » du tissu urbain existant. Pour accompagner cette démarche, un indicateur de périodicité annuelle pourra être défini pour permettre de faire le suivi régulier de l'état de mobilisation du potentiel d'intensification répertorié.</p>	<p>La municipalité définira un indicateur de périodicité annuelle pour faire le suivi régulier de l'état de mobilisation du potentiel d'intensification répertorié.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	Parti d'aménagement	<p>Approfondir le parti d'aménagement retenu : c) Une stratégie de développement à phaser de manière claire L'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs a été phasée (cf. page 38 du règlement et OAP) mais ce n'est pas traduit dans le règlement graphique. Les zones AU devraient être indexées au regard du phasage défini (AU1 : Secteur Azéma ; AU2 : Secteur Ouest - tranche 1 ; AU3 : Secteur Ouest - Tranche 2 et AU4: Secteur Est) pour une meilleure lisibilité du projet. Il conviendra de conditionner l'ouverture de ces zones AU0 à l'atteinte d'objectifs de densification en zone U et du taux de remplissage à 80 % de la zone précédente. Pour l'aménagement des zones AU, il conviendra de préciser s'il s'agit d'une urbanisation d'ensemble ou au coup par coup. L'urbanisation d'ensemble est à privilégier pour une cohérence d'aménagement et une qualité urbaine.</p>	<p>L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est défini dans les OAP conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme et un rappel figure dans les pièces écrites du règlement. Il a été défini pour maîtriser l'urbanisation dans le temps, jusqu'en 2030. La municipalité ne souhaite pas créer de sous-secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation serait soumise à des objectifs de densification en zone U et de taux de remplissage des autres zones AU. Cette contrainte réglementaire créerait d'inévitables blocages fonciers et serait un frein pour le développement de la commune. La municipalité ne souhaite pas que l'urbanisation des zones AU se fasse au coup par coup. Les pièces écrites seront modifiées pour imposer une opération d'ensemble par secteur. Cependant, elle va mener une réflexion sur l'urbanisation de la zone AU "Ouest" qui pourrait être divisée en deux zones (AU1 et AU2) afin d'y maîtriser le phasage et le raccordement aux réseaux.</p>
OAP	Programme habitat	<p>Engager la diversification des formes urbaines et des typologies de logements Vu la prédominance de la maison individuelle, de grands logements et de la baisse de la taille des ménages (2,5 en 2015), des dispositions permettant une diversification de la typologie de logements (logements sociaux, logements collectifs) auraient du être prescrites pour traduire aux objectifs de diversification de l'habitat inscrits au PADD. Cependant, on peut noter une volonté de produire du petit logement puisque 15 % minimum de production de T3 et moins sont attendus sur le secteur ouest. À minima, les orientations d'aménagement et de programmation devront être complétées afin de définir les formes urbaines souhaitées par la commune pour les futures opérations d'urbanisation (mitoyen, R+1).</p>	<p>Les formes urbaines souhaitées par la commune ont bien été précisées dans les OAP. Les OAP du secteur "Sud-Azema" imposent de l'habitat groupé et individuel en R+1. Les OAP du secteur "Ouest" imposent de l'habitat en RDC (contraintes paysagères) avec 15 % minimum de «petits logements».</p>
OAP	Densité	<p>Garantir une urbanisation de qualité : (a) Les OAP : reflet du projet de développement souhaité par la commune De manière générale, les OAP doivent refléter les choix communaux et définir des partis-pris d'aménagement urbain. Aussi elles doivent définir des formes urbaines respectueuses des sites environnants et des paysages qui les entourent, les typologies d'habitat attendues, l'orientation du bâti, la localisation des espaces publics. Dans les OAP présentés, les accès, l'implantation du bâti, les franges ont été définis. Cependant, des éléments pourront être ajoutée à celles-ci notamment les formes urbaines et le type d'espace public souhaités. Aussi, les objectifs de densité et de production de logement devront être clairement affichés dans les OAP.</p>	<p>Les formes urbaines et le type d'espace public souhaités (plates bandes enherbées, etc..) ont bien été précisées dans les OAP. De plus, les futurs aménagements ont fait l'objet d'un chiffrage (avant projet sommaire), ce qui a permis à la commune de définir avec précision les types de voiries et d'espaces publics attendues. Les densités attendues seront affichées sur les OAP.</p>

