



**COMMUNE DE SALLES-SUR-GARONNE
(HAUTE GARONNE)**

PLAN LOCAL D'URBANISME



**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
PIECE N°6 – CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
ET DES SERVICES**

Projet de P.L.U. arrêté le 10/04/2017
Enquête publique du 25/09/2017 au 27/10/2017
P.L.U. approuvé le

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

Les courriers ont été envoyés le 6 mai 2017.

Destinataire	Réponse le
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Sud Toulousain	21/06/2017
Conseil Départemental de la Haute-Garonne	07/07/2017
Syndicat Mixte départemental de l'Eau et de l'Assainissement	12/07/2019
Communauté de communes du Volvestre	01/08/2017
Préfecture de la Haute-Garonne	02/08/2017
Commission Départementale de Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	03/08/2017
Mission régionale d'Autorité Environnementale de la région Occitanie	03/08/2017
Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne	07/08/2017
Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute Garonne	
Commune de Carbonne	
Commune de Lafitte-Vigordane	
Commune de Rieux-Volvestre	
Commune de Saint Julien	
Commune de St Elix le Château	
Conseil Régional Occitanie	
SDEHG	
SIVOM des plaines et coteaux du Volvestre	

REPONSES DE LA COMMUNE AUX AVIS REÇUS

ORGANISME	REMARQUES	REPONSES DONNEES PAR LA COMMUNE
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Sud Toulousain	Projet compatible avec le SCoT sous réserve d'un retour d'une partie des zones 2AU à l'agriculture : réserve sur l'opportunité de garder la parcelle A225 en zone 2AU	<p>Le choix d'identifier les 2 zones 2AU se justifie par le souhait de la commune de relier le bourg et le quartier accessible par la rue du Brana.</p> <p>De plus, l'importance des aménagements du carrefour qui sont demandées pour assurer la sécurité des usagers des différentes voies du secteur ne peut être économiquement acceptable par la commune que si un nombre suffisant de logements peut être créé dans ce secteur.</p> <p>Après discussion, la commune ne souhaite pas prendre de décision dans l'immédiat sur le maintien ou la suppression des zones 2AU et préfère attendre la fin de l'enquête publique.</p>
Conseil Départemental de la Haute-Garonne - Direction pour le développement équilibré du territoire	<p>Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones 2AU situées le long de la RD10 devront être desservies par la voie communale du Brana d'une part et la Promenade du Bac d'autre part ; Tout nouvel accès sur la RD10 ne doit pas être autorisé et modification du règlement pour imposer l'accès sur l'une ou l'autre voie si un terrain bénéficie de plusieurs accès possibles. - Les 5 lots en zone UBb, situés le long de la RD10, seront desservis par la voie communale « Promenade du Bac » - La parcelle A 931 sera desservie par la VC n°3. - Rajouter dans le règlement les règles d'implantation des plantations d'arbres (recul>2 m si hauteur>2m ; recul>0.50m si hauteur<à 2m. 	<ul style="list-style-type: none"> - ces 2 secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation et ne pourront l'être qu'après révision ou modification du P.L.U. La question des accès sera alors prise en compte (futures OAP). <p>Le règlement intègre ces dispositions pour les différentes zones du PLU (et notamment les zones à urbaniser 1AU)</p> <p>Ces 5 lots ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et le chemin est déjà créé, avec un accès par la promenade du Bac L'accès existant se situe rue de l'Eglise et coté RD10, la parcelle se situe en contrehaut de la route.</p> <p>Les règles demandées correspondent au code civil (art. 671) et s'appliquent donc indépendamment du P.L.U. ; il n'y a donc pas lieu de les préciser dans le règlement.</p>

ORGANISME	REMARQUES	REPOSES DONNEES PAR LA COMMUNE
Conseil Départemental de la Haute-Garonne - Direction pour le développement équilibré du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Ajouter la règle suivante (toutes zones) : « A l'approche des embranchements routiers et des voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m de part et d'autre de ces embranchements et intersections avec la voie ferrée ». - Ajouter la règle suivante pour les zones agricoles et naturelles : « Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit ; les accès existants ne peuvent être déplacés que s'ils ne présentent pas une cause d'insécurité tant pour les usagers de la voie que ceux de l'accès. » - Faire apparaître le nom des RD sur le règlement graphique et les OAP 	<p>Le point suivant sera rajouté au règlement de toutes les zones : « Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées »</p> <p>Ce point sera ajouté au règlement des zones agricoles et naturelles.</p> <p>Le règlement graphique fait apparaître le nom des voies. Les cartes des OAP seront complétées.</p>
Syndicat Mixte départemental de l'Eau et de l'Assainissement	<p>Avis favorable, assorti de conditions relatives à la modification de quelques points dans les documents du projet de P.L.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis page 3 : construction d'une nouvelle usine de traitement d'eau potable à Carbonne. - Tableau page 5 : propositions de modification de la rédaction de certains paragraphes du rapport de présentation et du PADD relatifs aux compétences du SMDEA. - Dispositifs préconisés en assainissement autonome : demande de suppression des cartes figurant dans les annexes du PLU. <p>Le SMDEA souhaite présenter le zonage d'assainissement révisé à l'enquête publique conjointement avec le P.L.U.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation sera actualisé pour signaler que le dimensionnement de cette installation prend en compte les besoins futurs de la commune à l'horizon 2030. - Le rapport de présentation, le PADD et les annexes seront modifiés pour prendre en compte les propositions de modification. <p>Les cartes seront supprimées dans le dossier définitif du PLU</p> <p>La commune n'a pas reçu le dossier d'enquête publique pour schéma d'assainissement et n'a donc pas pu demander au Tribunal Administratif l'organisation d'une enquête publique conjointe. Le SMDEA s'occupera d'organiser l'enquête publique de son côté pour le schéma d'assainissement.</p>
Communauté de communes du Volvestre	Aucune observation	

ORGANISME	REMARQUES	REPOSES DONNEES PAR LA COMMUNE
<p>Préfecture de la Haute-Garonne (Synthèse des avis des Services de l'Etat par la DDT31)</p>	<p>Avis favorable avec réserves qui doivent être levées et recommandations.</p> <p><u>Réserve 1</u> : Les zones 2AU doivent être reversées en zone A ou en zone N Les surfaces prévues ne se justifient pas au regard de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins en logements, compte tenu du potentiel de densification estimé par la DDT31.</p> <p><u>Réserve 2</u> : les 3 zones humides identifiées doivent être intégrées dans un zonage spécifique Nh</p> <p><u>Réserve 3</u> : la zone NI (arrière de la mairie) doit être réduite ou supprimée au profit de la zone Nco. Cette zone est trop vaste et insuffisamment justifiée.</p> <p><u>Réserve 4</u> : La zone spécifique UT doit être supprimée, car ne répond pas aux caractéristiques des zones urbaines (réseaux insuffisants, absence de diversité des fonctions) ; les parcelles concernées seront rattachées aux zones voisines, A ou Aco</p> <p><u>Réserve 5</u> : Le secteur Nj doit être identifié comme STECAL conformément au L151-13 CU. L'avis de la CDPENAF nécessaire est nécessaire.</p>	<p>Après discussion, la commune ne souhaite pas prendre de décision dans l'immédiat sur le maintien ou la suppression des zones 2AU et préfère attendre la fin de l'enquête publique.</p> <p>Le règlement sera modifié pour créer une zone Nzh spécifique correspondant aux 2 zones humides figurant dans l'inventaire départemental et à la zone humide identifiée lors des relevés de terrain. Les affouillements seront interdits dans la zone Nzh (le reste du règlement sera apparenté aux règles qui s'appliquent en zone Nco)</p> <p>La zone NI sera réduite, au profit de zones Nzh (cf. ci-dessus) et de zone Nco.</p> <p>Le zonage sera modifié et la zone UT sera supprimée du règlement écrit</p> <p>La CDPENAF a été saisie et a rendu son avis (cf. avis ci-après)</p>

ORGANISME	REMARQUES	REPOSES DONNEES PAR LA COMMUNE
<p>Préfecture de la Haute-Garonne (Synthèse des avis des Services de l'Etat par la DDT31)</p>	<p><u>Réserve 6</u> : Reclasser en zone A ou N les espaces cités dans l'annexe en l'absence d'autorisation d'urbanisme (prise en compte de la prescription P5 du SCoT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle A199 (Fillon) - parcelle A228 (le Bousquet) - resserrer la zone UBb (parcelles A756, A822 et A771) - parcelle A845 - secteur UBb des Jardins du Volvestre <p><u>Réserve 7</u> : supprimer les autorisations de constructions au niveau des zones AJ. Cette zone relève de l'exploitation agricole, donc le commerce de détail, la restauration, l'hébergement, etc. ne peuvent être autorisés : pour cela, nécessité de créer un STECAL.</p> <p><u>Réserve 8</u> : supprimer les autorisations de constructions au niveau des zones Nco. Cette zone relève des espaces naturels, donc les constructions autres que forestières ne peuvent être autorisés : pour cela, nécessité de créer un STECAL.</p>	<p>A noter que le PETR du Sud Toulousain, en charge du SCoT, n'a pas émis de remarques sur le zonage de ces parcelles et leur incompatibilité avec le SCoT.</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle A199 (Fillon) : la zone UBb sera réduite - la parcelle A228 a fait l'objet d'un PC accordé le 27/12/2016 (parcelle renumérotée A980) ; elle reste donc classée en zone UBb - les parcelles A756 et A771 sont des jardins et n'ont plus de vocation agricole ; la zone UBb sera néanmoins réduite au niveau des parcelles A756, A822 et A771) - la commune considère que la parcelle A845 est une « dent creuse » et ne souhaite pas prendre de décision dans l'immédiat sur son maintien ou non en zone UBb (attendre la fin de l'enquête publique) - le secteur UBb des Jardins du Volvestre a fait l'objet d'une DP accordée le 30/12/2013, dont la demande de prorogation a été déposée au-delà des délais légaux ; néanmoins compte tenu des travaux d'aménagement réalisés et du lien direct avec la viabilité du projet des « Jardins du Volvestre » porté par le SIVOM (équilibre financier), la commune souhaite maintenir ce secteur en zone UBb. <p>Le règlement est modifié.</p> <p>Le règlement est modifié pour ne permettre que les installations.</p>

