

**P.L.U.**

## 1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

### 0 – Pièces administratives

0.2. Avis des personnes publiques Associées

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



DIRECTION  
POUR LE DÉVELOPPEMENT  
ÉQUILIBRÉ  
DU TERRITOIRE

Toulouse le 2 juin 2021

**Madame le Maire**  
Mairie de Préserville  
31 570 PRESERVILLE

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

Madame le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 26 mai dernier, par lequel vous me transmettez le projet de 1<sup>er</sup> modification du PLU de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que la modification projetée n'appelle aucune observation de ma part.

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

*Très amicalement,*

**Georges MERIC**

Président du Conseil départemental

COPIE :  
- Mme Emilienne POUMIROL  
Conseillère Départementale du canton d'ESCALQUENS



Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

HAUTE-GARONNE

RECU LE 27 JUL. 2021

**Mairie de Préserville**  
**Mme Mireille BENETTI**  
**Maire**  
**2 place de l'Eglise**  
**31570 PRESERVILLE**

*Direction des Affaires Economiques*  
*Tél. : 05.61.10.47.15*

Toulouse le 20 juillet 2021

Nos Réf. : CC/VA/SDE/NS0721 40  
Objet : projet de modification n°1 du PLU

**Madame la Maire,**

Vous sollicitez la Chambre de Métiers pour avis sur votre projet de modification de votre PLU.  
Nous souhaitons vous faire part d'une remarque concernant le changement de destination de 35 bâtiments que vous avez recensés.

Dans la notice explicative page 65, il est mentionné : « Le changement de destination des constructions repérées...est autorisé, vers une destination d'habitation, d'hébergement, de commerce ou d'activité de service, sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que la capacité des réseaux soit suffisante ».

Cette rédaction écarte la possibilité d'installation d'activités artisanales qui ne seraient pas liées au domaine des services. Par exemple, une activité de fabrication liée aux métiers d'art ne pourrait pas prétendre à s'implanter dans ces constructions.

Il nous apparait par conséquent que la rédaction est trop restrictive et qu'il conviendrait d'autoriser les destinations « d'habitation, d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activité de services ».

**Ecole Supérieure des Métiers**

Chemin de la Pyramide BP 25  
31601 MURET Cedex 1  
Mail : [esm@cm-toulouse.fr](mailto:esm@cm-toulouse.fr)  
Téléphone : 05 62 11 60 60  
[www.esm-muret.fr](http://www.esm-muret.fr)

**Siège Social**

18 bis boulevard Lascrosses  
BP 91030 - 31010 TOULOUSE Cedex 6  
Mail : [contact@cm-toulouse.fr](mailto:contact@cm-toulouse.fr)  
Téléphone : 05 61 10 47 47  
[www.cm-toulouse.fr](http://www.cm-toulouse.fr)  
[www.creer-et-gerer-son-entreprise.fr](http://www.creer-et-gerer-son-entreprise.fr)

**Antenne du Comminges**

5 Espace Pégot  
31800 SAINT-GAUDENS  
Mail : [stgaudens@cm-toulouse.fr](mailto:stgaudens@cm-toulouse.fr)  
Téléphone : 05 61 89 17 57

Nous profitons de ce courrier pour vous informer que Mr Guy Daimé du Service Développement Economique est désormais en charge des contacts avec les communes et EPCI.

Il est joignable au : 05.61.10.47.11 ou [gdaime@cm-toulouse.fr](mailto:gdaime@cm-toulouse.fr)

Nous vous prions de croire, **Madame la Maire**, en l'assurance de notre sincère considération.

Le **Président**,  
PLU Préserville

*Vincent Aguilera*  
**V. AGUILERA**



Signé par Vincent Aguilera

✓ Signé et certifié par **yousign**



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

MADAME MIREILLE BENETTI  
MAIRE DE PRESERVILLE  
2, PLACE DE L'ÉGLISE

31570 PRESERVILLE

Réf : GD.JB.SD.2021\_358  
Pôle Territoire / service urbanisme  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES  
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 10 août 2021

#### Siège social

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

#### Antennes

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

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

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

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

### Objet : Avis sur le projet de 1<sup>ère</sup> modification PLU de la commune de PRESERVILLE

Madame le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis le projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU de votre commune, par courrier reçu le 19 juillet 2021.

Les modifications ont pour objectifs de :

- Retravailler l'OAP AU2, notamment le phasage de ces opérations et la fermeture de l'OAP AU3;
- Revoir le règlement écrit des zones Ua et Ub ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Supprimer le pastillage et modifier le règlement de la zone A et Np ;
- Désigner les constructions pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce projet.

Nous notons que la zone AU3, dont l'urbanisation n'est envisageable avant 2030, a été reclassée en zone AU0, fermée à l'urbanisation.

L'OAP de la zone AU2, qui représente une emprise de 11,8 ha, a été retravaillée pour intégrer un phasage de l'urbanisation. Ce dernier prévoit 6 sous-secteurs d'une capacité totale de 150 à 180 logements, dont l'aménagement doit s'étaler de 2022 à 2034.

Le SCOT Lauragais prévoit la réalisation de 280 logements entre 2011 et 2030, dont 20 % minimum en intensification, et une densité brute de 15 à 20 logements.

Entre 2011 et 2020 91 logements ont été autorisés pour une consommation de 8,2 ha soit une densité de 11 log./ha). Le résiduel de logements à produire entre 2021 et 2030 est donc de 190 logements.

La notice précise que le potentiel d'intensification est de 104 logements.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 9411 Z

.../...



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

**Siège social**

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

Le projet de PLU modifié représente un potentiel de près de 285 logements (104 logements en intensification et 180 logements en extension). La zone AU2 est surdimensionnée, au regard des prescriptions du SCOT et de l'échéance du SCOT (2030).

En conséquence, nous demandons que les secteurs de la zone AU0 dont l'aménagement sera postérieur à 2030 soient classés en zone AU0.

Par ailleurs la densité moyenne prévue sur l'ensemble de la zone AU2 est de 15 log./ha, soit le seuil minimal prévu par le SCOT, alors que la géographie commune bénéficie d'une forte attractivité de par sa situation proche de Toulouse.

Afin de limiter la consommation foncière, nous demandons que la densité moyenne soit revue pour atteindre le haut de la fourchette inscrite dans le SCOT.

La modification prévoit d'adapter le règlement des zones UA et UB en réduisant le coefficient d'emprise au sol des constructions, et la hauteur des constructions et en augmentant les distances entre 2 constructions. Cette évolution va à l'encontre de la densification des zones urbanisées, qui permet de réduire la consommation d'espaces. Nous ne sommes pas favorables à ces nouvelles dispositions.

La mise à jour de la liste des emplacements réservés prévoit la suppression de 2 emplacements réservés pour lesquels les opérations sont réalisées ou en cours et la création de 2 nouvelles réserves : la création d'un abri bus sur une emprise de 213 m<sup>2</sup> et la création d'une liaison piétonne sur une emprise de 6 321 m<sup>2</sup> le long du ruisseau « d'En Burgade », sur une longueur de 2 km. Cet emplacement réservé est situé sur des parcelles agricoles sur l'emprise des bandes enherbées. Nous ne sommes pas favorables à la délimitation de ce nouvel emplacement réservé qui impacte l'espace agricole et va générer des conflits de voisinage entre les piétons et l'espace agricole.

Les secteurs dits de « pastillage », délimitant les constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole, au sein de la zone agricole et naturelle sont supprimés. Les possibilités d'extension mesurées de ces constructions et leurs annexes ont été intégrées dans le règlement des zones agricoles et naturelles conformément à la note de cadrage de la CDPENAF.

