

## 6.2 Synthèse des avis et réponses



**Nota** : ne sont repris dans ce document que les observations des avis des personnes publiques associées qui appellent une réponse de la part de la commune et reçus durant la phase de consultation des PPA avant enquête publique. L'intégralité des avis sont consultables dans la pièce 6.1 du dossier d'enquête publique.

N°	SYNTHESE AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
<b>AVIS FAVORABLE</b>			
1	<p><u>Densification</u>: L'enrichissement et la meilleure justification de l'évaluation du potentiel d'urbanisation en tissu constitué : cartographie et étude des dynamiques</p>	<p>Les résultats d'une étude précise des potentiels de densification sont présentés pages 142 à 143 du rapport de présentation. Ils sont restitués par secteur. Ils permettent pour chacun d'entre eux, suite à une analyse qualitative d'indiquer le potentiel d'accueil mobilisable dans la temporalité du PLU et à long terme en fonction des contraintes pesant sur chaque parcelle identifiée.</p> <p>Une cartographie identifiant les différents secteurs évoqués dans le rapport de présentation (Balandra, centre, Route des crêtes, Rozanne, Lot. Des pins) et indiquant la superficie du potentiel de densification pour chacun d'entre eux sera intégrée au rapport de présentation.</p> <p>De plus, le document d'urbanisme en vigueur contraint fortement la division parcellaire, ainsi très peu de constructions issues de division ont pu être réalisées au cours des dix dernières années. Au vu du contexte réglementaire existant, il n'apparaît pas opportun de faire une étude des dynamiques qui ne serait pas représentative dans la mesure où les propriétaires qui avaient ce type de projet pouvaient rarement les faire aboutir.</p> <p><i>Au regard de ces éléments, le rapport de présentation sera complété.</i></p>	<p><b>Rapport de présentation</b></p>
2	<p>La présentation du bilan de mobilisation et de consommation du potentiel d'urbanisation en extension alloué par le SCoT GAT.</p>	<p>Le PADD indique que les capacités foncières (Carrerrasse) représentent environ 20% du foncier sous pixels prévus au SCoT.</p> <p>La justification sera complétée dans le rapport de présentation notamment page 173 afin de rappeler que le PLU se traduit par la mobilisation de 20% du foncier sous pixel. Ce pourcentage comprend le secteur de Carrerrasse et le maintien d'un secteur de 6000m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété.</i></p>	<p><b>Rapport de présentation</b></p>

<p><b>3</b></p>	<p>Le renforcement des conditions de densification par la réalisation d'OAP dans les espaces urbanisés afin d'améliorer le fonctionnement urbain</p>	<p>Le secteur UB est découpé en sous-secteurs offrant des règlements différents. L'objectif est de permettre aux quartiers existants des mutations plus ou moins importantes en fonction des possibilités et de favoriser une urbanisation maîtrisée du secteur.</p> <p>En parallèle, le règlement au travers des articles 6, 7, 9, 10 et 13 permet d'encadrer la forme urbaine et de favoriser la densification des espaces bâtis dans le respect des constructions existantes en garantissant l'insertion des nouveaux logements dans leur environnement. Il apparaît donc que le règlement dans sa rédaction propose des dispositions suffisantes afin de maîtriser l'urbanisation sur les secteurs UB.</p> <p>De plus, l'analyse du potentiel de densification n'a pas permis de définir des secteurs à enjeux suffisamment importants pour permettre la réalisation d'opération d'ensemble cohérente. Ainsi, la réalisation d'OAP portant sur de petits espaces pourrait représenter un frein à la densification dans la mesure où les dispositions seraient nécessairement trop contraignantes pour les particuliers.</p> <p><i>Aucune OAP ne sera donc créée.</i></p>	<p><b>Néant</b></p>
-----------------	--	--	---------------------