ORGANISME	REMARQUES	REPOSES DONNEES PAR LA COMMUNE
Préfecture de la Haute-Garonne (Synthèse des avis des Services de l'Etat par la DDT31)	<p><u>Réserve 9</u> : supprimer les autorisations de constructions au niveau des zones Ng.</p> <p><u>Annexe à l'avis</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - capacité de densification : le potentiel est estimé à 15 logements par la DDT - répartir le phasage d'ouverture à l'urbanisation sur la durée du PLU afin d'améliorer la maîtrise dans le temps du développement urbain. Périodes proposées : 2018-2021 ; 2022-2025 et 2026-2030 - préciser que les logements de la résidence des Saules sont bien des logements locatifs - Préciser la consommation d'espace sur la période 2010-2017 sur la base de la P57 du SCoT ; absence d'éléments cartographiques. - Zone Ah (haras Capel) : préciser l'activité générale exercée dans le secteur, besoins en matière d'extension et délai de réalisation d'un éventuel projet. - Nécessité de consulter la CDPENAF sur le STECAL (zone Ah) et les annexes et extensions en zone agricole. Joindre l'avis au dossier d'enquête publique - Compléter le rapport de présentation par rapport aux gravières : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Justifier l'extension vers le nord (lieu-dit Maraston) 	<p>Le règlement est modifié.</p> <p>Ce chiffre correspond à un nombre de logements potentiel, qui est différent de l'objectif fixé par la commune à l'échelle de vie du PLU.</p> <p>Le projet de PLU prévoit d'ores et déjà un phasage entre les zones 1AUa, 1AUB et 2AU.</p> <p>Une adaptation de ce phasage pourra être fait à l'issue de l'enquête publique, notamment par rapport au maintien ou non des zones 2AU.</p> <p>C'est le cas, aussi le rapport de présentation sera modifié pour préciser ce point.</p> <p>Actualiser les données à l'aide des PC sur la période 2015-2017. La carte d'évolution historique du bâti est présente : (figure19, paragraphe2.5.1)</p> <p>Le rapport de présentation sera précisé en prenant en compte les derniers éléments actualisés</p> <p>La CDPENAF a été saisie et a rendu son avis (cf. avis ci-après)</p> <p>La zone NG permettant l'exploitation des gravières est étendue vers le nord au-delà des parcelles qui bénéficient d'ores et déjà d'une autorisation d'exploitation, en s'éloignant du village, jusqu'aux limites communales avec Lafitte-Vigordane et Carbonne, les secteurs limitrophes de ces 2 communes étant en cours ou en voie d'exploitation.</p>

ORGANISME	REMARQUES	REPOSES DONNEES PAR LA COMMUNE
<p>Préfecture de la Haute-Garonne (Synthèse des avis des Services de l'Etat par la DDT31)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préciser l'état d'avancement de l'exploitation par rapport aux autorisations en cours ainsi que sur les besoins prévisionnels sur la durée du P.L.U. ▪ Justifier le choix des secteurs destinés au parc photovoltaïque par rapport à l'impact sur l'activité agricole et compte tenu des modalités de reconversion qui avaient été fixées. - Annexer le PPR RGA - Projet de PPR : le rapport de présentation ne fournit aucune indication sur l'importance et la fréquence des risques et les dangers qu'ils représentent, les mesures à prendre dans le cadre du P.L.U. pour en réduire ou supprimer les conséquences - rappel sur les autorisations d'urbanisme dans la zone inondable du PSS - Assainissement des eaux usées - Eaux pluviales : interdire les rejets sensibles et dispositifs d'infiltration d'eau pluviales et usées dans les zones d'aléas fort ou moyen en ce qui concerne le risque d'érosion des berges. - Justifier l'épaisseur de la zone Nco en bordure de Garonne au regard de la prescription n°13 du SCoT 	<p>Le nombre d'années d'exploitation restant par rapport à l'autorisation actuelle est de 6.5 ans et la CEMEX a le projet de demander une extension sur de nouveaux terrains (environ 30 hectares) situés sur la commune de Salles-sur-Garonne, pour une durée de 8 à 10 ans supplémentaires.</p> <p>Le projet de reconversion des gravières situées dans la zone NGp n'a jamais prévu un retour à l'agriculture. Les autorisations d'exploiter et les projets de reconversion figurent en annexes du rapport de présentation.</p> <p>Il fait d'ores et déjà partie de la pièce n°4 « Annexes ».</p> <p>Le rapport de présentation sera complété sur la base des documents disponibles à l'issue de l'enquête publique.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>Cf. avis du SMDEA et corrections apportées au dossier</p> <p>Le règlement écrit sera modifié (dispositions générales, chapitre relatif à la prise en compte des risques et nuisances)</p> <p>Au niveau des rives de Garonne, la délimitation de la zone Nco est basée sur les visites de terrain et s'appuie sur les limites entre zones boisées (ripisylve de la Garonne) et zone agricole d'une part, entre zones boisées (ripisylve de la Garonne) et zones urbanisées d'autre part.</p> <p>A noter que le PETR du Sud Toulousain, en charge du SCoT, n'a pas émis de remarques sur ce point.</p>

ORGANISME	REMARQUES	REPOSES DONNEES PAR LA COMMUNE
Préfecture de la Haute-Garonne (Synthèse des avis des Services de l'Etat par la DDT31)	<p><u>Observations relatives aux pièces constitutives du dossier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le rapport de présentation selon l'article R151-1 CU : principales conclusions du diagnostic, détail des études et évaluations versées en annexes, etc. - Compléter la légende de la carte de synthèse du PADD (surfaces grisées) - Préciser les modalités d'urbanisation de la zone 1AU de Bartery - Reprendre la rédaction du règlement pour déplacer les items relatifs aux recommandations, la palette de couleur, etc. vers le rapport de présentation. 	<p>Le dossier sera complété en ce qui concerne les principales conclusions du diagnostic.</p> <p>Le détail des études et évaluations versées en annexes prévus à l'article R151-1 s'applique aux résultats de l'application du plan (et donc pas dans le cadre d'une première élaboration de PLU). La carte sera complétée</p> <p>L'OAP sera complétée (ouverture au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes).</p> <p>Le règlement sera repris.</p>
Service départemental d'Incendie et de Secours de la Haute Garonne	<p>Remarques relatives à l'évolution de la réglementation en matière de DECI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décret n°2015-235 du 27/02/2015 - Arrêté INTE1522200A du 15/12/2015 - Arrêté Préfectoral du 24/02/2017 	Actualisation du dossier de PLU (rapport de présentation et annexes) pour intégrer ces évolutions. ¹
CDPENAF	<p>Avis sur les STECAL et extensions en zone agricole</p> <p>Avis favorable au projet de délimitation du STECAL Ah (haras Capel)</p> <p>Avis défavorable au projet de délimitation du STECAL Nj (abris de jardins) : adapter le périmètre aux besoins de la commune</p> <p>Avis défavorable au projet d'encadrement des extensions et des annexes des habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter la surface de plancher de l'extension à 30% maxi quelle que soit la surface de plancher de l'habitation existante ; - Limiter la surface de plancher totale (existant et extension) 	<p>La zone Nj sera réduite, au profit d'une zone Nco.</p> <p>La commune souhaite conserver le règlement tel qu'il figure dans le projet arrêté par le conseil municipal.</p> <p>La commune ne souhaite pas limiter la surface totale de plancher (existant et extension), mais seulement celle des extensions qui est plafonnée à 40m².</p>

¹ Attention : pas possible de trouver sur internet l'arrêté Préfectoral et le règlement départemental ; les infos sont issues du doc destiné aux maires.

ORGANISME	REMARQUES	REPOSES DONNEES PAR LA COMMUNE
CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer une règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière (3m mini ou alignement) ; - Plafonner la hauteur des annexes à 4m au faitage (1 niveau) 	<p>Le règlement est modifié pour prendre en compte la modification demandée Les extensions peuvent être implantées sur la limite séparative ou avec un recul au moins égal à 3 mètres ou dans le prolongement du bâtiment existant. Le règlement est modifié pour prendre en compte la modification demandée</p>
Mission régionale d'Autorité Environnementale de la région Occitanie	<p>Recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser la consommation d'espace sur la période 2010-2017 et mieux justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation, notamment en zone 2AU, et la compatibilité avec le SCoT - préciser les périodes d'ouverture à l'urbanisation envisagées. - identifier les zones humides au travers d'un zonage et d'un règlement permettant d'assurer leur préservation ; - ne pas inclure la zone humide identifiée au nord du bois du Commandeur dans la zone NI - prévoir des règles plus strictes concernant la constructibilité en zone Nco et NG - introduire des dispositions pour limiter l'usage des sols dans les secteurs concernés par les aléas inondation et mouvement de terrain du futur PPR 	<p>Cf. avis Services de l'Etat</p>
Chambre d'Agriculture	<p>Avis défavorable sauf levée des réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppressions des deux zones 2AU du secteur "Picole" - Réduction de la zone UBb du secteur de "Bousquet" (parcelle n°A228) pour un reclassement en zone A - Réduction de la taille des STECAL Aj et Nj, - Suppression du secteur Aco à l'ouest de la voie ferrée et classement en zone A 	<p>Cf. avis PETR et Services de l'Etat</p> <p>La parcelle est en cours de construction (PC en décembre 2016).</p> <p>Cf. avis Services de l'Etat</p> <p>Cf. avis Services de l'Etat et CDPENAF</p> <p>Les zones Aco sont maintenues à l'ouest de la voie ferrée pour des raisons de compatibilité avec les corridors écologiques définis par le SCoT (cf. <i>DDO du SCoT du pays du Sud Toulousain - Document graphique n°2</i>)</p>

ORGANISME	REMARQUES	REPOSES DONNEES PAR LA COMMUNE
Chambre d'Agriculture	Corrections à apporter au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> - se conformer au document de cadrage établi et validé par la CDPENAF pour les règles concernant les extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes ; - ne pas autoriser la construction de logements et équipements sportifs dans la zone NGp. 	Cf. avis CDPENAF Cf. avis Services de l'Etat



PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

SEANCE DU 21 JUIN 2017

Délibération N°537

Nombre de délégués en exercice : 42
Présents : 22
Votants : 22
Absents excusés : 20
Date de la convocation : 13 Juin 2017

L'an deux mille dix-sept, le 21 Juin à 18 h, le Conseil Syndical du Pays du Sud Toulousain, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège du PETR à Carbonne, sous la présidence de Monsieur Gérard ROUJAS.