35 bâtiments agricoles ont été désignés comme pouvant changer de destination comme le prévoit l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Cela représente un potentiel important de changement de destination ; nous demandons que le règlement encadre ces possibilités de changement de destination en limitant à 200 m<sup>2</sup> la surface de plancher aménagée par changement de destination.



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

**Siège social**

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

Au regard des observations qui précèdent, nous formulons **un avis défavorable** au projet de 1<sup>ère</sup> modification de votre PLU, nous demandons que le projet soit revu pour intégrer nos observations et limiter l'impact de la modification sur l'espace et l'activité agricole.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**



**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 911A

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



Direction départementale des territoires

Service Territorial  
Pôle Territorial Nord  
Unité Portage des politiques

Affaire suivie par : Sara SAHUGUEDE  
Téléphone : 05.81.97.71.29  
Courriel : sara.sahuguede@haute-garonne.gouv.fr

Toulouse, le **- 2 SEP. 2021**

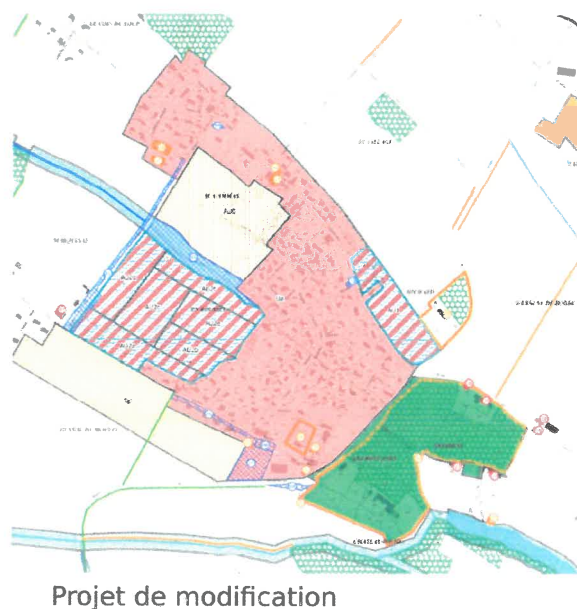
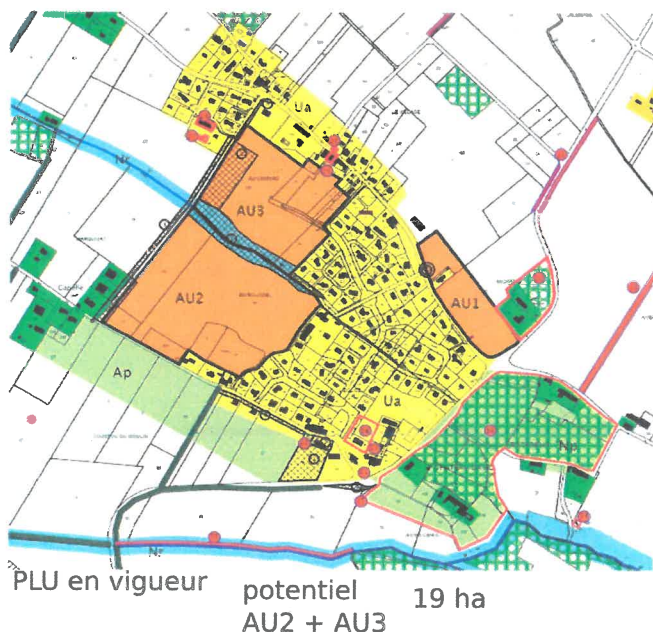
La Cheffe de l'unité UPPNL

à

Madame la Maire  
Le Village  
31570 PRESERVILLE

Objet : modification n°2 du PLU de Préserville

Par courrier reçu le 20 juillet 2021, vous avez notifié à la DDT de la Haute-Garonne le projet de modification n°2 du PLU de votre commune. Cette procédure, prescrite le 5 octobre 2020, a pour objet principal de fermer à l'urbanisation le secteur AU3 et de retravailler l'OAP du secteur AU2, notamment en y introduisant un phasage en 6 lots. Elle apporte également des modifications au règlement écrit, qui conduisent, pour certaines, à freiner la densification des secteurs Ua et Ub, notamment par la diminution du CES (de 0,5 à 0,3 en Ua et 0,15 en Ub).



La DDT a été associée à ce projet de modification. Le projet, tel que présenté dans une première version, ne traduisait pas suffisamment les objectifs de votre PADD et la compatibilité avec le SCoT restait à mieux justifier. Dans mon courrier du 22 juin 2021, vous étiez invitée à :

- phaser l'ouverture de la zone AU2 en priorisant la diversification de logements (opérations mixtes sur les différentes phases par exemple) sur les terrains les plus proches du bourg et en travaillant au mieux à relier ces secteurs entre eux et avec le centre-bourg ;



- fermer la zone AU3 et les zones de AU2 dont l'urbanisation n'est programmée qu'après 2030 dans l'OAP proposée. L'horizon du PLU de 2013, comme du SCoT étant 2030.

Les remarques formulées ont en partie été prises en compte dans votre projet arrêté. Ainsi la zone AU3 a été fermée et l'OAP du secteur AU2 retravaillée en mixant davantage les lots libres et les logements de type maison de ville. Le phasage a aussi été revu selon les remarques formulées, sans toutefois aller au bout de la démarche de priorisation des secteurs les plus proches du bourg (par exemple pour la phase 4).



Extrait des OAP

SECTEUR ET SOUS-SECTEUR	ECHÉANCE	SURFACE AMÉNAGÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
AU2a	2022/2024	2.34 ha	25 à 30
AU2b	2024/2026	1.47 ha	25 à 30
AU2c	2026/2028	2.30 ha	25 à 30
AU2d	2028/2030	2.00 ha	25 à 30
AU2e	2030/2032	2.15 ha	30 à 35
AUf	2032/2034	1.54 ha	20 à 25

La construction de logements collectif reste encore reporté après 2032 (6<sup>e</sup> phase). Par ailleurs certaines dispositions réglementaires, comme le CES jugé trop faible en zone Ua, visent à empêcher des densifications du tissu urbain existant, notamment les divisions parcellaires. Si cet objectif peut se justifier sur les hameaux délimités par la zone Ub, il conduit dans son ensemble, à un report dans le temps de toute densification de votre commune. Par ailleurs, la densité des opérations futures sur le secteur AU2 est de l'ordre de 12 à 15 log/ha soit en deçà du minimum du SCoT. Or, pour votre commune, très proche du GAT et du SICOVAL, au vu de son attractivité, de la pression foncière et de son statut de pôle secondaire, il est opportun de se positionner sur la fourchette haute de la densité du SCoT, soit 20 log/ha.

Les évolutions de votre PLU vont globalement dans le bon sens. Le phasage permettant de mieux intégrer les nouveaux logements et habitants, notamment aux regards des réseaux et équipements (école). Cependant, certaines dispositions et l'OAP proposée conduisent encore au report dans le temps d'une densité plus importante et témoignent d'un recul par rapport à l'opération d'ensemble du secteur AU1 (environ 50 PC en cours de commercialisation). Ainsi j'émetts deux réserves quant au (x):

- report du logement collectif après 2032 ;
- dispositions réglementaires qui visent à empêcher la densification du secteur Ua. L'objectif du SCoT de produire 20 % des logements en densification du tissu urbain semble impossible à atteindre et la consommation d'espace finale sera d'autant plus importante que les nouveaux logements se feront en extension urbaine sous des formes peu denses.

Sous ces réserves, mon avis est favorable. Je vous remercie de joindre le présent avis de l'État, en tant que personne publique associée, au dossier de mise à disposition du public.