OAP	Qualité des aménagements	<p>Garantir une urbanisation de qualité : (b) Des aménagements de qualité</p> <p>Les attentes de la commune en termes d'aménagements qualitatifs doivent être inscrites précisément dans les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambiance urbaine et de qualité des espaces publics : relations entre les espaces publics et les espaces privés collectifs et individuels (accès, gestion, traitement des clôtures ...), principes d'écoaménagements (moindre imperméabilisation, végétalisation ...) - articulation aux espaces voisins : traitement des franges avec les espaces naturels et agricoles (strates, espèces, largeur), conditions d'accroches aux tissus urbains limitrophes ... - des plantations comme support de végétalisation : les voies de circulation internes aux différentes OAP doivent être aménagées et végétalisées (cela n'apparaît pas dans les schémas de principe). - une gestion douce des eaux pluviales avec infiltration quand c'est possible et réalisation de bassin de rétention intégrées à l'aménagement dans l'espace public récréatif. 	Les ambiances urbaines, les relations entre les espaces publics et les espaces privés, l'articulation aux espaces voisins, les types de plantation et la gestion douce des eaux pluviales ont bien été précisées dans les OAP.
OAP	Trames verte et bleue	<p>Le PADD affiche l'ambition de préserver la trame verte et bleue avec des objectifs de protection, de valorisation et de restauration des éléments environnementaux. Cependant, cette ambition manque de traduction dans le PLU. Une OAP thématique trame verte et bleue mériterait d'être définie. Sur son volet trame verte urbaine, sa définition permettra de garantir la qualité et la fonction écologique des plantations (haies, franges, espaces verts) mais également la cohérence avec les éléments de la trame verte et bleue hors des espaces urbanisés. Les compléments attendus dans la rédaction des OAP sectorielles sont précisés en annexe, mais j'attire votre attention sur la contradiction entre l'OAP Sud-Azema et la protection de la ripisylve du cours d'eau « la Gouffrense ». En effet, le recul de 10 m par rapport au ruisseau de Gouffrense est primordial (et en adéquation avec le zonage Ntvb et la zone tampon de 20 m que le présent avis prévoit (10 m de chaque côté du cours d'eau)). Il existe une ambiguïté sur le maintien de la ripisylve avec les phrases suivantes "Les fonds de parcelles donnant sur la Gouffrense devront bénéficier d'une ouverture physique et visuelle vers celle-ci. La haie bocagère pourra notamment laisser place à des alignements de fruitiers ou un saut-de-loup". En outre l'OAP recommande "de maintenir les vues depuis les habitations sur le grand paysage agricole" : les conflits d'usage (habitation/agriculture) peuvent être importants, il est plutôt recommandé la création de haies avec des essences locales. Le choix des espèces, et l'entretien régulier permettra de maintenir la vue paysagère. Aussi, afin de garantir une urbanisation de qualité, je vous invite à préciser les OAP par les formes urbaines attendues, les ambitions sur les espaces publics et la trame verte urbaine.</p>	<p>Le retrait de 10 m s'applique aux constructions et non aux clôtures.</p> <p>Sur les pièces graphiques du règlement, la zone AU respecte le recul de 10 m par rapport au ruisseau de la "Gouffrense". Une bande de 10 m le long de celui-ci est classé en zone N inconstructible afin de préserver la continuité écologique. L'erreur se situe au niveau des OAP dont le périmètre empiète sur ce corridor. Elles seront corrigées.</p> <p>Il est rappelé que toutes les trames vertes et bleues définies par le SCoT et le SRCE ont été retranscrites sur les pièces graphiques du règlement mais aussi qu'un travail d'identification des continuités écologiques a été réalisé au niveau communal.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	Trames verte et bleue	<p>Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les continuités écologiques : (a) Une déclinaison de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle locale à partir des éléments du SCoT Pays Lauragais</p> <p>Concernant la TVB, le rapport de présentation et le PADD font référence au SRCE. Le SCoT Pays Lauragais étant un document intégrateur. Le PLU devra se baser et faire référence à ce document supra qu'est le SCoT. Toutefois, l'analyse de compatibilité avec le SCOT est bien réalisée.</p>	Le rapport de présentation sera modifié afin de faire référence aux trames verte et bleue identifiées dans le SCoT.