Présents :

Jean Marie PAMPOULIE – suppléant de Sylvie ALABERT Jean Paul AMOUROUX Michel BALLONGUE Gilbert TARRAUBE – suppléant Paul Marie BLANC Gérard CAPBLANQUET Daniel CORREGE Michel FAGUET Catherine HERNANDEZ Pierre LAGARRIGUE Henri ROUAIX Christian SANS	Nadine BARRE Nadia ESTANG, Floréal MUNOZ Sabine PARACHE Jean Louis REMY Michel ZDAN	Max CAZARRE Françoise DEDIEU CASTIES Jean Louis GAY Gérard ROUJAS
--	--	--

Excusés :

Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ Philippe DUPRAT Emmanuel GUETIN MALEPRADE	Pascal BAYONI René MARCHAND Sébastien VINCINI	Bernard BROS , Karine BRUN Patrick LEFEBVRE Pascale MESBAH, Pierre VIEL
---	---	---

Absents :

Alain LECUSSAN	Serge BAURENS, Thierry BONCOURRE Régis GRANGE, François NOWAK Bernard TISSEIRE	Ghislaine BIBES PORCHER Éric SALAT
----------------	--	---------------------------------------

Secrétaire de séance : Françoise DEDIEU CASTIES

PLU DE SALLES SUR GARONNE

La commission d'urbanisme réunie le 29 mai 2017 a procédé à l'examen du projet de PLU de la commune de Salles-sur-Garonne. Elle a au préalable entendu les explications de Monsieur le Maire de la commune lequel a pu répondre aux questions des membres de la commission.

Le projet de PLU de la commune de SALLES / GARONNE a été arrêté par délibération en date du 10 avril 2017. Le POS en vigueur étant devenu caduc, la commune est depuis mars 2017 soumise RNU. Le PLU a été prescrit par délibération du 24 septembre 2012.

A. Le projet

1. Le diagnostic

1.2. Démographie et logement

La commune a connu un essor démographique important passant de 215 habitants en 1982 à 509 habitants en 2013, essentiellement dû au solde migratoire. Après une période de fort essor, entre 1999 et 2008, la croissance est plus modérée depuis 2009.

Le parc de logement est essentiellement constitué de résidences principales (près de 90 %). La part de logements vacants reste faible et représente une douzaine de logements. En 2013, 18 logements sociaux ont été créés, ce qui représente un effort important pour une commune de cette taille.

1.3. Economie

1.3.1. Activité agricole

L'activité agricole est celle que l'on retrouve dans les plaines et terrasses alluviales de la Garonne avec des exploitations tournées vers la polyculture avec une dominante céréalière. On peut toutefois ajouter la présence d'une exploitation maraîchère associative à vocation d'insertion, Les Jardins du Volvestre, ainsi qu'un centre équestre, Les Haras Capel.

La surface cultivée déclarée représente 324 hectares soit 56 % de la surface communale. Le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune est de 4 en 2010.

L'activité agricole est fortement impactée par l'exploitation du granulats sur 115 hectares.

1.3.2. Autres activités

Hors secteur agricole, le BTP, les transports et les services (trente établissements) sont les plus représentés sur la commune et rassemblent l'essentiel de l'emploi local (26 emplois salariés).

1.3.3. L'emploi

Le nombre d'actifs travaillant sur la commune est 42, alors que plus de 80 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune. Le taux de chômage est de l'ordre de 10 %.

1.3.4. Les équipements et services

Dans ce domaine, la commune est fortement dépendante du pôle de Carbonne. Aucun commerce n'est implanté sur la commune et les services sont peu nombreux. La commune possède une école dans le cadre d'un RPI.

1.4. Les déplacements

Une ligne de bus arc en ciel dessert la commune. Bien que traversée par la voie ferrée, la commune ne constitue pas un arrêt, la gare SNCF la plus proche étant située à Carbonne. L'essentiel des déplacements se fait donc en voiture. La voirie est constituée par un axe majeur, la RD 10 reliant Carbonne à Cazères. Le reste du réseau routier interne à la commune constitue dans certains cas un obstacle au développement urbain et pose des problématiques en termes de sécurité des usagers.

2. L'Etat initial de l'environnement

2.1. Les espaces naturels, les paysages, le patrimoine

La commune s'étend sur la rive gauche de la Garonne. Elle est donc impactée par les protections réglementaires liées au fleuve (Natura 2000, protection de biotope, zone spéciale de conservation des espèces ...). Plusieurs zones humides sont recensées sur la commune : les zones des gravières, la retenue d'eau de Mancières et les bords de Garonne (bancs de graviers). Au cœur du bourg, on peut noter la présence d'espaces naturels dignes d'intérêt. Par ailleurs, l'allée de Platanes du centre bourg est inscrit à l'inventaire du patrimoine.

Certains éléments paysagés remarquables, peuvent être identifiés pour leur rôle structurant dans le paysage, mais aussi dans l'identité communale : - La Garonne et sa ripisylve : largement perceptible dans le paysage, elle joue un rôle important en signalant la présence du fleuve. - Le bois du Commandeur, plus vaste espace boisé de la commune, situé à proximité du bourg ; - Des alignements d'arbres et haies : l'allée des platanes, le chemin du baron, quartier de l'Eglise, chemin des Jardins du Volvestre, chemin de Sesquillat ; - Des arbres isolés ou groupes d'arbres : platanes devant l'église, arbre isolé au sud du village ; - Canaux et leur ripisylve dans le village et plus particulièrement à l'arrière de la mairie.

2.2. Les ressources naturelles

La commune est impactée par le Schéma départemental des carrières, le granulat constituant une ressource importante du sous-sol.

2.3. Les pollutions et nuisances

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses (RD 10 et ligne ferrée Toulouse – Bayonne). Une seule installation classée est répertoriée : l'exploitation de Granulat de la CEMEX.

La commune est dotée d'un Plan Communal de Sauvegarde.

2.4. Les risques naturels

Plusieurs risques naturels sont identifiés :

- Sécheresse
- Mouvement de terrains (PPR prescrit)
- Inondation (PPR prescrit)
- Séisme
- Rupture de barrage.

3. Les principaux enjeux

Les principaux enjeux tels qu'ils ressortent du rapport de présentation sont :

- Gestion et organisation de l'espace - Fonctionnement communal

La gestion de l'espace est un enjeu particulièrement important à Salles sur Garonne, avec des conflits d'usage potentiels entre agriculture, urbanisation et exploitation des gravières. Le P.L.U. doit donc répondre à un certain nombre de questions relatives à l'articulation du développement urbain et de préservation de l'activité agricole.

- Logement, habitat et services

L'offre en logement correspond en majorité à des maisons individuelles, de taille assez importante sur des terrains assez vastes, occupées par leur propriétaire. Un des enjeux de la commune est de diversifier le type de logements, et en particulier à destination des jeunes ménages, que ce soit pour une offre locative ou pour une accession à la propriété.

- Biodiversité - Trame verte et bleue

A l'image de ses paysages, la commune présente une certaine variété en termes de milieux naturels : Garonne et ses rives, prairies humides, lacs et trous d'eau, bois du Commandeur, bosquets et haies. Le P.L.U. doit permettre le maintien de la biodiversité en préservant les espaces naturels les plus emblématiques, mais il doit également assurer la protection des espaces plus fragiles qui sont à même d'offrir un refuge à une faune et une flore plus spécifiques ainsi que la continuité entre les différents espaces afin de favoriser la circulation des espèces.

- Ressources

L'extraction de granulats constitue un des enjeux pour la commune que ce soit en termes économiques, naturels ou de cadre de vie. L'extension des surfaces exploitées a un impact fort sur l'agriculture, avec une disparition des surfaces cultivées (ne serait-ce que pendant la durée d'exploitation) et pose la question de la viabilité des exploitations agricoles.

Son impact sur le cadre de vie (qualité des paysages, nuisances sonores, qualité de l'air) est en prendre en compte, tout comme la vocation des surfaces concernées à la fin de l'exploitation.

- Energie et climat

L'importance des déplacements domicile-travail et les distances parcourues rendent nécessaire l'amélioration de l'accès à un réseau de transports en commun fiable et fonctionnel, en particulier en favorisant le développement de l'intermodalité et du covoiturage. La maîtrise des consommations énergétiques passe donc plutôt par l'amélioration des performances du bâti existant et par le développement de nouvelles constructions économes.