La cheffe de l'unité UPPNL

Hélène DAMIRON







Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 10 septembre 2021

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 10 septembre 2021 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de PRESERVILLE**

**Objet** : 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 de l'urbanisme ;**

**Vu le dossier de saisine de la commission en date du 13 juillet 2021 ;**

**Vu le projet de révision du PLU arrêté de la commune de PRESERVILLE ;**

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

**Un avis favorable** sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N **sous réserve** de réglementer:

• **Pour les extensions** :

- La surface de plancher totale des constructions (existant + extension) à 200 m<sup>2</sup> maximum
- L'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière à 3 m minimum

• **Pour les annexes** :

- La surface de plancher maximale des annexes à 50 m<sup>2</sup>
- L'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière à 3 m minimum

Détail des suffrages (15 votes) : favorable sous réserve à l'unanimité.

La Présidente de séance,

**Mélanie TAUBER**

Villefranche de Lauragais, le 15 septembre 2021

**Madame Mireille BENETTI**  
**Maire de la Commune de PRESERVILLE**  
**MAIRIE DE PRESERVILLE**  
**31570 PRESERVILLE**

Objet : Avis de la Communauté de Communes des Terres du-Lauragais sur le projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Préserville

Madame le Maire,

Par courrier reçu au sein de notre service en date du 19/07/2021 et en application de l'article L0153-10 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Communauté de Communes de Terres-du-Lauragais concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune.

La présente procédure de 1<sup>ère</sup> modification est mise en œuvre par la commune afin d'ajuster le Plan Local d'Urbanisme sur les points suivants :

- encadrer le développement urbain en revisitant les règles en zone U et AU ;
- retravailler les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones AU2 et AU3 ;
- actualiser le Plan Local d'Urbanisme en cours ;
- une réflexion sur le maillage de liaisons douces sur la commune.

**Après consultation des services, et afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme à venir, nos remarques sur la formalisation de votre futur règlement sont les suivantes :**

**Le Plan Local d'Urbanisme ne fait part d'aucune disposition générale :**

- Champ d'application du règlement, le zonage prévu,
- Les règles particulières apparaissant sur les documents graphiques (Emplacements réservés, OAP.....) ;
- Les adaptations mineures,
- La reconstruction suite à sinistre ;
- L'adaptation des constructions à la pente avec des illustrations (clôtures en escaliers, l'implantation des constructions, le pourcentage de déblais et remblais autorisé ou une proportionnalité....).

## **ZONE U**

### **1) Article U 2 – Types d'occupation et d'utilisation soumises à des conditions particulières**

[Extrait du document](#)

- La surface des entrepôts sera au maximum de 100 m<sup>2</sup>  
Il conviendrait de rajouter : d'emprise au sol

#### Extrait du document

Les bâtiments agricoles existant dans la zone pourront être réhabilités

La rédaction pourrait être :

« le changement de destination est autorisé sur les anciens bâtis agricoles se trouvant dans la zone »

#### Extrait du document

L'extension des bâtiments agricoles existants est autorisée à condition qu'elle ne crée pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale (nuisances sonores, olfactives.....)

Tel que rédigé, cela signifie que vous autorisez l'activité agricole en zone U alors que vous l'interdisez dans l'article U 1.

Si vous autorisez le changement de destination des anciens bâtis agricoles cela correspond à accorder leur réhabilitation, des extensions.....

Si des activités agricoles existent en zone U, il convient de formuler autrement les possibilités d'extensions.

### **2) Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone Ua**

Il pourrait être réglementé l'orientation du faîtage : parallèle à la rue afin de ne pas autoriser pour des extensions des toitures à 1 pan et toiture terrasse.

#### Extrait du document

Pour les voies communales et départementales existantes et à créer un point de la façade des constructions doit être implanté

Comment interpréter « un point de la façade » ?

*Ne serait-il pas plus simple d'indiquer : la façade principale de l'habitation ?*

**Page 7, il manque l'écriture de :**

Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **3) Article U 9 – Emprise au sol des constructions**

**Pour les deux zones,**

Bien que la commune a recensé peu de divisions foncières (*3 permis sur les 10 dernières années*), et que rien n'est indiqué dans les dispositions générales, il conviendrait néanmoins d'indiquer si le règlement déroge ou pas à l'article R.151-21 car en zone Ub il pourrait être attendu des divisions foncières qui seront bloquantes au vu du % autorisé.

#### Extrait du document

Pour toutes les zones : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisé

Ce supplément d'emprise au sol concerne : les extensions ou toute autre construction sur l'unité foncière : abri de jardin, garage ?

### **4) Article U 11 – Aspect extérieur**

#### Extrait du document

Les porteurs de projet pourront s'inspirer de la charte paysagère et architecturale du Lauragais

La formule permissive ne pourra pas permettre au service instructeur d'en faire respecter certaines règles alors que pour les façades vous demandez à ce que par exemple la teinte des façades soit issue de la palette du Midi-Toulousain. Cette palette est intégrée à la Charte.

#### Extrait du document

Une seconde couleur issue ou non de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain annexée au règlement est autorisée dans la limite de 30 % de la superficie totale de la façade.

Les gammes de gris, noir, blanc (*couleurs très plébiscitées mais qui effectivement ne correspondent pas à l'identité du Lauragais*) sont interdites. Toutefois vous ouvrez des couleurs hors palette du Midi-Toulousain pour 30 % de la façade. A moins qu'il n'y ait un intérêt particulier à pour ce choix, nous vous suggérons la rédaction suivante :

*la façade peut être composée de deux teintes.*

#### Extrait du document

Le blanc pur est proscrit

Quant sera-t-il du blanc lumière par exemple ? Ne serait-il pas mieux d'indiquer que le blanc est interdit.

#### **Clôtures :**

##### Extrait du document

..... surmonté d'un système de brise vue, occultant ou non....

Il conviendrait d'indiquer les teintes, matériaux autorisés et de mettre peut-être des illustrations.

Exemple : les brises vues en PVC blanc sont interdites

##### Extrait du document

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.6 mètres de hauteur par rapport au TN avant travaux

Cette hauteur n'est pas différenciée en fonction des zones.

1.60 m en zone Ua pourrait être une hauteur un peu haute

#### **Toiture :**

Il manque dans votre descriptif que le matériau doit être en tuile, terre cuite.

##### Extrait du document

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la superficie de la toiture totale Est-ce qu'en zone Ua au vu des prescriptions demandées : alignement de rue..... cet aspect architectural serait compatible ?

*Il pourrait être indiqué : que seules les extensions des habitations en zone Ub pourront dans la limite de XXXX être en toiture terrasse*

##### Extrait du document

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, parties vitrées, toitures terrasses.....) ainsi que les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent admettre des matériaux différents à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Cela ouvrira la possibilité de se retrouver avec des appentis en bac acier gris, noir....., des annexes en tôle ondulée de teinte rouge....

*Indiquer plutôt : les vérandas sont autorisées, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ou de surface de plancher) pourront avoir une toiture terrasse.*

#### **5) Article U 12 – Stationnement**

Est-ce que cela peut aussi s'appliquer en zone Ua ?

Lorsqu'un garage en zone Ua change d'usage (*ce n'est pas un changement de destination sauf un entrepôt en habitation*) : transformé en habitation est compatible avec les contraintes de stationnement en zone Ua ? **formulation pas claire**

Le stationnement doit être adapté à chaque zone.

Difficulté pour le service instructeur de connaître le nombre de places par rapport au projet.  
Le stationnement pourrait se définir par tranche de m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions ?

Il pourrait être demandé des revêtements non imperméables, comme par exemple : du grave compacté....