<p><b>4</b></p>	<p>L'approfondissement de l'OAP « Carrerrasse » notamment concernant le rehaussement du nombre de logements attendus pour correspondre aux densités minimales prescrites au SCoT GAT et l'ajout d'un objectif de production de logements locatifs sociaux.</p> <p>L'OAP devra être complétée afin de spécifier les attentes de la collectivité concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le programme de logement attendu</li> <li>- Les formes urbaines souhaitées ainsi que les conditions d'intégration architecturale du bâti</li> </ul>	<p>L'avis de la DDT s'appuie sur les prescriptions du SCoT qui recommande une densité maximum de 10 logements par hectare sur le secteur. Dans le cadre du SCoT, la densité est portée à 15 logements par hectare dans le cas où le développement est attribué au renforcement villageois ce qui n'est pas le cas ici.</p> <p>Dans le PLU, la densité envisagée sur cet espace en extension est de 8 logements par hectare. En effet, le PADD affiche la construction de 20 logements sur le secteur Carrerrasse d'une superficie de 2,5 hectares.</p> <p>Dans ce cas, la production de logements est compatible avec les objectifs du PADD mais aussi avec les attendus du SCoT.</p> <p>Pour rappel, le potentiel de densification estimé dans le rapport de présentation, repris dans le PADD est ambitieux. Il permettra de densifier les espaces bâtis en réduisant la taille des parcelles à 1300 m<sup>2</sup> en moyenne soit deux fois moins qu'aujourd'hui (environ 2800m<sup>2</sup>). Ces éléments témoignent du volontarisme de la commune en matière de densité sur la commune.</p> <p><i>Maintien de la densité sur le secteur en extension.</i></p> <p>La réhabilitation du presbytère en cours a pour objectif de créer 5 logements locatifs sociaux. Ce projet ambitieux permet ainsi de répondre aux attentes du PLH qui affiche un objectif de production de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle communale et non pas à celle de l'opération. A noter que le Sicoval n'émet aucune remarque à ce sujet.</p> <p>De plus, l'OAP précise les typologies de logements attendus sur le secteur.</p> <p><i>Pas de modification.</i></p> <p>Le règlement écrit de la zone AU dans l'article 11, propose des dispositions réglementaires en faveur de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet et fait référence au cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères, annexé au PLU.</p> <p>La commune voulant laisser la porte ouverte à l'innovation, elle ne souhaite pas apporter davantage de précision dans l'OAP ou le règlement.</p> <p><i>Pas de modification.</i></p>	<p><b>OAP</b></p>
-----------------	--	---	-------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le traitement du chemin de Carrerrasse, de la voie de desserte interne et de la qualité des cheminements doux</li> <li>- Les conditions de réalisation d'un éventuel espace public/vert fédérateur à l'échelle du lotissement</li> <li>- Les conditions de l'éco aménagement de la limite à l'urbanisation en lien avec la zone agricole ainsi que de la gestion alternative intégrée des eaux pluviales.</li> </ul>	<p>Concernant la voie de desserte interne du quartier, des précisions seront apportées dans l'OAP afin de préciser qu'il s'agira d'une voie partagée (piétons, cycles, voitures). <i>Apport de précision dans l'OAP.</i></p> <p>Conformément à l'OAP, un espace vert est à créer. Cet espace fédérateur a pour vocation d'être un lieu de vie et d'échanges au sein du quartier mais au-delà de par sa position stratégique en étant limitrophe avec les quartiers déjà constitués. L'OAP ne donne pas de précision afin de laisser la porte ouverte à la créativité et à l'innovation. <i>Au regard de ces éléments, il ne semble pas nécessaire d'apporter davantage des précisions.</i></p> <p>L'OAP comporte des illustrations soulignant les attentes de la collectivité en lien avec la zone agricole (bande de recul, haie vive à créer). Le règlement réaffirme ces dispositions dans l'article 7. Le réseau d'eaux pluviales du futur quartier sera connecté au réseau existant se trouvant en limite du lotissement situé au sud de l'OAP Carrerrasse. De plus, l'article 13 de la zone AU impose des surfaces traitées en jardin planté favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluie. <i>Pas de modification.</i></p>	
5	Aménager les entrées de villes et améliorer les conditions propices au développement des modes actifs.	<p>Une des orientations du PADD vise à améliorer les déplacements des habitants en développant les liaisons douces. Les aménagements liés à cette orientation ne nécessitent pas de traduction réglementaire car ces projets se feront sur l'emprise publique. Il en est de même pour l'aménagement des entrées de ville. <i>Pas de modification.</i></p>	Néant
6	<u>OAP Trame verte et bleue</u> : L'approfondissent de l'OAP « trame verte et bleue » notamment concernant la qualité écologique des aménagements résidentiels	<p>Le traitement des aménagements résidentiels est précisé dans l'article 13 qui définit pour chacune des zones UA, UB et AU un pourcentage de la parcelle qui doit être traité en jardin planté et gazonné avec au moins un arbre de haute tige par 400m<sup>2</sup> de terrain. Ces espaces plantés garantissent une bonne infiltration des eaux de pluies. <i>Pas de modification.</i></p>	Néant