4. Le PADD

Le PADD est organisé autour de 2 axes déclinés en plusieurs orientations répondant ainsi aux attendus du code de l'urbanisme.

AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE

- ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE EN GARANTISSANT LES BONNES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ESPACES AGRICOLES

Le zonage du P.L.U. préserve les terres les plus favorables à l'agriculture, notamment en prenant en compte le potentiel agronomique des sols, les équipements (irrigation/ drainage), l'accessibilité des parcelles.

- au sud du village entre la Garonne et la voie de chemin de fer;
- au nord du village jusqu'à la voie ferrée ;
- à l'ouest de la voie ferrée (sud des gravières) pour les surfaces aujourd'hui agricoles.

- STOPPER LE DEVELOPPEMENT DIFFUS DE L'HABITAT DANS L'ESPACE AGRICOLE ET ASSURER LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE FIXES EN MOBILISANT LES SURFACES LES MOINS PORTEUSES D'ENJEUX AGRICOLES OU NATURELS

Pour cela, la commune retient les principes suivants :

- développement prioritaire du village, par densification et extension ;
- densification des hameaux de Fillon et Bousquet, identifiés comme hameaux « à maîtriser » par le SCoT pour lesquels un développement mesuré peut être envisagé au sein de l'espace déjà urbanisé ;
- limitation du développement urbain sur les autres secteurs de la commune, avec uniquement de rares possibilités d'urbanisation en dent creuse sur les secteurs Garagnon et Sarailé.

- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS GARANTS DE LA BIODIVERSITE

La commune de Salles-sur-Garonne abrite différents secteurs d'intérêt écologique. La préservation des espaces naturels voulue par le P.L.U. s'inscrit donc à plusieurs échelles :

- la Garonne et ses rives sont strictement protégées, en ne tolérant que des usages compatibles avec les habitats naturels et espèces sauvages présents ;
- Le P.L.U. favorise le déplacement des espèces sauvages en préservant des « refuges » pour la faune (haies, bosquets, mares) entre les ensembles naturels plus vastes (Garonne, cours d'eau secondaires, bois du Commandeur, lacs des anciennes gravières) ;
- Des coupures d'urbanisation sont maintenues au sud et au nord du village de Salles le long de la RD10, suivant les prescriptions du SCoT.

- METTRE EN VALEUR ET PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE ET LE CADRE DE VIE

Le P.L.U. assure la préservation des secteurs ou des bâtiments ou éléments architecturaux identifiés pour leur intérêt patrimonial (lavoirs, murs, croix, etc.), tout en autorisant une évolution du bâti à même de répondre aux modes de vie actuels et futurs de la population.

Il permet par ailleurs d'engager une réflexion autour de la mise en valeur des canaux et plus largement de la place de l'eau dans le village.

Il œuvre pour la protection des espaces naturels et des boisements en complément de ceux liés à la Garonne : bois du Commandeur, zones humides situées à proximité des sources en pied de terrasse.

Il préserve et met en valeur les éléments de « nature ordinaire », tels que les alignements d'arbres (allée des Platanes, allée du Commandeur, chemin du Baron), les haies situées en bordure de cours d'eau ou entre parcelles agricoles, arbres isolés ou groupés d'arbres présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

- GARANTIR UNE REHABILITATION DE QUALITE POUR LES GRAVIERES EN FIN D'EXPLOITATION PAR DES PROJETS VALORISANTS POUR LA COMMUNE ET BIEN INTEGRES DANS LE PAYSAGE

Plusieurs gravières ont été ou sont exploitées à Salles-sur-Garonne. Les projets de réhabilitation des gravières seront cohérents avec le projet communal ; ainsi, sont privilégiés :

- le développement d'activités de loisirs et d'accueil du public : centre équestre, activités nautiques, sentiers de promenade, sentiers pédagogiques, etc.
- les installations de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque par exemple).

AXE 2 : ACCOMPAGNER LA MUTATION DU TERRITOIRE

La commune, située sur les rives de la retenue du Mancies sur la Garonne, à proximité de Carbonne et des voies de communication vers Toulouse (autoroute, chemin de fer), bénéficie d'une attractivité certaine en matière de qualité de vie, qui se traduit par une forte augmentation démographique au cours des 10 dernières années.

- CONFORTER LA PLACE DE LA COMMUNE DANS UN ENSEMBLE PLUS VASTE

L'élaboration du P.L.U. prend en compte cette dimension et intègre à la réflexion les différents schémas et documents élaborés à l'échelle supra communale, au-delà de ceux qui s'imposent règlementairement au P.L.U. (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Sud Toulousain, Plan Local de l'Habitat du Volvestre, Plan Climat Energie Territoriale du Sud Toulousain, schéma régional de cohérence écologique Midi Pyrénées) ; on peut en particulier citer la charte architecturale et paysagère du Pays Sud Toulousain.

- MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS, EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE SCoT

La croissance démographique et la consommation des espaces agricoles et naturels sont encadrés par le SCoT qui limite à 11 ha les objectifs de consommation des espaces agricoles pour l'habitat entre 2010 et 2030.

Depuis 2010, le nombre de nouveaux logements créés est estimé à une trentaine pour une surface d'environ 3 ha et vient en déduction des objectifs fixés par le SCoT.

Un inventaire des parcelles encore disponibles dans les zones déjà urbanisées du village montre qu'il est possible d'y implanter environ une dizaine de logements supplémentaires en respectant la trame bâtie actuelle.

La consommation foncière depuis 10 ans est estimée à 5.9 ha pour 40 environ logements créés, soit une densité de 6.8 logements/ha ; cette densité masque une forte disparité entre le secteur de la résidence des saules (environ 18 logements/ha) et le reste de la commune (moins de 5 logements/ha).

Le P.L.U. traduit les objectifs du SCoT, en mettant en œuvre un phasage pertinent de l'ouverture à l'urbanisation afin de respecter les objectifs de développement progressif à l'échelle du territoire.

- APPUYER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES EQUIPEMENTS PRESENTS ET LES TRAMES EXISTANTES AFIN DE RENFORCER LA CENTRALITE DU VILLAGE, ORGANISER SON DEVELOPPEMENT FUTUR ET PROMOUVOIR LA MIXITE DES USAGES.

La commune souhaite organiser l'évolution urbaine à partir du village ancien et du pôle « mairie » en favorisant un développement équilibré entre les différentes fonctions : habitat, loisirs, services et développement d'activités. L'ensemble du secteur fait l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation.

- DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT PERMETTANT D'ASSURER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET A SES HABITANTS, ET EN PARTICULIER DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE EN RELATION AVEC LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE P.L.H.

Le parc de logements est essentiellement constitué de maisons individuelles (95% des logements en 2011) ; les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires (85% des cas en 2011).

Depuis 2013, la commune dispose de 18 logements sociaux.

Le P.L.U. permet de poursuivre la diversification de l'offre entamée au cours des dernières années, en fixant pour les opérations d'ensemble des objectifs en matière de taille et/ou de mode d'occupation.

- **PROMOUVOIR UNE CONSTRUCTION ECONOMIQUE EN ENERGIE ET LIMITER LA PRODUCTION DE GAZ A EFFET DE SERRE QUI LUI EST LIEE**

Le P.L.U. prend en compte la réduction de la production de gaz à effet de serre :

- En privilégiant une implantation du bâti répondant aux principes bioclimatiques ;
- en promouvant des formes urbaines compactes y compris pour les constructions individuelles ;
- en encourageant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (production d'eau chaude solaire, géothermie, etc.) ;
- en permettant la mise en œuvre des différentes techniques d'amélioration des performances énergétiques des logements (isolation par l'extérieur par exemple).

- **ASSURER LES CONDITIONS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES (ARTISANAT, SERVICES ET COMMERCES) EN HARMONIE AVEC LES AUTRES FONCTIONS DU TERRITOIRE**

Salles-sur-Garonne se situe dans le bassin de vie de Carbonne, et appartient à la Communauté de communes du Volvestre, compétente en matière de développement et aménagement économique.

Par ailleurs, le SCoT du Pays du Sud Toulousain définit un développement économique organisé autour de sites économiques hiérarchisés. Pour les communes telles que Salles, le SCoT privilégie la mixité des fonctions au sein ou en continuité des noyaux villageois.

Concernant les carrières, le SCoT recommande une réflexion concertée pour leur réaménagement vers des activités agricoles, de loisirs, ou de projets économiques compatibles le SCoT, vers la création de coupures vertes et corridors écologiques ou vers la mise en œuvre de projets en faveur du développement durable.

L'installation d'activités de commerces de détail et de services nécessitant l'accueil du public est privilégiée dans le village.

Les activités et services, y compris les activités agricoles, sont autorisés dans l'ensemble de la commune sous réserve de ne pas occasionner de nuisances ou de risques pour le voisinage.

L'implantation d'activités susceptibles de créer des nuisances ou des risques est limitée à des secteurs clairement identifiés où les usages d'habitation sont interdits ou strictement encadrés. Sont particulièrement concernées les activités liées à l'exploitation des gravières qui restent localisées au nord du territoire communal.

- **DEVELOPPER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME VERT**

Les activités liées au tourisme vert sont encouragées afin de tirer parti de l'environnement naturel et des équipements existants ou à venir :

- développement de structures d'hébergement en milieu rural : gîtes et chambres d'hôtes ; - développement de services pour les randonneurs : restauration, aire de pique-nique, points d'eau et sanitaires, etc. - création d'activités

de loisirs et de détente sur les sites des anciennes gravières : parcours de promenade, sports équestres, activités nautiques.

- ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET RELIER LES QUARTIERS ENTRE EUX, DE L'ECHELLE LOCALE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Le P.L.U. propose une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique aux déplacements, intégrant les actions menées par la Communauté de Communes du Volvestre et le Pays du Sud Toulousain :

- adaptation du réseau routier aux usages actuels et futurs ;
- développement de pistes cyclables et d'itinéraires adaptés aux modes de déplacements doux entre quartiers et vers le village, mais aussi vers les territoires voisins ;
- cheminements piétons prenant en compte les contraintes de déplacements des personnes à mobilité réduite dans le village et les nouveaux quartiers ;
- continuité et articulation des différents modes de déplacements : point(s) de rassemblement pour le covoiturage, liaison vers les points de desserte en transports en commun, équipements et aménagements à prévoir (nombre de places pour les VL, parkings/garages pour 2 roues, etc.).

- MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE EN SERVICES EN CONCERTATION AVEC LES SERVICES TECHNIQUES GESTIONNAIRES AFIN DE REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION : COMMUNICATIONS NUMERIQUES, TRANSPORTS EN COMMUN, EQUIPEMENTS DE LOISIRS, ETC.

Le P.L.U. prend en compte l'évolution attendue des réseaux numériques, en anticipant l'enfouissement d'un réseau de fibre optique à l'horizon des 10-15 prochaines années et en prévoyant le raccordement systématique des nouveaux logements.

Le P.L.U. s'attache à promouvoir des formes urbaines compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome, sur l'ensemble de la commune.

A proximité du centre, on recherche une certaine densité et les nouveaux projets intègrent une réflexion sur une organisation des constructions avec pour objectif de rendre économiquement pertinent la mise en place de l'assainissement collectif à long terme, par exemple en permettant une densification ultérieure.

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS LE PROJET COMMUNAL

La commune est soumise à différents risques naturels, les principaux étant liés à la Garonne avec des risques d'inondation et d'effondrement des berges, mais elle est également impactée en cas de rupture du barrage de Cap de Long. Elle est par ailleurs située en zone de sismicité faible (niveau 2) et d'aléa faible au regard du risque de retrait-gonflement des argiles.

Un plan de prévention des risques d'inondation est en cours d'élaboration.

Le P.L.U. prend en compte ces différents risques, notamment en termes de zonage et de règlement.

La traversée du territoire par la voie ferrée Toulouse-Bayonne génère des nuisances essentiellement sonores mais est susceptible de présenter des risques, notamment liés aux transports de matières dangereuses ou à des incidents techniques (étincelles, mauvais fonctionnement des barrières).

L'exploitation des gravières s'accompagne de nuisances atmosphériques (soulèvement de poussières) ou sonores et d'une augmentation des risques routiers liée au trafic qu'elles engendrent.

Les zones destinées à recevoir des habitations respectent un éloignement suffisant pour limiter l'impact de ces nuisances sur le cadre de vie et la sécurité des habitants.

Réciproquement, les gravières ne seront autorisées que dans les secteurs n'occasionnant pas de gênes ou nuisances susceptibles de mettre en péril le bien être de la population.

5. Le règlement écrit

Le règlement graphique et le règlement écrit précisent les conditions pour chacune des zones détaillées dans le tableau ci-après.

zones urbaines	
UA	zone urbain du noyau urbain ancien
UAa	extension du noyau ancien entre la RD 10 et la Garonne
UAb	extension entre RD 10 et la voie ferrée
UP	équipement publics existants : mairie, école, tennis, église ...
UT	infrastructures de transport
zones à urbaniser	
1AUa	zone ouverte à urbaniser à court terme (2020)
1AUb	zone ouverte à urbaniser à moyen terme (2020 – 2030)
2AU	zone nécessitant une révision ou modification du PLU
zones agricoles	
A	zone agricole
AJ	zone agricole à vocation de jardins
Aco	zone agricole à vocation de réservoir ou corridor écologique
Ah	STECAL à vocation d'hébergement lié aux activités de haras
zones naturelles	
N	zone naturelle
NG	gravières
NGp	gravières pouvant accueillir du photovoltaïque
Nco	corridors écologiques
Nj	jardins familiaux
NL	zone naturelle à vocation de loisirs

D'une manière générale, le règlement ne fait pas obstacle aux objectifs de prise en compte des changements climatiques et de développement durable. Il apparaît clair et ne pose pas, à priori, de difficultés d'interprétation.

6. Les OAP

Deux OAP sont consacrées aux deux zones 1 AU de Bartery et du centre du village. Elles reprennent les principes d'aménagement souhaité par la commune : voirie, liaisons douces, éléments de paysage, implantation des constructions. Elles prévoient également un phasage dans le temps.

Une troisième OAP est consacrée à la thématique des déplacements sur l'ensemble de la commune intégrant les différents modes de déplacement, les secteurs à sécuriser, les arrêts de bus.

B. Compatibilité avec le SCoT

1. Respect des objectifs chiffrés

Pour la commune de Salles / Garonne, le SCoT fixe les objectifs chiffrés suivants :

- Consommation d'espace maximum autorisée entre 2010 et 2030 : 11 hectares ;
- Nombre de logement 2010 – 2030 : 85

2.2. Analyse de la consommation d'espace

La consommation d'espace pour la période 2010 – 2015 est estimée à 4 hectares.

Sur les zones U, le potentiel disponible qui peut être considéré comme de la consommation d'espace peut être estimé à environ 5000 m² (parcelles 707, 709, 713, 714).

Le projet de PLU prévoit par ailleurs :

- Deux zones 1AU :
 - o 1AU Centre du village de 4 hectares ;
 - o 1AU de Bartery de 4500 m² qui ne relève pas de la consommation d'espace ;
- Deux zones 2AU représentant environ 3 hectares.

La consommation totale pour la période 2010 – 2030 est donc de 11.5 hectares environs soit une consommation sensiblement supérieure à l'objectif fixé par le SCoT.

2.3. Le potentiel de logement

logements réalisés entre 2010 et 2015	16
zone 1 AU Centre	35
zone 1 AU Bartery	3
zone 2 AU	30
autres secteurs	10
TOTAL	94

Le potentiel estimé est donc supérieur aux objectifs du SCoT.

2.4. les hameaux

Le SCoT identifie 2 hameaux à maîtriser : FILLON et BOUSQUET.

Concernant FILLON, le zonage proposé est compatible avec le SCoT car il n'est prévu aucune possibilité d'extension.

Cas spécifique du hameau de Bousquet :

Ce hameau est relativement proche du bourg mais n'est pas considéré par le SCoT comme appartenant au noyau villageois.

Dans le projet de PLU, une partie des extensions urbaines envisagées à moyen ou long terme (zones 2AU) se situe entre la sortie sud-ouest du noyau villageois et le hameau du Bousquet reliant ainsi les deux secteurs actuellement urbanisés.

La commune justifie ce choix par la volonté de relier ces deux secteurs en raccrochant le hameau au cœur de bourg.

La commission a bien pris acte de cette volonté.

Toutefois elle pose un problème de compatibilité avec le SCoT au regard de la prescription 5, l'une des deux zones 2AU pouvant apparaître comme une extension d'un hameau et non pas du noyau villageois.

Considérant que les objectifs chiffrés tels qu'ils résultent du projet de PLU (consommation d'espace et potentiel de construction) sont légèrement supérieurs aux objectifs autorisés par le SCoT ;

Considérant que la zone 2AU correspondant à la parcelle A225 relève plutôt de l'extension du hameau de Bourguet que de l'extension du noyau villageois ;

Considérant que le projet reste imprécis quant à une échéance possible pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU, ouverture qui pourrait intervenir après 2030 ;

La commission émet une réserve quant à l'opportunité de conserver la zone 2AU sur la parcelle A225.

2.5. mixité sociale

La commune a déjà engagé un processus de développement de la mixité sociale avec la création, en 2019, de 19 logements groupés ou collectifs répondant ainsi à la diversification de l'offre d'habitat et aux orientations du PLH du Volvestre.

2.6. Logement vacant

Le taux de vacances reste faible à hauteur de 12 logements (chiffre 2011) soit environ 2.5 % du parc.

2.7. coupures d'urbanisation

Le SCoT identifie 2 coupures d'urbanisation sur la D10, l'une entre Carbonne et Salles, l'autre entre Salles et Saint-Julien.

Le projet de PLU ne remet pas en cause les coupures d'urbanisation définies dans le SCOT.

3. La préservation et la valorisation du territoire

3.2. Le maillage écologique – la TVB

La trame verte et bleu du SCoT est bien reprise dans le projet de PLU, y compris le corridor transversal reliant la Garonne au secteur des gravières. La trame naturelle du centre bourg est également bien préservée.

3.3. Les risques, pollutions et nuisances

Les risques, pollutions et nuisances sont pris en compte dans le projet de PLU.

3.4. Espaces agricoles

Le positionnement des zones AU en cœur de bourg est de nature à limiter la consommation d'espaces agricoles déjà fortement impacté par l'exploitation de granulat.

La présence sur la commune des Jardins du Volvestre (production raisonnée de légumes) participe au développement de la production agricole locale et aux circuits directs de commercialisation.

3.5. Ressources

L'exploitation déjà ancienne de granulat est un élément marquant de la commune. Certains sites sont en reconversion (haras), d'autres seront voués à la production photovoltaïque.

Il est à noter que le PLU ne prévoit pas d'extension de la zone destinée à l'exploitation de granulats apr rapport au POS.

Concernant l'exploitation en cours, l'arrêté préfectoral annexé au projet de Plu fait état des objectifs de réhabilitation du site dont une partie devra être remblayée.

4. Assurer une urbanisation durable pour tous

Il est à noter que la commune étant membre de la Communauté de communes du Volvestre, son PLU doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de cette communauté. Concernant les objectifs chiffrés, ils ont été examinés en B.1.

5. Mobilité et accessibilité

Le projet de PLU présente une hiérarchie de la voirie ainsi que l'analyse des questions de sécurité routière déterminantes dans le cadre des choix de développement urbain.