REGLEMENT	Trames verte et bleue	<p>Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les continuités écologiques : (b) Une ambition du PADD à traduire dans les dispositions réglementaires</p> <p>Sur le territoire communal de Maureville, la trame verte et bleue se compose des réservoirs de biodiversité (boisements, zones humides) et des corridors écologiques (cours d'eau et les ripisylves associées, les haies et alignements d'arbres) que le PLU doit préserver ou restaurer. Le PADD affiche une volonté de : « protéger, valoriser et restaurer les éléments environnementaux, facteurs identitaires du territoire ». Cet axe pourrait être complété par un objectif de « favoriser les essences locales lors des replantations de haies ».</p> <p>Le règlement du PLU doit traduire l'ambition sur ces espaces naturels. Les éléments de la trame verte et bleue sont inscrits en N ou identifiés comme des éléments de paysage (article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme). Dans le règlement écrit, la zone N autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et à des équipements collectifs ou à des services publics. Le classement au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme ne permet pas une protection optimale. Aussi, par rapport aux ambitions affichées dans le PADD, le classement en zone N n'est pas suffisant. La zone N autorise certaines constructions qui peuvent compromettre la libre circulation des espèces le long de ces continuités. Il est fortement recommandé de classer les continuités écologiques identifiées au titre de la trame du SCoT ou de la TVB affinée de la commune, par un zonage spécifique Ntvb qui interdit toutes les constructions.</p> <p>Pour bien traduire le PADD et identifier une trame verte et bleue répondant aux enjeux de ce territoire, la TVB est à compléter par les éléments indiqués dans le PADD (carte ci-dessous).</p> <p>Un zonage Nzh a été défini pour protéger les zones humides et Ntvb afin de préserver ces zones naturelles constituant des corridors écologiques pour la faune et la flore. Les dispositions réglementaires prévoient pour ces deux secteurs l'interdiction de « tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques (Ntvb) ou des zones humides (Nzh) ». Cette disposition devra être stricte avec une inconstructibilité de ces secteurs.</p> <p>Concernant le zonage Ntvb défini dans les objectifs du PADD, celui-ci permet de dessiner de manière claire les continuités écologiques et de limiter l'impact de l'anthropisation sur les milieux. Or dans le règlement graphique, l'aplat choisi ne le rend pas très lisible (confusion avec le classement EBC). Aussi, il faut que le zonage Ntvb recouvre toutes les continuités écologiques définies sur la carte du PADD (cf. carte ci-dessus) avec une zone tampon d'au minimum 50 m en zone naturelle et agricole et 20 m en zone déjà urbanisée. Par exemple le zonage associé à la continuité du ruisseau de Gouffrense pourrait être élargi en partie en zone naturelle et agricole. Concernant le zonage Nzh, il devra être complété par la zone humide associée à la queue de l'étang des Castillous qui n'a pas été prise en compte. Ce secteur (carte ci-dessous) devra être classé en Nzh.</p>	<p>Les pièces graphiques du règlement seront modifiées afin que les corridors écologiques soient classés en zone Ntvb.</p> <p>Dans ces zones, les constructions agricoles y sont déjà interdites. Seules les constructions nécessaires aux services publics y sont autorisées (transformateur, pylône, etc...). Il paraît difficile d'y interdire ce type de constructions d'autant plus que certaines zones humides existent grâce à l'existence d'ouvrages techniques (barrage).</p> <p>La queue de l'étang des Castillous sera classée en zone humide.</p>
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	EBC	<p>Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les continuités écologiques : (c) Une trame à asseoir sur l'existant</p> <p>Les haies et alignements d'arbres ont été inscrits en EBC. Or le taux de boisement de la commune est très faible (environ 8,64 %). La doctrine DDT prévoit que, pour les communes dont le taux de boisement est inférieur à 10%, au minimum 75% de la surface des boisements doit bénéficier d'une protection forte (EBC recommandé). Il est donc attendu dans le règlement graphique un classement en EBC plus systématique des espaces boisés (pas seulement les haies et alignements d'arbres) et d'à minima 75% des espaces boisés, en priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ripisylves - les boisements dans les pentes de plus de 20% - les petits boisements de superficie inférieure à 5000 m² - les boisements à proximité des zones urbanisées 	<p>Le PLU apporte une réponse qualitative en matière de protection des espaces boisés, des alignements d'arbres, des haies et des ripisylves. Ils sont tous classés en zone Ntvb avec des contraintes réglementaires importantes.</p> <p>Cependant et afin de suivre les conseils des représentants de la DDT31 qui ont assisté aux réunions de travail, ils n'ont pas été identifiés en Espaces Boisés Classés, servitude trop contraignante qui est un frein à l'entretien de ces espaces.</p>

PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	Zone AUE	Des outils à adapter selon le projet souhaité par la commune : (a) Définir un secteur NI pour le secteur « centre-bourg » Le secteur « centre-bourg » a pour vocation la mise en place d'équipements publics à vocation de loisirs et de stationnement. Il n'est pas prévu sur ce secteur de constructions mais des aménagements paysagers (parc) et une aire de stationnement. Au regard du projet souhaité, nous vous suggérons de classer ce secteur actuellement classé en AUE en NI dans la mesure où aucune construction n'est envisagée.	Cette zone ne sera pas classée en NI. En effet, la municipalité veut se garder la possibilité d'y réaliser un aménagement d'intérêt collectif dans le cadre d'une modification de PLU. Réaliser un tel aménagement dans une zone NI nécessiterait une révision du PLU.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	Capacité des réseaux	Des outils à adapter selon le projet souhaité par la commune : (b) Coordonner l'urbanisation au programme d'extension des équipements et de la desserte par les réseaux Le potentiel de logements souhaité devra être notamment en cohérence avec la capacité des réseaux (eaux potable, électricité) ainsi que sur la capacité des équipements publics notamment l'école (RPI avec la commune de Tarabel et Caragoudes). Pour mémoire si la capacité des dessertes en réseaux est insuffisante (et en l'absence de renforcement programmé à court terme), une zone AU ne peut pas être ouverte à l'urbanisation et des règles limitant la densification peuvent être établies pour certains secteurs situés en zone U.	La capacité des réseaux au droit des zones AU a été étudiée et des chiffrages ont été réalisés concernant la desserte des ces zones.
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	SDIS	Observations complémentaires : (a) Assurer la sécurité incendie Sont transmis en annexe des éléments sur les dispositions réglementaires d'accessibilité et de défense extérieure contre l'incendie. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) a besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus. Aussi le SDIS souhaiterait rencontrer un représentant de la commune, ainsi que le service gestionnaire du réseau d'eau potable (cf.- avis du SDIS).	Cette analyse est actuellement effectuée par le SDIS et la Mairie.
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	RTE	Observations complémentaires : (b) Prendre en compte l'avis des gestionnaires des servitudes d'utilités publiques Sont transmis en annexe l'avis de RTE.	Voir réponse avis RTE.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	CIZI	Observations complémentaires : (c) Prendre en compte le risque inondation La délimitation de la zone inondable et les niveaux d'aléas (CIZI) devront être indiqués sur le règlement graphique. Pour le report au format SIG de ces éléments au document graphique du PLU, je vous conseille de vous rapprocher du service risque de la DDT (ddt-srgc-upr@haute-garonne.gouv.fr). Des prescriptions spécifiques devront être ajoutées au règlement pour prendre en compte le risque inondation en zone A et N (cf. annexe).	La CIZI sera reportée sur les pièces graphiques du règlement et des prescriptions spécifiques seront ajoutées au règlement.
PIECES DU PLU	Incohérences	Observations complémentaires : (d) Corriger les incohérences du document Les différentes pièces du projet de PLU présentent encore plusieurs incohérences et imprécisions qui devront être corrigées avant l'approbation du PLU. Celles-ci sont listées de façon non exhaustive en annexes.	Les incohérences entre les différentes pièces du PLU seront corrigées.
CARTE COMMUNALE	Abrogation	Observations complémentaires : (e) Abrogation de la carte communale La commune étant actuellement en carte communale, celle-ci devra être abrogée en vue de l'approbation du PLU. Une enquête conjointe devra être portée sur le PLU arrêté, sur l'abrogation de la carte communale. Concernant l'abrogation de la carte communale, est annexée au rapport la notice pour l'enquête publique, des modèles de délibération d'abrogation de la carte communale et de publication de la presse. Il faudra spécifier au tribunal administratif que l'enquête publique portera sur le PLU arrêté et l'abrogation de la carte communale lors de la demande de commissaire enquêteur.	Le Maître d'Ouvrage a pris en compte ces informations.
RAPPORT DE PRESENTATION	Divers	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Bien spécifier l'absence de changement de destination.	L'absence de changement de destination sera spécifiée dans le rapport de présentation.
OAP	Généralités	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Elles sont assez détaillées. Toutefois des précisions et corrections sont à apporter. Les limites de l'OAP «centre-bourg» vont au-delà de la zone AUE délimitée dans le règlement graphique. Le périmètre devra être clarifié.	Des précisions seront apportées aux OAP. Le périmètre de l'OAP "centre-bourg" sera modifié.
OAP	OAP Ouest	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Des confusions entre ce qui sera fait par la commune et ce que l'on met à la charge du lotisseur notamment pour le bassin de rétention : éléments à clarifier. La création de la haie bocagère Ouest devra bien être réalisée dès le départ sur l'ensemble du périmètre prévu.	Le périmètre des OAP sera modifié afin de respecter la zone AUE destinée au bassin de rétention.
OAP	OAP Est	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Le parking du cimetière est à intégrer dans la zone AUE et dans l'ER. Ce n'est pas à imputer à la zone AU spécifique à la construction d'habitation. La conservation de la haie en bord de route est à prévoir (cela n'apparaît pas sur le schéma de principe).	Le parking du cimetière sera intégré dans la zone AUE et dans l'ER.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	CIZI	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : La zone inondable et les différents niveaux d'aléas devront être reportés sur le règlement graphique.	La CIZI sera reportée sur les pièces graphiques du règlement.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	Zone NTVB	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Manque zonage NTVB sur les différents secteurs.	Le zonage NTVB sera corrigé.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	Zone UA	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Manque zonage UA sur lotissement en limite Est du territoire communal.	La zone UA sera corrigée.

PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	Texte	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Les lettres de zonage mériteraient d'être plus petite sur le centre bourg, ou alors avec une flèche pour AUe (plusieurs secteurs) indiquant la zone, car la lisibilité du centre pas évidente. Pas évident aussi l'ER n°4 sur la zone UX (couleurs proches).	La lisibilité des pièces graphiques sera améliorée.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	Zone AUE	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : L'OAP relative au parking est classé en zone AU et pas en zone AUE (ER à élargir avec voie si pas propriété communale).	Le parking du cimetière sera intégré dans la zone AUE et dans l'ER.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	Zone AU	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Il y a aussi une « confusion » entre zonage et OAP pour le bassin de rétention. Celui-ci devra être réalisé pour la zone « Ouest » en zone AU mais à la page 19 des OAP il est en zone AUE.	Le périmètre des OAP sera modifié afin de respecter la zone AUE destinée au bassin de rétention.
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	CIZI	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Le règlement écrit devra être revu concernant les secteurs impactés par le risque inondation (voir fiche annexée relative à la prise en compte du risque inondation dans le règlement des PLU pour les communes ne disposant pas de Plan de Prévention du Risque d'inondation).	Le règlement écrit sera corrigé concernant les secteurs impactés par le risque inondation.
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	Dispositions générales	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Dispositions générales À l'article 3 des dispositions générales (indications supplémentaires au zonage), pas de mention de la zone inondable. Les termes trop sujets à interprétation devront être évités. Le critère « impact moindre » défini à l' article 7 est difficilement applicable et relève de l'arbitraire ce qui est considéré comme illégal par les jurisprudences.	Les termes "impact moindre" seront remplacés par les termes "aucun impact".
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	Zone UA	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Pour favoriser la densification et la densité, la possibilité de s'implanter en limite séparative sans contrainte pourrait être ajoutée. La phrase « Toute opération doit prendre le moins d'accès sur la voie publique » nous semble inappropriée voire « sujet à l'arbitraire ».	La municipalité souhaite maintenir une contrainte concernant les implantations en limites séparatives (hauteur de 3 m) afin de densifier son territoire progressivement (zone rurale). La phrase « Toute opération doit prendre le moins d'accès sur la voie publique » sera supprimée.
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	Zone AU	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Page 37 ne respecte pas l'article R.151-20, car il indique des opérations, donc soit une seule opération d'aménagement d'ensemble (d'un seul tenant), soit au coup par coup.	La municipalité ne souhaite pas que l'urbanisation des zones AU se fasse au coup par coup. Les pièces écrites seront modifiées pour imposer une opération d'ensemble par secteur. Cependant, elle va mener une réflexion sur l'urbanisation de la zone AU "Ouest" qui pourrait être divisée en deux zones (AU1 et AU2) afin d'y maîtriser le phasage et le raccordement aux réseaux.
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	Zone AUE	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Pas de référence aux OAP mais pas de construction ? Propriétés communales quand pas d'ER sinon ER.	Le règlement de la zone AUE sera modifié afin de faire référence aux OAP.
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	Zone N	Observations relatives aux pièces constitutives du dossier : Des règles particulières devront être définies pour la zone Ntvb. Le secteur Nzh doit être inconstructible. L'emprise au sol doit être limitée comme la surface de plancher pour les habitations et leurs annexes (idem pour la zone A).	Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ne seront pas interdits en zone Ntvb. La municipalité va mener une réflexion sur la limitation de l'emprise au sol en zone N.