7	<p><u>Observations relatives aux pièces constitutives du dossier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualiser les pièces du dossier pour tenir compte de l'ordonnance du 23 septembre 2015</li> <li>- Dispositions à modifier dans les zones A et N conformément aux demandes de la CEDPENAF et de la chambre d'agriculture</li> <li>- Le titre de l'article 13 devra être corrigé</li> <li>- Reprise de certains éléments afin d'améliorer la compréhension et la lisibilité du règlement</li> </ul>	<p><i>Une vérification des références aux articles du code sera effectuée</i></p> <p><i>Concernant les zones A et N les observations de la CEDPENAF et de la chambre d'agriculture seront prises en compte</i></p> <p><i>La nomination de l'article 13 sera revue sur l'ensemble des zones.</i></p> <p><i>Une relecture du règlement écrit sera effectuée afin d'en améliorer la lisibilité</i></p>	<p><b>Règlement écrit</b></p>
8	<p><u>Observation relative à la présence d'un site archéologique en zone UA notamment</u></p>	<p>Concernant le projet de réhabilitation du presbytère, il est déjà déposé et purgé de tout recours. De plus, cet avis ne fait pas part de demande d'évolution du PLU.</p> <p><i>Pas de modification</i></p>	<p><b>Néant</b></p>

N°	SYNTHESE AVIS DE RTE	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
<b>AUCUNE OBSERVATION</b>			

N°	SYNTHESE AVIS DE TIGF	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
9	<p><u>Plan de situation des ouvrages avec les servitudes</u>: Ce plan n'est pas présent dans le PLU arrêté.</p>	<p>Le plan de situation des ouvrages traversant la commune fournie par le TIGF permettra de compléter les annexes en mettant les servitudes liées aux ouvrages. Le document fourni par la TIGF sera annexé au PLU. <i>L'annexe sera mise à jour</i></p>	<b>Annexes</b>
10	<p><u>Afin que les interactions entre les futurs projets de construction et les ouvrages puissent être analysées, il est demandé que:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLU</li> <li>- Les servitudes liées à la présence d'ouvrages soient mentionnées dans la liste des servitudes</li> <li>- Les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 à 5 du document GAZ I3 soient inscrites dans le PLU</li> </ul>	<p>Les canalisations ne représentent pas aujourd'hui un risque dans la mesure où le projet du PLU ne prévoit pas un développement de l'urbanisation à proximité des ouvrages. De plus, le tracé des canalisations et de leurs servitudes apparaîtront en annexe. <i>Pas de modification complémentaire</i></p> <p>Sauf erreur, les servitudes liées à la présence des ouvrages sont déjà mentionnées dans la liste des servitudes du PLU. <i>Pas de modification</i></p> <p>Les contraintes urbanistiques évoquées nécessitent la mise en place d'une zone non aedificandi (paragraphe «3) qui sera inscrite sur le plan de zonage ou sur le plan des servitudes. Dans les zones concernées, l'article 2 du règlement écrit sera complété afin que tous les aménagements et constructions nouvelles prennent en compte les contraintes liées aux servitudes d'utilité publique. <i>Modification du règlement écrit et des annexes ou du zonage</i></p>	<b>Règlement écrit et graphique</b>

N°	SYNTHESE AVIS DU SDIS 31	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
11	Intégrer dans le dossier PLU la nouvelle réglementation applicable depuis le 24 février 2017. Les textes règlementaires sont présentés en annexe 4 du document transmis par le SDIS	Afin d'être en adéquation avec la réglementation en vigueur, l'article 3 de l'ensemble des zones du règlement sera mis à jour et fera référence à l'annexe 4 du présent avis qui sera intégrée dans les annexes du dossier PLU. <i>Modification des annexes et du règlement écrit (article 3).</i>	<b>Annexes et Règlement écrit</b>
N°	SYNTHESE AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE- GARONNE	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
12	<u>OAP Carrerasse</u> : Pour des raisons de visibilité et de sécurité, il est préconisé un seul accès sur la RD 68J situé en face de la rue du Belvédère. Cet accès devra être sécurisé et validé par les services de la voirie départementale.	L'OAP fait aujourd'hui apparaître un principe de desserte. Le texte de l'OAP sera complété en indiquant qu'il s'agira d'une voie en sens unique et que l'accès se fera depuis le chemin de Carrerasse et la sortie sur la RD 68J. Des préconisations seront rajoutées afin de préciser qu'il s'agira d'une voie partagée. Le dessin de la voie sur l'OAP sera modifié et se situera en face de la rue du Belvédère. <i>Les modifications nécessaires seront apportées à l'OAP afin de garantir la sécurité aux abords de la route départementale.</i>	<b>OAP</b>
13	Une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP de faire apparaître le nom des routes départementales.	Aujourd'hui, le nom des axes majeurs ne figure pas sur les OAP et sur le règlement. Dans l'objectif de garantir une bonne lisibilité du document, leur nom sera rajouté sur ces deux pièces du Plan Local d'Urbanisme. <i>Le zonage et les OAP seront modifiés afin d'identifier clairement les routes départementales.</i>	<b>OAP, règlement graphique</b>