Les mobilités douces sont également prises en compte.

Il est à noter que ces questions donnent lieu à une OAP spécifique ce qui donne de la visibilité au projet communal.

Proposition d'avis

La commission d'urbanisme réunie le 29 mai 2017, après avoir entendu les explications de Monsieur le Maire de la commune, considère le projet comme compatible avec le SCoT **sous réserve d'un retour d'une partie des zones 2AU à l'agriculture ce qui serait de nature à assurer le respect des objectifs du SCoT en matière de consommation d'espace, de construction et de maîtrise du hameau de Bousquet.**



DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

Toulouse le 7 juillet 2017

Monsieur Jean-Louis HALIOUA
Maire de SALLES-SUR-GARONNE
Mairie de Salles-sur-Garonne
31390 SALLES-SUR-GARONNE

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

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. de votre commune, que vous m'avez transmis par courrier du 4 mai dernier.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes :

- Secteur de la promenade du bac et hameau du Fillon et du Bosquet : les deux zones 2AU situées le long de la RD 10 devront être desservies par la voie communale « de Brana » et « Promenade du Bac ».

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès sur la RD 10 ne doit pas être autorisé et il faudrait rajouter au règlement écrit que « lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre ».

De même, les 5 lots en zone UBb, situés le long de la RD 10, seront desservis par la voie communale « Promenade du Bac » (qui se connectera au futur giratoire – réservation n°1 au bénéfice de la commune - de la RD 10) et la parcelle A 931 sera desservie par la VC n°3.

Au règlement écrit, il faudrait prescrire des règles relatives aux plantations :

- en bordure des RD, les plantations d'arbres dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent être implantées à 2m minimum de l'alignement ; inférieure à 2 mètres, à 0,50m minimum de l'alignement.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m sur une longueur de 50m de part et d'autre de ces embranchements.

En zones A et N, tout nouvel accès sur les RD devrait être interdit ; les accès existants ne peuvent être déplacés que s'ils ne présentent pas une cause d'insécurité tant pour les usagers de la voie que pour ceux de l'accès.

D'autre part, il serait intéressant, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

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

Bien Cordialement.



Georges MERIC

Président du Conseil départemental

COPIE :

- Mme Maryse VEZAT-BARONIA et M. Sébastien VINCINI
Conseillers Départementaux du canton d'AUTERIVE



**Syndicat Mixte Départemental
de l'Eau et de l'Assainissement**

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES
URBANISME ET AMENAGEMENT**

Dossier suivi par Muriel CAVAILLES

Saint Paul de Jarrat, le 12 juillet 2017

Monsieur le Maire

**Mairie de Salles-sur-Garonne
3 Allée des Platanes
31390 SALLES-SUR-GARONNE**

Objet : Avis sur PLU arrêté

Monsieur Le Maire,

Suite à la décision d'arrêter le PLU, prise par le Conseil Municipal de Salles-sur Garonne le 10 avril 2017, vous m'avez adressé les documents correspondants pour avis.

Par le présent courrier, je vous communique en retour l'avis du SMDEA relatif à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement. Vous trouverez les éléments détaillés dans la pièce jointe.

Cet avis est **favorable**, assorti de conditions relatives à la modification de quelques points dans les documents du projet de PLU.

Les orientations prises par le PLU visent à organiser l'accueil de populations nouvelles à proximité des équipements présents en renforçant la centralité du village. Dans ce cadre, vous aviez souhaité, en 2015, disposer de données sur la faisabilité de l'assainissement collectif.

Les conclusions de l'étude réalisée par les services du SMDEA ont conduit à la décision de maintenir l'ensemble de la commune en assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement correspondant doit maintenant être soumis à enquête publique conjointement avec l'enquête publique du PLU.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Le Président du SMDEA

Augustin BONREPAUX



**Syndicat Mixte Départemental
de l'Eau et de l'Assainissement**

Saint Paul de Jarrat, le 12/07/2017

Dossier suivi par : Muriel CAVAILLES

AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE SALLES-SUR-GARONNE

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Salles-sur-Garonne a transmis au SMDEA, pour avis, le dossier du projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 10 avril 2017.

La Commune de Salles-sur-Garonne a transféré le 2 octobre 2008 ses compétences en matière d'eau potable et d'assainissement au SMDEA, ce qui au sens de l'article L5721-6-1 du code général des collectivités territoriales « entraîne de plein droit le transfert des biens, équipements et services publics » ainsi que « l'ensemble des droits et obligations qui leurs sont attachés ».

Le SMDEA est par conséquent fondé, en matière d'eau potable et d'assainissement, à intervenir en qualité de maître d'ouvrage sur le territoire de la commune de Salles-sur-Garonne et à donner son avis sur le projet de PLU arrêté de cette commune.

1. Avis sur les orientations projetées en matière d'eau potable et d'assainissement

a) Besoins exprimés par le projet de PLU arrêté

Le projet d'aménagement et de développement de Salles-sur-Garonne est fondé à la fois sur la préservation de l'identité rurale de la commune et sur l'accompagnement de la mutation du territoire.

Dans ce cadre, les orientations retenues, en accord avec les objectifs du SCOT Sud Toulousain, visent à stopper le développement diffus de l'habitat et à organiser, par conséquent, l'accueil de populations nouvelles à proximité des équipements présents en renforçant la centralité du village.

Le projet de PLU arrêté prévoit d'ici 2030, sur la base de l'hypothèse de croissance de 1% par an entre 2010 et 2020 puis 0.8% par an entre 2020 et 2030, un accroissement démographique correspondant à 115 habitants conduisant à une population totale de 628 habitants. (PADD page 20)

D'ici 2030, 54 logements pourront être créés. (PADD page 21)

Le territoire communal est divisé en quatre zones :

- ✓ Les zones urbaines subdivisées en quatre secteurs :
 - Secteurs UA correspondant aux parties anciennes du bourg et du hameau de Fillon ;
 - Secteurs UB d'extension du village ;
 - Secteurs UP destinés aux équipements et services publics ;
 - Secteurs UT destinés aux infrastructures de transport.

- ✓ Zones à urbaniser avec trois secteurs :
 - Secteurs 1AUa ouverts à l'urbanisation avant 2020 ;
 - Secteurs 1AUb ouverts à l'urbanisation après 2020 ;
 - Secteurs 2AU ouverts après révision ou modification du PLU.
 -

- ✓ Zones agricoles
- ✓ Zones naturelles

2 zones destinées à l'habitat, dont les conditions d'aménagement sont précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sont décrites dans le projet de PLU arrêté.

Il s'agit du cœur du village (4,16ha) et du secteur de Bartery (0,44ha).

Une troisième O.A.P traite de la thématique des déplacements.

b) Présentation du système d'eau potable

L'eau potable distribuée sur la commune de Salles-sur-Garonne provient de l'usine de production d'eau potable située à Carbonne prélevant l'eau brute dans la Garonne.

Une station de surpression située au Nord Est de la commune alimente le réseau de distribution qui dessert l'ensemble des constructions et installations existantes.

c) Présentation du système d'assainissement

La commune de Salles sur Garonne ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.

L'ensemble des constructions et installations existantes relèvent de l'assainissement non collectif.

d) Avis du SMDEA

↳ Eau potable :

Le règlement du PLU prévoit que « Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. », ceci dans toutes les zones du PLU.

Dans le cadre de la démarche globale de réorganisation de l'alimentation en eau potable du secteur Lèze-Arize-Volvestre, le SMDEA projette la construction d'une nouvelle usine de traitement d'eau potable à Carbonne.

Le dimensionnement de cette installation tient compte des besoins futurs en eau potable exprimés par la commune à l'horizon 2030.

↳ Assainissement

- Assainissement des eaux usées projeté :

Au regard de la faisabilité de l'assainissement non collectif et compte tenu des contraintes à réaliser un système d'assainissement collectif à court terme, le SMDEA a proposé dans le cadre de l'élaboration du PLU par la commune de Salles-sur-Garonne de classer l'ensemble du territoire communal en assainissement non collectif.

Le P.L.U. s'est par conséquent attaché à «promouvoir des formes urbaines compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome sur l'ensemble de la commune. »(P.A.D.D page 27)

Le règlement du PLU prévoit que : « Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme », ceci dans toutes les zones du PLU.

Les orientations retenues dans le PLU en matière d'assainissement des eaux usées suivent les conclusions des études conduites par le SMDEA (courriers du SMDEA du 06 mars 2015 et du 28 juillet 2015 figurant pages 13 et 18 des annexes)

- Zonage d'assainissement

Compte tenu de l'assainissement projeté, le zonage d'assainissement classe l'ensemble de la commune en assainissement non collectif.

Le SMDEA souhaite présenter le zonage d'assainissement révisé à l'enquête publique conjointement avec le PLU.

Pour cela, le SMDEA transmettra à la commune la délibération approuvant le projet de zonage révisé, la décision de l'enquête publique conjointe, le dossier d'enquête publique du zonage assainissement et le plan du nouveau zonage assainissement.

↳ Réalisation et financement des nouveaux équipements

Le SMDEA se doit d'assurer la distribution de l'eau potable pour toutes les constructions et les installations situées dans le périmètre de distribution d'eau potable, mais son budget n'a pas vocation à supporter l'urbanisation des collectivités adhérentes.

Les opérations d'aménagement nécessitent la mise en place :

- d'équipements propres à la zone, parmi lesquels figurent le réseau de distribution d'eau potable,
- d'équipements destinés à raccorder les réseaux internes aux réseaux publics. Dans ce cas, il est parfois nécessaire de réaliser des extensions de réseaux publics et/ ou des renforcements de réseaux et d'équipements.