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

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
Aucune observation			

Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
Aucune observation			

Conseil Départemental de la Haute-Garonne

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
REGLEMENT GRAPHIQUE	ER	La réservation n°4 pour une aire de covoiturage ne devrait pas apparaître au bénéfice du Département ; la commune peut, si elle le souhaite, la mettre à son bénéfice.	L'emplacement réservé n°4 sera mis au bénéfice de la commune.
REGLEMENT GRAPHIQUE	RD	Il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.	Les noms des routes départementales seront reportés sur les pièces graphiques du règlement et les OAP.

PETR du Pays Lauragais (SCoT)

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
Aucune observation			

SDIS 31 (Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne)

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
Aucune observation particulière concernant le PLU			

RTE (Réseau de Transport d'Electricité)

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
-------	-------	-------------	-----------------------

ANNEXES	SERVITUDE I4	<p>Le plan des servitudes :</p> <p>Nous n'avons pas retrouvé de plan matérialisant les servitudes d'utilité publique en annexe de votre PLU. La pièce devant s'y rapporter et qui porte d'ailleurs la référence de « 6.2.2- Plan des Servitudes » renvoie sur des définitions des servitudes. Concernant la servitude codifiée I4, nous vous demandons de vous appuyer sur le tracé 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. L'utilisation de ces données vous permettra, le cas échéant, d'apposer la servitude d'utilité publique (SUP) I4 sur un plan éponyme.</p>	<p>Le plan des servitudes n'a pas été joint au dossier car la Préfecture ne l'a pas fourni dans le PAC.</p> <p>La collecte et la conservation des servitudes d'utilité publique sont des missions régaliennes de l'Etat qui doit également les porter à la connaissance des collectivités territoriales afin que celles-ci les annexent à leur document d'urbanisme (art. R.132-1 et R.132-2 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>De plus, nous n'avons trouvé aucune donnée SIG accessible qui nous permettrait de réaliser un plan des servitudes à titre indicatif.</p>
ANNEXES	SERVITUDE I4	<p>Liste des servitudes :</p> <p>Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter son appellation complète et son 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 :</p> <p>RTE – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral – 31200 Toulouse</p> <p>Dans la pièce n° 6.2.1 relative à la liste des SUP, le nom des SUP I4 est à reprendre en vous appuyant sur le nom des ouvrages mentionné en début de la présente.</p>	<p>Le nom des Servitudes d'Utilité Publique sera repris dans l'annexe 6.2.1 relative à la liste des servitude.</p>
REGLEMENT ECRIT	DISPOSITIONS GENERALES	<p>Nous prenons bonne note des indications à la page 11 – Article 6 des dispositions générales : « Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou à la création... ..Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, lignes et ouvrages de transport d'électricité HTB, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)... ..peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. »</p> <p>En complément, nous vous demandons de mentionner dans les dispositions générales du règlement du PLU les mentions suivantes dans un paragraphe dédié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Les dispositions générales concernant l'édification d'ouvrages techniques permettent de déroger à toutes les règles. Il est inutile d'ajouter un paragraphe spécifique aux lignes "HTB". Dans ce cas, il conviendrait d'ajouter un paragraphe pour toutes les servitudes.</p>
REGLEMENT GRAPHIQUE	EPP	<p>Enfin, au sein des dispositions générales – Article 9 – paragraphe 9.1, vous mentionnez que « Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir».</p> <p>Il s'avère que nos ouvrages, donc nos servitudes I4, peuvent traverser des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>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. »</p> <p>Nous vous demandons donc de mentionner dans le règlement qu'au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme que RTE soit dispensé de déclaration préalable ou de permis de démolir dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.</p>	<p>Les pièces écrites du règlement seront modifiées afin que RTE soit dispensé de déclaration préalable ou de permis de démolir dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.</p>
REGLEMENT GRAPHIQUE	EBC	<p>Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité précédemment cités sont situés en partie dans des EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que la servitude I4 que constituent nos ouvrages est incompatible avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation.</p> <p>Nous vous demandons donc de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent ces lignes. La largeur à déclasser est de 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne à 2x400 kV. Les parcelles concernées sont les suivantes : Section ZC – parcelles n°4 et 157</p>	<p>Les Espaces Boisés Classés seront supprimés sur les parcelles n°4 et 157 / section ZC. Ils seront identifiés en Eléments Paysagers à Préserver.</p>