N°	SYNTHESE AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
<b>Renvoie aux observations émises précédemment</b>			
14	<p>Observation du 11 janvier 2016 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La partie agricole du diagnostic devra être actualisée</li> <li>- Revoir les objectifs de modération de consommation d'espaces</li> <li>- Réduire de 50% minimum la zone Carrerrasse</li> </ul>	<p>Pour faire suite à ces observations, la commune a actualisé le diagnostic général.</p> <p>De plus, afin de répondre aux objectifs du SCoT en matière de densité, la densité a été augmentée passant de 6,6 logements à l'hectare à 8 sur le secteur de l'OAP Carrerrasse. Cette dernière qui représentait une surface de 4 hectares a été revue et représente aujourd'hui une surface de 2,5 hectares. A noter que les efforts de la collectivité ont permis de réduire de manière significative la consommation d'espace sur le territoire d'inscrire le projet dans une logique de développement mesuré en tirant profit du foncier disponible au sein des zones UB.</p> <p><i>Dispositions déjà prises en compte</i></p>	Néant
15	<p><u>Observations du 15 novembre 2016 concernant le zonage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est demandé que les espaces situés en zone N au lieu-dit Saint Martin soient basculés en zone A</li> <li>- Reclasser de parcelles (n°333, 64, 283, 285) en zone A</li> </ul>	<p>Concernant le lieu-dit Saint-Martin, la commune a fait un courrier à la chambre le 21 novembre 2016 afin d'avoir des précisions. N'ayant pas eu de retour, la commune n'a pas donné suite à cette remarque.</p> <p><i>Pas de modification</i></p> <p>La parcelle C333 chemin de Rozane a été classé en zone urbanisable depuis 1989, date à laquelle la commune était couverte par un Plan d'Occupation du Sol. De plus, à ce jour, la parcelle est déjà urbanisée.</p> <p><i>Pas de modification</i></p> <p>Les parcelles situées sur le lieu-dit Pascal 64 et 283 sont elles aussi situées en zone urbanisables depuis 1989. Ces parcelles sont déjà urbanisées.</p> <p><i>Pas de modification</i></p> <p>Concernant la parcelle 285, celle-ci n'apparaît pas sur le cadastre.</p> <p><i>Pas de modification</i></p>	Néant

	<p><u>Concernant l'OAP</u> : Il est demandé que cette OAP soit revue pour prévoir une densité supérieure afin qu'elle soit compatible avec le SCoT.</p> <p><u>Règlement écrit</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer des dispositions pour traiter l'interface entre les espaces bâtis et l'espace rural</li> <li>- Il est proposé de modifier l'article A2 et N2</li> <li>- Modifier les erreurs sur les articles A4, A10 et A11</li> </ul>	<p>Avec une densité de 8 logements par hectare, le projet de la commune respecte l'esprit du SCoT qui préconise une densité maximum de 10 logements par hectare.</p> <p><i>Pas de changement</i></p> <p>Les zones U sont déjà en grande partie urbanisées et le traitement des franges urbaines s'opère de manière spontanée avec des plantations en fond de parcelle. La commune estime que la densification, ne remettra pas en cause cet état de fait.</p> <p>L'OAP Carrerrasse crée les conditions favorables afin de traiter l'interface entre les espaces bâtis et l'espace agricole avec la mise en place d'une bande de recul par rapport aux espaces agricoles situés au nord et la plantation d'une haie vive.</p> <p><i>Pas de changement</i></p> <p>Cet avis rejoignant celui de la CDPENAF, l'article 2 des zones A et N sera modifié afin de limiter les extensions à 30% maximum de la surface de plancher existante, sans toutefois pouvoir dépasser une surface de plancher total (existant + extension) de 250 m<sup>2</sup>.</p> <p><i>Modification de l'article 2 des zones A et N</i></p> <p><i>Les erreurs présentes en zone A seront modifiées dans le règlement écrit</i></p>	<p><b>Rapport de présentation et règlement écrit</b></p>