Par conséquent, dans le cadre d'un aménagement projeté, il appartient à la collectivité compétente en matière d'urbanisme de financer les extensions de réseaux et le renforcement des équipements nécessaires à la viabilisation des terrains ouverts à l'urbanisation. Pour cela, elle peut mettre en place des outils de financement des équipements publics tel que le Projet Urbain Partenarial, la Taxe d'Aménagement Majorée ou la participation pour équipements publics exceptionnels.

2. Avis sur les documents constitutifs du projet de PLU arrêté

a) Avis sur le rapport de présentation

Le SMDEA donne un **avis favorable** au rapport de présentation du PLU **sous réserve** des modifications et compléments ci-après.

Il s'agit notamment de bien clarifier, à l'échelle de vie du PLU, les orientations en matière d'assainissement des eaux usées, puisque suite à l'étude de faisabilité réalisée par le SMDEA, il est proposé de classer l'ensemble du territoire communal en assainissement non collectif.

Page	Contenu	Commentaire et Modification
13	Périmètre du SMDEA	Actualisation au 1 ^{er} janvier 2017 : « Il regroupe 275 communes de l'Ariège, de la Haute Garonne et de l'Aude, la communauté de communes des Portes d'Ariège-Pyrénées, la communauté de communes Arize-Lèze, le syndicat d'alimentation en eau potable du Pays d'Olmes, le Syndicat des Eaux du Soudour »
32	Eau potable « Salles sur Garonne est alimentée par une station de pompagebâche de stockage »	Ecrire plutôt : « Salles sur Garonne est alimentée par une station de pompage située à l'entrée nord de la commune (proximité RD10) qui comporte 4 pompes immergées dans une bâche de stockage alimentée par l'eau en provenance de l'usine de production de Carbonne. Ces pompes renvoient l'eau directement dans le réseau de distribution de la commune. Il n'existe pas de réservoir sur la commune. »
34	Paragraphe 2.7.2 Assainissement des eaux	Dans tout le paragraphe « Assainissement des eaux usées » : remplacer « schéma directeur d'assainissement » par « zonage d'assainissement des eaux usées » Remplacer «le schéma directeur d'assainissement devrait donc prévoir le maintien en assainissement autonome ... » par « ... le zonage d'assainissement des eaux usées prévoit le maintien en assainissement non collectif de l'ensemble de la commune ».
82	« En ce qui concerne la mise en place d'un réseau collectif.....années. »	Proposition de remplacement par : « Au regard de la faisabilité de l'assainissement non collectif et compte tenu des contraintes à réaliser un système d'assainissement collectif à court terme, le SMDEA propose de classer l'ensemble du territoire communal en assainissement non collectif. »

b) Avis sur le projet d'aménagement et de développement durable

Le SMDEA donne un **avis favorable** au projet d'aménagement et de développement durable sous réserve de la modification ci-après :

Page	Contenu	Commentaire et Modification
21	« objectifs de densification de l'habitat pour les communes ne disposant pas d'un réseau d'assainissement autonome »	Remplacer « autonome » par « collectif » Voir aussi pièce 0 : Procédure, page 9

c) Avis sur les orientations d'aménagement et de programmation

Le SMDEA donne un **avis favorable** aux O.A.P. du PLU.

d) Avis sur le règlement partie graphique

Le SMDEA donne un **avis favorable** au règlement graphique du PLU.

e) Avis sur le règlement écrit

Le SMDEA donne un **avis favorable** au règlement écrit du PLU.

f) Annexes :

Page	Contenu	Commentaire et modification
3	PRODUCTION « Salles sur Garonne est alimentée par une station de pompagebâche de stockage »	Ecrire plutôt : « Salles sur Garonne est alimentée par une station de pompage située à l'entrée nord de la commune (proximité RD10) qui comporte 4 pompes immergées dans une bâche de stockage alimentée par l'eau en provenance de l'usine de production de Carbone. Ces pompes renvoient l'eau directement dans le réseau de distribution de la commune. Il n'existe pas de réservoir sur la commune. »
12	DIAGNOSTIC LOCAL	Dans tout le paragraphe « Assainissement des eaux usées » : remplacer « schéma directeur d'assainissement » par « zonage d'assainissement des eaux usées »

15-16-17	Dispositifs préconisés en assainissement autonome	Les cartes relatives à la localisation des dispositifs d'assainissement autonome et aux surfaces nécessaires sont à retirer du dossier. En effet, Les types de filières ont évolué depuis l'élaboration des cartes. Les éléments de l'étude sont anciens et antérieurs aux évolutions réglementaires. Dans le cas des installations neuves ou réhabilitées, le service public d'assainissement non collectif du SMDEA procède, au cas par cas, à l'examen de la conception des projets d'assainissement autonome ainsi qu'à la vérification de l'exécution des travaux.
----------	---	--

g) Pièce 0 : Procédure

Page 9, 5^{ème} paragraphe : remplacer «réseau d'assainissement autonome » par « réseau d'assainissement collectif » (même observation qu'à la page 21 du PADD)

Conclusion :

LE SMDEA donne un **avis favorable** aux dispositions prévues en matière d'eau potable et d'assainissement telles qu'elles figurent dans le projet PLU arrêté par la commune de Salles sur Garonne le 10 avril 2017, sous réserve de la mise en œuvre des conditions suivantes :

- a) Prise en compte des modifications demandées dans les documents du projet de PLU arrêté
- b) Mise en cohérence du zonage d'assainissement
- c) Prise en compte de la nécessité de financer les extensions et renforcements des équipements publics nécessaires aux opérations d'aménagement dans le cadre de la compétence d'urbanisme.

Le Président du SMDEA,



Augustin BONREPAUX

Carbonne, le 1^{er} août 2017

Monsieur Jean-Louis HALIOUA
Maire de SALLES SUR GARONNE
8 allée des Platanes
31390 SALLES SUR GARONNE

OBJET

**SERVICE DEVELOPPEMENT
TERRITORIAL
Pôle Aménagement de
l'Espace**

Avis de la Communauté de Communes sur l'élaboration du PLU de Salles sur Garonne

Dossier suivi par :

Yoann PICARONIE

Tel : 05 61 90 80 70

Fax : 05 61 87 96 82

y.picaronie@cc-volvestre.fr

Monsieur le Maire,

Vous m'avez notifié par lettre du 4 mai 2017 le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de votre commune. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, j'ai le plaisir de vous informer qu'après saisine de la Commission Aménagement de l'Espace de la Communauté de Communes du Volvestre, qui s'est réunie le 31 juillet 2017, j'ai décidé d'émettre un avis favorable sur ce projet.

Compétence « habitat »

Aucune observation n'est formulée, notamment sur l'OAP « centre du village ». Les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) sont respectés.

Compétence « développement économique - tourisme »

La Communauté prend acte qu'aucun zonage U ou AU n'est affecté à l'installation à terme d'activités économiques, et qu'une zone Ah est créée sous forme de STECAL à vocation d'hébergements liés aux activités du haras. Ce dernier point n'appelle pas d'observation.

Il est également noté que l'activité des Jardins du Volvestre est maintenue en zone agricole (Aj).

Compétence « voirie » - environnement

Aucune observation n'est formulée sur ce point.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision concernant cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,

Denis TURREL

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires
Service territorial
Pôle territorial centre
Unité portage des politiques – Pays Sud Toulousain
Affaire suivie par : Jean-Claude Larrieu
Téléphone : 05 36 47 80 47
Courriel : jean-claude.larrieu
@haute-garonne.gouv.fr

Muret, le **2 AOUT 2017**
Le sous-préfet de Muret
à
Monsieur le Maire de Salles-sur-Garonne

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

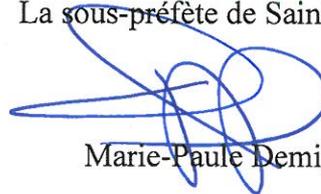
Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Salles-sur-Garonne a été arrêté par délibération du conseil municipal du 10 avril 2017.

Suite à la consultation des services, je vous transmets ci-joint le rapport de la direction départementale des territoires.

Le dossier de projet de plan local d'urbanisme devra être complété avant l'enquête publique suivant les remarques formulées dans l'avis du directeur départemental des territoires. Ce complément devra être mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur avec le dossier de projet de PLU arrêté ainsi que les avis émis lors de la consultation des services.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le sous-préfet de Muret
La sous-préfète de Saint Gaudens



Marie-Paule Demiguel



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires

Toulouse, le

31 JUL. 2017

Service territorial
Pôle territorial centre
Unité portage des politiques – Pays Sud Toulousain

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

**Plan local d'urbanisme
de la commune de Salles-sur-Garonne
arrêté par délibération du conseil municipal
du 10 avril 2017**

**AVIS DES SERVICES DE L'ETAT
RAPPORT DE SYNTHÈSE DU DIRECTEUR
DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES**

Par délibération en date du 24 septembre 2012, le conseil municipal de Salles-sur-Garonne a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur l'intégralité du territoire communal.

Le présent projet, soumis à la consultation des services de l'État, a été arrêté par délibération du conseil municipal du 10 avril 2017.

La commune de Salles-sur-Garonne est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud Toulousain (SCOT), approuvé par délibération du conseil communautaire du 29 octobre 2012.

Les remarques et observations qu'appelle ce document sont détaillées en annexe. Elles devront faire l'objet de réponses et de précisions qui seront jointes au dossier de PLU arrêté, au moment de l'enquête publique avec l'ensemble des avis des personnes publiques associées émis lors de la consultation du projet de PLU arrêté.

En synthèse

La direction départementale des territoires (DDT) émet globalement un avis favorable avec des réserves qui devront être levées. À défaut, le contrôle de légalité pourrait considérer le PLU comme illégal. Le dossier présenté devra par conséquent être remanié en conséquence.