#### 6) Article U 13 – Espaces libres et plantations

**Cet article ne développe pas de traitement environnemental et paysager :**

- des plantations existantes à préserver, à maintenir et à remplacer par des plantations équivalentes ;
- la réalisation en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) de plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère ;
- la définition d'un % de non-imperméabilisation des sols sur l'unité foncière.

[Extrait du document](#)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements

Est-ce que ce cas sera avéré en zone Ua et Ub ?

Pour le choix des essences ne serait-il pas opportun de mettre en annexe du règlement la palette végétale les essences locales du Midi-Toulousain ?

#### 7) Article U 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

[Non réglementé](#)

**Il pourrait être rappelé que :**

- les réseaux électriques et de téléphone sont réalisés en souterrain, que ces réseaux doivent être intégrés à la construction : façade, mur de clôture....
- les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements....)

## ZONES AU

**Il conviendrait dans le caractère de la zone de définir les sous-secteurs : AU1.....**

#### 1) Article AU 1 – Types d'occupations et d'utilisation des sols interdits

[Extrait du document](#)

Les affouillements et exhaussements du sol

Ont été barrés ? alors qu'ils figurent en zone U ?

[Extrait du document](#)

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et dans la limite de 1 m de hauteur mesuré à partir du terrain naturel.

N'y-a-t-il pas une confusion entre les déblais et les remblais ?



**2) Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

[Extrait du document](#)

Pour les voies communales et départementales existantes et à créer un point de la façade des constructions doit être implanté

Comment interpréter « un point de la façade » ?

*Ne serait-il pas plus simple d'indiquer : la façade principale de l'habitation ?*

**3) Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
L'introduction de l'article est celui des emprises publiques**

[Extrait du document](#)

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative avec une hauteur sous sablière de 3 mètres maximum
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

En zone U la hauteur se mesure à la sablière, pourquoi demander une hauteur sous sablière et ensuite à l'égout du toit ? Il conviendrait de garder le même principe pour toutes les zones : à la sablière.

**4) Article AU 9 – Emprise au sol**

L'OAP définit une densification : x logements pour tant de m<sup>2</sup>. Ce qui n'est pas un frein de réglementer l'emprise au sol afin d'éviter des constructions trop massives sur des parcelles de 500 m<sup>2</sup>.

**5) Article AU 11 – Aspect extérieur**

**Façades :**

**Mêmes remarques que pour la zone U (teinte.....)**

[Extrait du document](#)

Les bardages métalliques sont autorisés dans la limite de 20 % maximum de chaque façade de la construction

Est-ce que c'est relatif à un projet en particulier ? si c'est le cas l'énumérer.

Le bardage métallique ne semble pas être un matériau opportun contrairement au bois.

**Clôtures :**

**Mêmes remarques que pour la zone U**

**Toitures :**

**Mêmes remarques que pour la zone U**

**6) Article AU 12 – Stationnement**

Il pourrait être demandé un revêtement non perméable, comme par exemple : du grave compacté.....

**7) Article AU 13 – Plantations**

### Extrait du document

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres

Pour quelle surface ? dans quel cas ?

**Il ne figure aucun élément sur :**

- des plantations existantes à préserver, à maintenir et à remplacer par des plantations équivalentes ;
- la réalisation en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) de plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère ;

### **8) Article AU 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**Il pourrait être rappelé que :**

- les réseaux électriques et de téléphone sont réalisés en souterrain, que ces réseaux doivent être intégrés à la construction : façade, mur de clôture....
- les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements....).

## **ZONE A**

**Il conviendrait dans le caractère de la zone de définir le sous-secteur : Ap**

### **1) Article A 2 – Types d'occupation et d'utilisation soumises à des conditions particulières**

#### Extrait du document

Des extensions et changement de destination des constructions d'habitations existantes :

Les changements de destination pourront l'être pour de l'habitat, .....

Quelle doit être l'interprétation des changements de destination d'habitations en habitat ?

### **2) Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Extrait du document

Dans la zone A : la distance par rapport à l'espace public sera de 2 mètres

La distance est limitée, sachant que lorsque l'implantation d'un hangar agricole est visible depuis la voie publique il est demandé un masque paysager afin de diminuer l'impact visuel.

Cette distance est elle pour toutes les constructions ?

### **3) Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'introduction de l'article est celui des emprises publiques

### **4) Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### Extrait du document

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres sous sablière

Pourquoi modifier le critère de hauteur qui est à la sablière ?

### **5) Article A 11 - Aspect Extérieur**

**Cet article ne traite pas :**

- La réhabilitation de bâtis agricole de caractère (ou pas) et de sa préservation,
- De l'aspect architectural attendu pour les habitations liées à l'exploitation agricole (matériau de couverture, enduits.....) ;
- Les nouvelles constructions de hangars (bardage métallique, teinte....)  
Difficulté pour un service instructeur de refuser une toiture d'habitation en bac acier gris.....  
Cet article mérite d'être subdivisé en fonction des constructions autorisées pour les encadrer au même titre que les autres zones.

#### 6) Article A 12 – Stationnement

Difficulté pour le service instructeur d'imposer 1 place de stationnement surtout en zone Agricole si cela n'est pas réglementé.

#### 7) Article A 13 – Espaces libres et plantations-espaces boisés classés

Il serait opportun de rajouter :

Que les végétaux choisis (haies....) devront être issus de la palette végétale des essences locales (palette végétale Midi-Toulousain et l'annexer au règlement) ;

- Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitats environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet...) sera plantée en parallèle à une ou deux façades les plus en vue ;
- La réalisation en limite avec la zone N des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère ;

## ZONE N

Il conviendrait dans le caractère de la zone de définir les sous-secteurs : Nr et Np

#### 1) Dans la zone Np, tout est interdit à l'exception :

Il me semble que ce qui est autorisé n'est pas réellement en adéquation avec la zone car est repris : l'activité agricole, les surfaces d'emprise au sol pour une zone N paraissent excessives

#### 2) Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations par rapport aux emprises publiques sont réglementées alors que celles liées aux limites séparatives ne le sont pas ?

Dans l'ensemble du règlement ne sont pas réglementés :

- La hauteur des annexes en zone Ua et Ub
- Le traitement des annexes dans toutes les zones, exemple : *les abris de jardins en bois* sont autorisés si l'emprise au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup> ;
- La non imperméabilisation des sols ;
- La réhabilitation de bâtis existants.....

## Orientations d'Aménagements Programmées (OAP)

[Extrait du document](#)

Le quartier a une vocation dominante d'habitat sur lequel est attendu de la maison de ville, l'habitat intermédiaire et /ou du petit collectif et de l'habitat individuel....

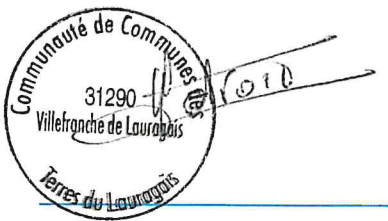
Dans l'article AU 2 – Types d'occupation et d'utilisation soumises à des conditions particulières il est mentionné que sont autorisés : les installations classées, les constructions à usage d'entrepôts....

Il conviendrait de mettre en cohérence les deux règlements.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes cordiales salutations.

**Madame Sophie ADROIT**

Vice-Présidente de l'aménagement du Territoire,



**En application d'une délégation du Comité Syndical**

Séance du : 16 septembre 2021

B07\_2021

**L'an deux mille vingt, le seize septembre, à 17h30.**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 1<sup>er</sup> septembre 2021, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Avignonet Lauragais, sous la présidence de Monsieur Gilbert HEBARD, Président du PETR du Pays Lauragais.