N°	SYNTHESE AVIS DE LA CDPENAF	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
<b>AVIS DEFAVORABLE</b>			
16	<p>Précisions à apporter au règlement écrit concernant l'encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes dans les zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir un pourcentage d'extension de 30%</li> <li>- Plafonner la hauteur des annexes à 4 mètres</li> </ul>	<p>Le règlement prévoit que « les extensions des constructions existantes, hors destination agricole, sont autorisées dans la limite de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher sans pouvoir dépasser une surface de plancher existante et projetée maximum de 250 m<sup>2</sup> »</p> <p>Il est proposé de limiter les extensions à 30% maximum de la surface de plancher existante, sans toutefois pouvoir dépasser une surface de plancher total (existant + extension) de 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>Concernant les annexes, leur hauteur sera limitée à 4 mètres.</p> <p><i>Les corrections nécessaires seront apportées au règlement</i></p>	<b>Règlement et rapport de présentation</b>
N°	SYNTHESE AVIS DU SICOVAL	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
<b>AVIS FAVORABLE</b>			
17	<p><u>PLH</u> : Les perspectives d'accueil de population et leur traduction en production de logements sont conformes aux objectifs du PLH</p> <p>Le projet de réhabilitation du presbytère permet d'atteindre l'objectif de production de 10% de logement social sur l'ensemble de la production neuve</p> <p>L'instauration d'une servitude de mixité à hauteur de 20% d'accession à prix abordable dans la zone AU, complète la réponse aux objectifs de diversité sociale inscrits dans le PLH.</p>	Vu	<b>Néant</b>

18	<p><u>Eaux usées:</u> Concernant la zone AU, elle est desservie par le réseau public de collecte des eaux usées. Le réseau et la station d'épuration permettent le développement de cette zone.</p> <p>Le zonage d'assainissement sera soumis à l'enquête publique.</p> <p>Pour les projets en diffus non collectifs, des études à la charge des pétitionnaires, permettront de définir les possibilités et les conditions de mise en œuvre.</p>	Vu	
19	<p><u>Eau potable:</u> La zone AU peut être desservie par la canalisation située chemin de la Carrerrasse.</p> <p>Les ressources et équipements existants permettront d'alimenter le projet.</p>		

N°	SYNTHESE AVIS DU SMTIC TISSEO	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE
<b>AVIS FAVORABLE</b>			

N°	SYNTHESE AVIS DU SMEAT	PROPOSITION DE REPONSE DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU A MODIFIER APRES ENQUETE PUBLIQUE

20	<p><u>Accueil d'habitants</u> : Vérifier l'adéquation des objectifs de constructions communaux avec ceux prévu par le PLH.</p>	<p>A ce sujet, la Communauté d'Agglomération du Sicoval compétente pour l'élaboration et la mise en œuvre du PLH n'émet aucune remarque. En effet, dans son avis, cette dernière indique que les perspectives d'accueil de population et leur traduction en production de logements sont conformes aux objectifs inscrits dans le PLH. Dans ce cadre, la commune estime qu'il n'est pas nécessaire d'apporter de modification.</p> <p><b>Pas de modification</b></p>	<p><b>Néant</b></p>
21	<p><u>Accueil de nouveaux logements</u> : La commune a évalué le potentiel de densification permettant la construction de 30 logements. Pour autant, la distinction entre le noyau villageois et le reste des zones U et AU n'est pas faite, de ce fait, il n'y a pas de distinction entre les densités permises dans le noyau villageois et hors de celui-ci.</p>	<p>Pour rappel, la zone UA correspond au cœur de village avec des constructions à l'alignement de l'espace public et mitoyennes, ainsi que des équipements publics. Cet espace est identifié comme étant le noyau villageois dans le document d'urbanisme. Le reste des constructions, correspondent aux secteurs d'extension du centre, essentiellement composées d'habitations individuelles comme l'indique le rapport de présentation page 153. Ces zones sont classées en zones UB.</p> <p>L'étude du potentiel de densification a permis de révéler des possibilités d'intensification au sein du noyau villageois mais également au sein des zones UB. Ces secteurs permettent des mutations plus ou moins importantes en fonction de leurs caractéristiques. En zone UA, le règlement permet un renouvellement et une densification de l'habitat. Concernant la zone UB, le règlement de chacun de ces secteurs permet une densification plus ou moins importante en fonction de la proximité du noyau villageois comme indiqué page 148 du rapport de présentation ainsi que pages 154 et 156.</p> <p>Afin de permettre une meilleure lisibilité du potentiel de densification, une cartographie identifiant les différents secteurs évoqués dans le rapport de présentation et indiquant la superficie du potentiel de densification pour chacun d'entre eux sera intégrée au rapport de présentation.</p> <p><b>Au regard de ces éléments le rapport de présentation sera complété</b></p>	<p><b>Néant</b></p>