**Etaient présents :**

M. Gilbert HEBARD  
Mme Sophie ADROIT  
M. Christian PORTET  
M. Laurent HOURQUET  
M. Philippe GREFFIER  
M. Serge SERRANO  
M. Pierre BODIN  
M. Jean-Clément CASSAN  
Mme Isabelle HAYBRAD-DANIELLI  
Mme Florence SIORAT  
M. Guy BONDOUY  
Mme Nathalie NACCACHE  
M. Gilles TERRISSON  
Mme Estelle VILESPY  
Mme Martine MARECHAL  
M. Jean-Marie PETIT

Etaient excusés :

M. Serge CAZENAVE  
M. Robert BATIGNE  
M. Brice ASENSIO  
M. Jacques DANJOU

En exercice : 26

Présents : 16

Nombre de votants : 16

M. Bernard BARJOU est représenté par Mme Bignon

**Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais**

*Siège du PETR* : Mairie d'Avignonet Lauragais

*Siège Administratif* : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04 68 60 56 54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

REÇU EN PREFECTURE

le 20/09/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-031-200050938-20210916-B08\_2021-DE

**Objet : Avis général dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Prèserville**

---

**Vu** les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale

**Vu** les articles L.132-7 et L.132-9, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme

**Vu** la délibération de la commune du 30 septembre 2020 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme

**Vu** l'annexe relative aux observations du PETR sur le projet de modification

**Considérant** que le PETR dispose d'un délai de deux mois suivant la date de réception de la saisie de la commune pour rendre un avis, soit avant le 16 octobre 2021,

**Considérant** que le document est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais,

**Après débats, le Bureau Syndical, Oüi l'exposé de Monsieur le Président, Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

1°) – **RENDRE** *un avis général favorable,*

2°) – **DONNER** *mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.*

3°) – **NOTIFIER** *la présente délibération à Madame le Maire de Prèserville, et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne,*

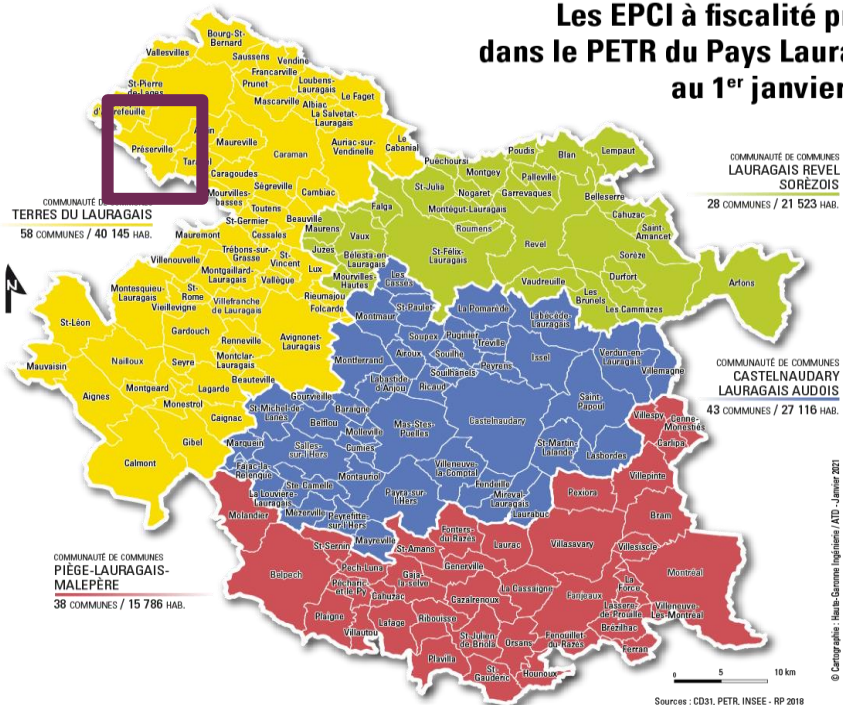
Fait à Avignonet Lauragais, le 16 septembre 2021.

**Le Président,**

**Gilbert HEBRARD.**

Présentation du territoire		Enjeux de la modification	
Commune	Preserville	1. Questionnement des OAP des zones AU2 et AU3 : - La zone AU2 "En Roussel" neest ouverte à l'urbanisation, mais l'OAP associée ne répond plus aux objectifs de la commune - La zone AU3 "Au Cammas" n'est plus pertinente dans le projet d'aménagement communal, il convient de la fermer à l'urbanisation	
Population			
Communauté de communes d'appartenance	Terres du Lauragais		
Bassin de vie	Lanta Caraman	2. Adaptation des dispositions règlementaires des tissus urbanisés : - Limiter la densification trop importante du tissu urbain - Disposition complémentaires sur les aspects extérieurs, toitures et clôtures pour une meilleure intégration paysagère	
Glossaire de hiérarchisation	Pôle de proximité secondaire		
Situation en matière de planification	PLU		
Date du document en vigueur	11/07/13	3. Evolutions règlementaires mineures : - Mise à jour des Emplacements réservés - Suppression du pastillage/sous-zonage en zone agricole - Actualisation des changements de destination	
Procédure engagée	Modification		

**Les EPCI à fiscalité propre dans le PETR du Pays Lauragais au 1<sup>er</sup> janvier 2021**





## Orientations du PADD

Les orientations du PADD actuel ne sont pas modifiées :

- Créer les conditions d'un projet attractif pour développer la commune, conformément aux orientations du SCoT, en s'appuyant sur la conception d'une centralité de qualité et l'implantation de services et d'équipements de proximité, accompagnés par des liaisons qui permettront une alternative à la voiture
- Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec les dispositions du SCoT, en phasant dans le temps l'ouverture des zones à urbaniser en favorisant la diversification de l'offre résidentielle
- Valoriser l'économie agricole, notamment en proscrivant le mitage et en limitant la consommation d'espace
- Pérenniser et valoriser le cadre de vie en étant respectueux de l'identité de la commune à travers le paysage et ses trames environnementales
- Mettre en oeuvre des actions de la commune, une réflexion transversale qui prend en compte l'approche du développement durable

REÇU EN PREFECTURE

le 20/09/2021

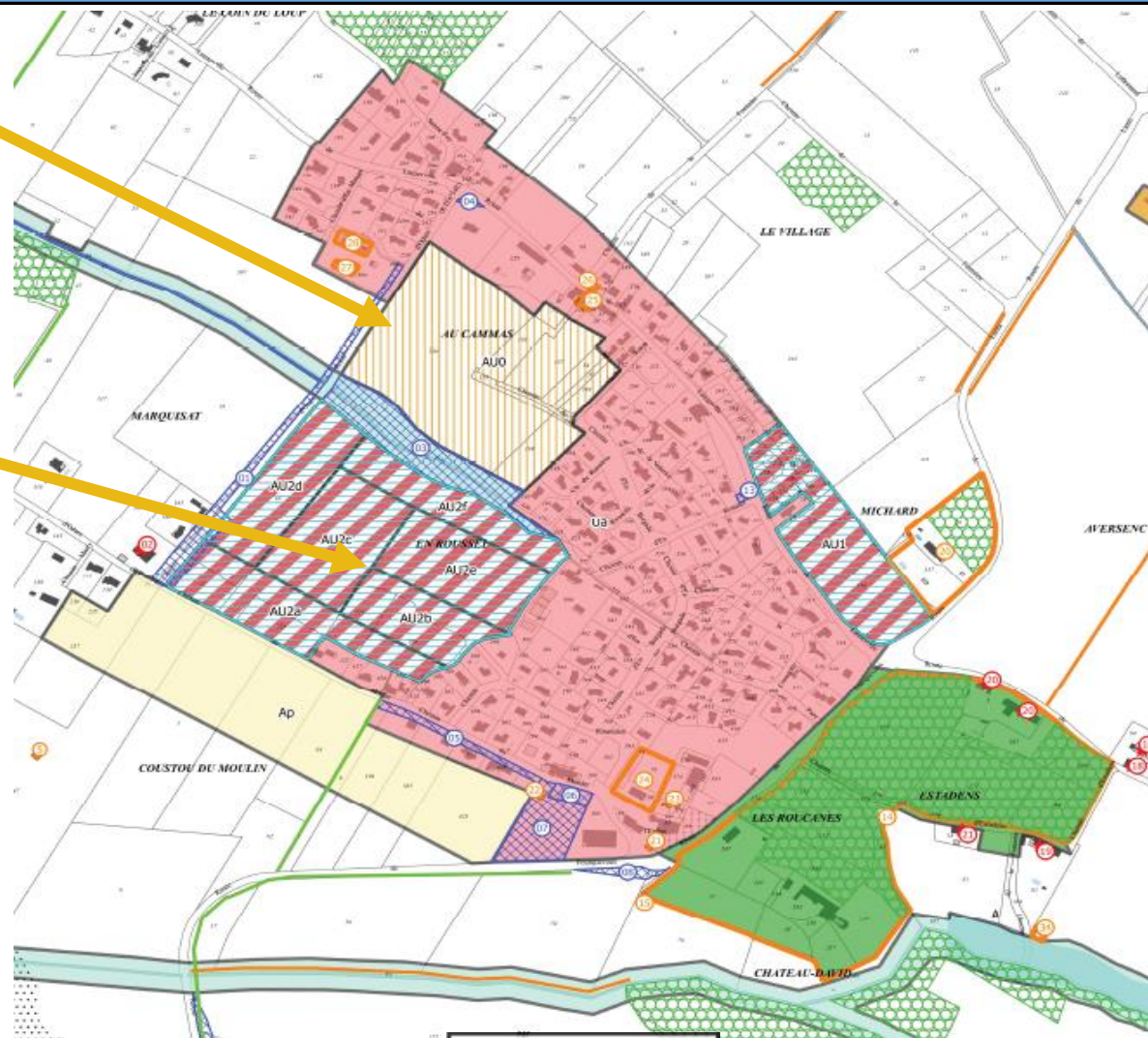
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-031-200050938-20210916-B08\_2021-DE

## Développement urbain - plan général

Zone "En Cammas", actuellement ouverte à l'urbanisation, et fermée par la modification du PLU

Zone "En Roussel", actuellement ouverte à l'urbanisation, un phasage est mis en place par la



REÇU EN PREFECTURE

le 20/09/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-031-200050938-20210916-B08\_2021-DE







## Orientation d'aménagement et de programmation : schéma OAP « En Roussel »

### ORGANISATION :




#### L'existant :

-  Réseau routier
-  Réseau piéton
-  Équipements publics
-  Ruisseau d'En Burgade et milieux associés

#### Le projet :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie type « partagée » à créer
-  Liaison douce à aménager
-  Frange paysagère à planter
-  Espace vert paysagé à aménager
-  Plantation d'essences locales à réaliser


### DENSITÉ :

-  15 à 20 logements / ha → logement de type intermédiaire ou petit collectif
-  12 à 15 logements / ha → logement de type maison de ville
-  10 à 12 logements / ha → logement de type lot libre

### OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 11,8 ha
- Nombre de logements attendus : entre 150 et 180 logements
- Mixité sociale : 10 % soit 15 à 18 logements à caractère social (location ou accession) situés sur les sous-secteurs AU2d, AU2e et AUf (environ 5 logements par phase)
- Densité moyenne brute : 15 logements /ha

### MODALITE D'URBANISATION :

-  6 opérations d'ensemble couvrant les sous-secteurs AU2a, AU2b, AU2c, AU2d, AU2e, AU2f



REÇU EN PREFECTURE

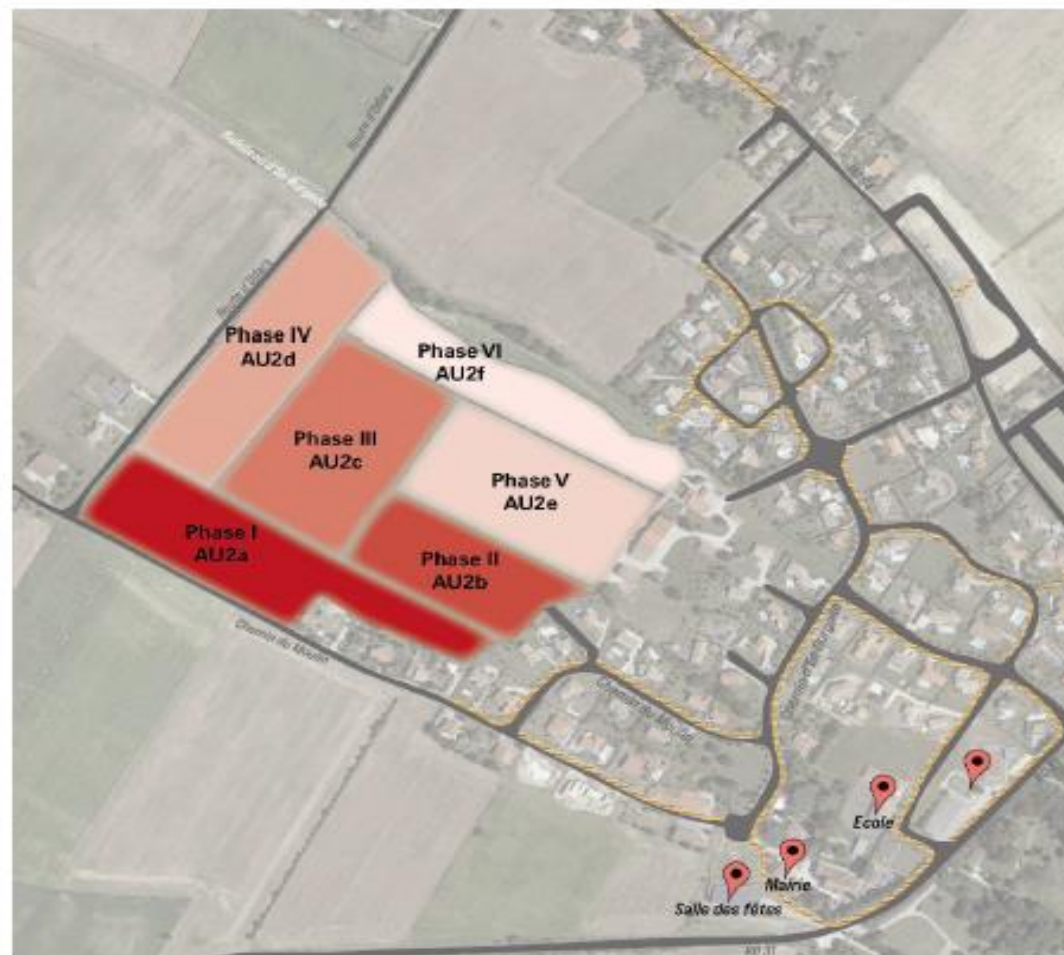
le 20/09/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-031-200050938-20210916-008\_2021-DE

## Orientation d'aménagement et de programmation : phasage à l'urbanisation

SECTEUR ET SOUS-SECTEUR	ECHÉANCE	SURFACE AMÉNAGÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
AU2a	2022/2024	2.34 ha	25 à 30
AU2b	2024/2026	1.47 ha	25 à 30
AU2c	2026/2028	2.30 ha	25 à 30
AU2d	2028/2030	2.00 ha	25 à 30
AU2e	2030/2032	2.15 ha	30 à 35
AUf	2032/2034	1.54 ha	20 à 25



REÇU EN PREFECTURE

le 20/09/2021

Application agréée E-legalite.com

**Analyse de la consommation d'espace et de la densité :**

Bilan d'application du PLU depuis 2013 :

- Potentiel urbanisable restant de 26ha, soit environ 330 logements (densité moyenne de 12 logements par hectare, en dessous des objectifs du SCoT pour une commune pôle)

Ces espaces sont directement mobilisables, notamment les deux zones AU qui sont ouvertes à l'urbanisation (environ 19ha).

Zone	Division	Résiduel	Division	Résiduel
	Superficie		Estimation logements	
Ua	3,06	2,51	49	26
Ub	1,76	0,11	27	2
AU2	0	11,8	0	140
AU3	0	7,2	0	85
<b>Total</b>	<b>4,82 ha</b>	<b>21,62 ha</b>	<b>76 logements</b>	<b>253 logements</b>



Commune : Prèserville  
Bureau d'études : Paysages  
Procédure : Modification

Date limite pour donner un avis PPA : 21 septembre 2021  
Date de commission urbanisme et Bureau syndical : 16 septembre 2021

	Appréciation	Commentaires
<b>Partie 1 - Polariser l'accueil de la nouvelle population</b>		
<b>P4</b> - Nombre de logements maximum à construire à 2030	Satisfaisant	Phasage strict qui permet de ne pas dépasser le potentiel à 2030
<b>Partie 2 - Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques</b>		
<b>P5</b> - Qualité du diagnostic agricole	Satisfaisant	
<b>P6</b> - Réduction de 50% de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années et bilan de la première partie du SCoT	Satisfaisant	Analyse non pertinente dans le cadre d'une modification de PLU, mais fermeture d'une zone AU actuellement ouverte à l'urbanisation, qui démontre une volonté de maîtriser le développement urbain
<b>P9</b> - Changement de destinations qui ne mettent pas en péril l'activité agricole + qui rentrent dans le potentiel de logements	Satisfaisant	Suppression des zones Ah, mais pas d'ajout de changement de destination
<b>P14</b> - Préservation et conservation du canal du Midi	Non concerné	
<b>P15</b> - Identification de la TVB à la commune	Satisfaisant	TVB identifiée et préservée à l'échelle de la commune
<b>P16 et 17</b> - Respect de la TVB (pas de construction en espaces remarquables, etc.)	Satisfaisant	
<b>P20</b> - Identification et préservation des continuités écologiques	Satisfaisant	TVB identifiée et préservée à l'échelle des OAP modifiées (pas de construction dans la TVB)
<b>P22</b> - Urbanisation en continuité de l'existant	Satisfaisant	Zones AU situées en continuité du bourg
<b>P 23 à 29</b> - Implantation des EnR dans les espaces adaptés	Non concerné	
<b>P 32</b> - Projet de PLU en accord avec les capacités du réseau eau potable	Satisfaisant	
<b>P 33</b> - Projet de PLU en accord avec les capacités du réseau d'assainissement	Satisfaisant	
<b>P 34</b> - Intégration des réflexions sur la gestion des eaux pluviales et dispositions dans le règlement écrit	Satisfaisant	
<b>P36 à 46</b> - Respect des PPR et prévenir les risques inondation, technologiques, érosion, nuisances sonores	Satisfaisant	
<b>Partie 3 - Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires</b>		
<b>P49</b> - Respect de la polarisation dans le développement économique	Non concerné	
<b>P51</b> - Phasage des zones de développement économique	Non concerné	

<b>P54</b> - Développement économique en accord avec le vignette éco des EPCI	Non concerné	La modification du PLU ne concerne pas le développement économique, ni commercial
<b>P61</b> - Aménagement qualitatif des zones d'activités	Non concerné	
<b>P64</b> - Développement commercial en accord avec le DAAC	Non concerné	
<b>P65</b> - Préservation du commerce de proximité dans les centre-bourgs	Non concerné	
<b>P72 à 74</b> - Qualité des aménagements des espaces commerciaux : conso d'espace, accessibilité, insertion paysagère	Non concerné	

Partie 4 - Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population		
<b>P75</b> - Respect du potentiel de logements au regard de la tendance passée	Satisfaisant	Commune très dynamique ces dernières années, avec 36 PC accordés en 2020
<b>P76</b> - Phasage de l'urbanisation	Satisfaisant	Phasage précis par sous-zonage de l'OAP, étalé sur 12 ans, dont une zone de 7ha qui ne sera ouverte qu'après 2034
<b>P77</b> - Production de logements sociaux	Satisfaisant	10% de logements sociaux à produire
<b>P78</b> - Production de logements collectifs	Satisfaisant	Zones dans l'OAP pour des logements intermédiaires ou petit collectif
<b>P82</b> - Intensification 20%	Satisfaisant	L'analyse démontre un potentiel de densification difficilement mobilisable (seulement 3 divisions parcellaires ces 8 dernières années)
<b>P83</b> - Priorisation réhabilitation, densification avant l'extension	Satisfaisant	
<b>P86</b> - Maîtrise de la densification hors bourg (écarts, hameaux, hameaux-villages)	Satisfaisant	La modification ne concerne que les zones à proximité du centre-bourg, le PLU actuel ne permet pas le développement des hameaux
<b>P87</b> - Respect de la densité	Satisfaisant	Densité de 15 logements/ha imposé dans les nouvelles OAP
<b>P91</b> - OAP qualitative sur les zones AU(x)	Satisfaisant	OAP intégrant un phasage de l'urbanisation, des densités et formes urbaines variables, les voiries à créer, les cheminements piétons, l'intégration paysagères, la préservation de la TVB ainsi que les connexions au reste du centre-bourg.
<b>P95 à 98</b> - Niveau de services à la population cohérent avec les ambitions d'accueil de nouveaux habitants	Satisfaisant	Une étude parallèle a été menée pour l'agrandissement de l'école

Partie 5 - Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCoT et au-delà du SCoT		
<b>P102</b> - Limiter l'urbanisation linéaire	Satisfaisant	Urbanisation en cohérence avec les limites actuelles du centre-bourg
<b>P107</b> - Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle	Satisfaisant	Cheminements doux prévus dans les OAP

Total	
Insuffisant	0
Satisfaisant	24
Partiel	0





**Commune : Prèserville**  
**Bureau d'études : Paysages**  
**Procédure : Modification**

**Date limite pour donner un avis PPA : 21 septembre 2021**  
**Date de commission urbanisme et Bureau syndical : 16 septembre 2021**

#### **Avis technique :**

La modification du PLU est compatible avec les orientations du SCoT, et démontre une volonté de la commune de maîtriser le développement urbain à venir.

Il est à noter que la commune est repérée comme pôle de proximité secondaire dans le SCoT, et doit à ce titre assurer une fonctionnalité particulière au sein du bassin de vie, et notamment contribuer à l'autonomie du territoire en satisfaisant les besoins des habitants et usagers en matière de commerces, scolarité, santé, services publics, culture, sport et loisirs.

Il est proposé de rendre un avis favorable.



## PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle

31130 Balma

[paysages-urba.fr](http://paysages-urba.fr)

[contact@paysages-urba.fr](mailto:contact@paysages-urba.fr)

05 34 27 62 28

### **MODIFICATION DU PLU DE PRESERVILLE : SYNTHESE ET POSITION PROVISOIRE DE LA COMMUNE SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES**

Suite à la transmission du projet de modification du PLU de PRESERVILLE aux personnes publiques associées pour notification le 16 Juillet 2021, les partenaires suivants ont émis un avis sur le projet de PLU :

- Le Conseil Départemental de Haute-Garonne,
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,
- La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
- La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- La Communauté de Communes Terres du Lauragais,
- Le syndicat mixte du SCoT du Pays Lauragais,

Plusieurs personnes publiques associées qui doivent obligatoirement être consultées n'ont pas apporté leur réponse dans les délais (c'est-à-dire avant le 16/09/2021). Leur avis est donc réputé favorable. Il s'agit de :

- Le Conseil Régional Occitanie,
- La Chambre de Commerces et d'Industrie,

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €





Après analyse de ces avis, certaines modifications du dossier sont prévisibles, elles sont détaillées dans le document suivant ; **les évolutions notables de la modification du PLU qui pourraient intervenir suite à la consultation des avis PPA sont les suivantes :**

- 3. Règlement écrit : Précisions concernant les changements de destination et les possibilités de constructions en zone agricole.





# PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr  
05 34 27 62 28

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
<b>Conseil départemental de la Haute-Garonne –</b> Courrier daté du 2 Juin 2021 – <b>Aucune observation</b>	<b>Aucune observation</b>	
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat –</b> Courrier du 20 Juillet 2021 – <b>Remarque</b>	1. Il conviendrait d'autoriser les destinations « d'habitations, d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service. »	1. Le règlement écrit pourra être modifié pour autoriser un changement de destination vers de l'artisanat et la restauration.
<b>Chambre d'Agriculture -</b> avis daté du 10 Août 2021 – <b>Avis défavorable</b>	<p><b>Avis défavorable</b></p> <p>1. Nous demandons que les secteurs de la zone AU2 dont l'aménagement sera postérieur à 2030 soient classés en zone AU0,</p> <p>2. Nous demandons que la densité moyenne soit revue pour atteindre le haut de la fourchette inscrite dans le SCoT,</p> <p>3. La modification prévoit d'adapter le règlement des zones UA et UB, ces évolutions vont à l'encontre de la densification des zones urbanisées qui permet de réduire la consommation d'espace. Nous ne sommes pas favorables à ces nouvelles dispositions,</p> <p>4. Nous ne sommes pas favorables à la délimitation du nouvel emplacement réservé concernant la création d'une liaison piétonne qui impacte l'espace agricole et va générer des conflits de voisinage entre les piétons et l'espace agricole,</p> <p>5. Nous demandons que le règlement encadre les possibilités de changement de destination en limitant à 200 m<sup>2</sup> la surface de plancher aménagée par changement de destination.</p>	<p>1. Il est rappelé que la zone AU2 répond aux objectifs d'accueil définis dans le PADD du PLU et que la zone AU3 a été fermée à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification. Il n'est pas souhaitable de fermer à l'urbanisation les secteurs de la zone AU2 dont l'urbanisation sera postérieure à 2030 afin de garder une cohérence d'aménagement sur le secteur. La réflexion sur l'aménagement de la zone doit être globale afin de garantir une urbanisation harmonieuse et qualitative. Toutefois, afin d'assurer une gestion économe de l'espace, l'urbanisation de chaque phase sera soumise au dépôt d'au moins 80 % des permis de construire sur la phase précédente.</p> <p>2. La densité telle qu'elle est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation répond aux objectifs communaux et aux prescriptions du SCoT du Pays Lauragais comme le démontre la notice explicative de la modification. Le SCOT a donné un avis favorable général sur le projet de modification.</p> <p>3. L'encadrement de la densification du tissu urbain a pour objectif de canaliser l'évolution du tissu urbain afin de préserver le cadre de vie rural du village des formes urbaines trop denses. Les capacités communales posent également question, l'école et les réseaux arrivent à saturation. Il convient donc de définir une densification plus durable et soutenable pour la collectivité et les habitants. Les coefficients d'emprise au sol définis permettent une réelle densification du tissu urbain comme le démontre la notice explicative de la modification.</p> <p>4. Cet emplacement réservé est d'intérêt général car il participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en favorisant les déplacements doux. De plus, il favorisera la découverte du territoire.</p> <p>5. Les changements de destination sont limités à l'emprise du bâtiment existant, il n'est pas souhaitable de contraindre l'emprise au sol pour faciliter la réhabilitation de ces bâtis d'intérêt patrimonial.</p>

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €



Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
<b>DDT 31</b> – Avis daté du 2 Septembre 2021 – <b>Avis favorable sous réserves</b>	<b>Favorable avec deux réserves quant aux :</b> 1. Report du logements collectifs après 2032,  2. Dispositions règlementaires qui visent à empêcher la densification du secteur UA. L'objectif du SCoT de produire 20 % des logements en densification du tissu urbain semble impossible à atteindre et la consommation d'espace finale sera d'autant plus importante que les nouveaux logements se feront en extension urbaine sous des formes peu denses.	1. Une diversité des formes bâties et urbaines est recherchée dès les premières phases de l'OAP. Les logements collectifs sont situés sur le point le plus bas de l'opération afin de privilégier le cadre paysager. L'aménagement de l'espace paysager en bordure du ruisseau nécessitera du temps pour être réaliser (acquisition foncière et aménagements), ce site apportera davantage de qualité aux logements collectifs par la création d'espaces publics de qualité. 2. Cf réponse n°3 à la chambre d'agriculture. La notice démontre la compatibilité du projet avec les objectifs du SCoT, il est notamment mis en évidence l'urbanisation envisagée entre 2021 et 2030 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 logements en densification,</li> <li>• 23 par division parcellaire,</li> <li>• 35 par changement de destination,</li> <li>• 100 à 120 par l'urbanisation des secteurs de la zone AU2.</li> </ul> Ainsi, la densification du tissu urbain (densification et division parcellaire) représente un potentiel de 43 logements sur les 180 à 200 logements attendus à l'horizon 2030 soit 22 à 24 % de la production de logements.
<b>CDPNAF</b> – avis daté du 10 Septembre 2021 commission du 10 Septembre 2021 – <b>Avis favorable sous réserves</b>	<b>Favorable sous réserve de règlementer :</b> 1. Pour les extensions : 1.1. La surface de plancher total des constructions (existant et extension) à 200 m <sup>2</sup> ,  1.2. L'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière à 3 mètres minimum,  2. Pour les annexes : 2.1. La surface de plancher maximale des annexes à 50 m <sup>2</sup> ,  2.2. L'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière à 3 mètres minimum,	1.1 Il n'est pas souhaitable de règlementer la surface de plancher pour les extensions, les bâtiments situés en zone agricole dépassent pour la plupart une surface de plancher de 200 m <sup>2</sup> . Il est rappelé que l'emprise au sol est limitée à 200 m <sup>2</sup> , permettant de répondre au cadre législatif. 1.2 Il pourra être imposé un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives et de l'emprise publique pour répondre favorablement à la remarque de la CDPENAF.  2.1. Il est rappelé que l'emprise au sol est limitée à 50 m <sup>2</sup> et que la hauteur est limitée à 3 m sous sablière ce qui dispense de règlementer la surface de plancher. 2.2. Il pourra être imposé un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives et de l'emprise publique pour répondre favorablement à la remarque de la CDPENAF.
<b>CC Terres du Lauragais</b> – Avis daté du 15 Septembre 2021 – <b>Remarques</b>	Diverses remarques sur le règlement afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme à venir.	La commune prend acte des remarques de la Communauté de Communes Terres du Lauragais. De nombreuses remarques sont faites sur la rédaction du règlement, il sera modifié dans la mesure du possible en respectant les objectifs de la modification. Les remarques qui ne pourront être intégrées au cours de cette procédure seront reprises lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.
<b>PETR du Pays Lauragais</b> – Comité syndical du 16 septembre 2021 – <b>Avis général favorable</b>	<b>Avis général favorable</b>	