1 - Observations prescriptives

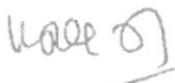
- Les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue après la réalisation d'un carrefour à l'entrée du bourg doivent être reversées en zone A ou N.
- Les trois zones humides identifiées doivent être intégrées dans un zonage spécifique Nh.
- La zone Nl doit être réduite ou supprimée au profit de la zone Nco.
- La zone spécifique UT doit être supprimée. Les parcelles concernées seront rattachées aux zones voisines, A et éventuellement Aco.
- Le secteur Nj doit être identifié comme STECAL conformément au L153-13 du code de l'urbanisme.
- En l'absence d'autorisation d'urbanisme en cours de validité, les espaces cités dans l'annexe seront reclassés en zone A ou N. Ces espaces concernent notamment :
 - les parcelles A 199 au hameau de Fillon, A228 au hameau du Bousquet,
 - la limite de la zone UBb qui doit être resserrée, au niveau des parcelles 756, 822 et 771, au hameau situé entre Lacomère et Saraille. La parcelle A845 doit être reversée en zone A.
- Les autorisations de constructions doivent être supprimées au niveau des zones Aj, Nco, Ng, conformément aux observations émises dans l'annexe.
- Les règlements, graphique et écrit, et les OAP doivent être rectifiés en fonction des observations formulées dans l'annexe au chapitre « Remarques relatives aux pièces du dossier ».
- Le rapport de présentation sera complété conformément aux observations émises sur ce document dans l'annexe, notamment sur les volets :
 - informations sur la connaissance des risques concernant le PPRN en cours d'élaboration (aléas inondations et mouvements de terrains - érosion de berges),
 - clarification du potentiel de densification,
 - clarification de la consommation d'espaces agricole ou naturel sur la période 2010-2017,
 - justification de l'extension du secteur Ng,
 - justification des règles de constructibilité du STECAL Ah (400 m²),
 - justification des secteurs Nl, Ngp,
 - informations sur le SCA.

En l'absence de justification sur leur identification, les secteurs concernés peuvent faire l'objet d'une demande de reclassement en zone A ou N, lors de l'examen du PLU, après approbation, par le contrôle de légalité.

2- Recommandations

- Le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU devrait être réparti sur la durée du PLU afin d'améliorer la maîtrise dans le temps du développement urbain.

*Pour le directeur départemental
des Territoires*



Danièle GAY

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Salles/Garonne

Arrêté par délibération du conseil municipal du 10 avril 2017.

ANNEXE AU RAPPORT DE SYNTHÈSE DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES

L'avis de l'État sur ce projet est émis au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, du Grenelle de l'environnement, de la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé (ALUR) du 24 mars 2014, de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, de la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques du 6 août 2015, de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Il s'agit de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (art 12-VI), la commune a opté, par délibération du 23 mai 2016, pour une élaboration du PLU selon son contenu modernisé par le décret sus visé. Le PLU est par conséquent soumis à l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme (CU) dans sa rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

LE CONTEXTE COMMUNAL

Située sur le territoire du canton de Carbonne, la commune de Salles sur Garonne fait partie de la communauté de communes du Volvestre, créée le 1^{er} janvier 2017 par la fusion de la communauté de communes du Volvestre et de la communauté de communes Garonne Louge. Cette communauté regroupe 32 communes et compte 28 262 habitants (INSEE 2015). Elle adhère au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays du sud toulousain. Le projet de PLU de Salles sur Garonne doit en conséquence être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du sud toulousain approuvé le 29 octobre 2012.

Située en bordure de l'autoroute A64, à quarante-deux kilomètres au Sud-Ouest de Toulouse, la commune de Salles sur Garonne est une commune rurale de 509 habitants (recensement de 2013) qui s'étend sur une superficie relativement peu étendue de 578 ha.

Pour autant, cette commune a connu un fort dynamisme démographique de 1990 à 2010. Elle a en effet, doublé sa population, durant cette période, avec une croissance annuelle moyenne de près de 4 %. Une certaine stabilisation s'est opérée dans les années 2010. Toutefois, l'autorisation d'un programme de 30 logements commencés en 2012-2013 (dont l'opération de la résidence des chalets de 18 logements) devrait relancer la dynamique d'accueil.

LE PROJET COMMUNAL ET LA GESTION ECONOMIQUE DES SOLS

I- Les objectifs démographiques

Conformément à l'objectif de répartition des nouveaux habitants, prôné par le SCOT (Prescription P9) à échéance 2030, la commune se fixe d'atteindre en 2030, au terme du PLU, 628 habitants. Ce seuil semble néanmoins légèrement sous-estimé.

En effet, la commune vise également, page 21 du PADD, de parvenir à l'objectif maximal de production de logements fixé par le SCOT (P51), entre 2010 et 2030, à 85 nouveaux logements.

Ainsi, le nombre de résidences principales en 2030 s'élèverait à 300 résidences principales (85+215). Deux cent quinze résidences principales ont en effet été identifiées par le document d'orientation et d'objectifs (DOO) au titre de 2010.

La taille moyenne des ménages en 2030, qui n'est pas spécifiée dans le projet, peut, quant à elle, être estimée à environ 2,4 habitants par logement sur la base d'une baisse théorique (baisse compte tenu de la volonté communale de développer les logements de petite taille mais limitée par une croissance démographique soutenue) de 0,05 tous les 5 ans à dater de 2010. Rappelons qu'elle est restée constante de 1990 à 2013 à 2,6 habitants par logement.

Dès lors, la population communale devrait plutôt avoisiner 720 habitants en 2030 ($300 \times 2,4$) au lieu de 628 habitants comme indiqué, soit 13 % de plus qu'envisagé par le PLU. La croissance moyenne annuelle durant la période 2015-2030 serait ainsi de l'ordre de 2 % (avec une population estimée à 550 habitants en 2015). Le rythme d'évolution envisagé s'avère soutenu.

II- L'évolution du parc de logements

1- Les besoins

Comme indiqué ci-dessus, la commune se fixe un objectif de production de 85 logements sur la période 2010-2030.

Trente-deux constructions ayant été réalisées de 2010 à 2015, cf paragraphe 2.6.3 du RP, (à noter que les logements réalisés de 2016 à 2017 ne sont pas comptabilisés), le PLU doit être dimensionné sur la base d'une construction maximale de 53 constructions (85-32).

Vingt logements sont effectivement prévus à 2020 et trente-quatre sur 2020-2030.

La répartition à 2020, prend en compte le phasage de construction, proposé dans la prescription P52 du SCOT (maximum 60 % à 2020, 40 % après 2020). La mise en œuvre du PLU pouvant être envisagée en 2018, le phasage à 2020, se révèle mal adapté car inégalement échelonnée sur la durée 2018-2030 du PLU.

Un lissage de la production de logements doit être recherché sur la durée du PLU. Ce lissage pourrait être obtenu avec un phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sur 3 périodes : 2018-2021, 2022-2025, 2026-2030.

2- La reconquête des logements vacants

La commune de Salles sur Garonne présente un parc de 13 logements vacants en 2013, soit 5,8 % du parc global (cf INSEE). La question de la reconquête n'apparaît par conséquent pas aujourd'hui d'actualité.

3- Le potentiel de construction en densification

Conformément à l'article L151-4 (et du R151-1 2°) du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Au titre de la P57 du SCOT, est considérée comme densification, toute urbanisation délimitée par un zonage de moins d'un hectare, situé en enclave des espaces déjà urbanisés et agglomérés.

Il convient de noter que l'objectif minimum de densité moyenne des logements, fixé par le SCOT (P58), vise seulement les extensions urbaines, y compris celles déjà engagées au 01/01/2010.

Pour autant, l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis exigée par l'article L151-4 du code de l'urbanisme se doit de prendre en compte cet objectif en cohérence avec les formes urbaines et architecturales existantes.

Salles sur Garonne étant uniquement desservie par l'assainissement autonome, l'objectif au titre du SCOT est de 5 à 10 logements par ha (hors voirie et divers espaces collectifs). Celui-ci recommande néanmoins (R24) de tendre vers la fourchette haute, à horizon 2030.

a- Le potentiel en dents creuses

Le potentiel dit en dents creuses a été estimé (paragraphe 6.1.2.1) entre 19 et 21 constructions. Il correspond à une surface globale disponible, estimée à 3,76 ha, et une densité de construction d'environ 5,5 logements par ha (1800 m² par construction).

Les parcelles concernées ont fait l'objet d'un repérage (croix rouges) sur les extraits de plans fournis aux paragraphes 5.2.1.4.1 à 4.

Ce potentiel de 19 à 21 constructions, réparti sur la durée du PLU, peut en effet être intégralement retenu compte tenu du faible niveau de densification envisagé, 1800 m² par logement. Pour autant, la collectivité se doit de sensibiliser les propriétaires pour tendre vers une rationalisation de la consommation de l'espace. Une constructibilité moyenne de l'ordre de 1000 m² (10 log/ha) est, en effet, aujourd'hui, généralement admise.

b- Le potentiel de densification par division des parcelles bâties

Le potentiel en division parcellaire a été demandé par deux propriétaires qui se sont manifestés lors de la phase de concertation (2 demandes route de Lafitte-Vigordane – cf. 5.2.1.4.1 du RP). Aucune précision n'est cependant apportée sur cette demande.

Le potentiel de densification par division parcellaire ne semble pas avoir fait l'objet d'une analyse fine.

La commune a cependant connu durant les années 1985-2005 un développement urbain substantiel effectué sous le régime des tailles minimales de parcelles de l'ordre de 1500 à 2000 m² qui doit générer aujourd'hui des espaces favorables à la densification.

Ainsi, la cartographie réalisée par la DDT pour l'ensemble des communes de la Haute-Garonne permet de distinguer au niveau de Salles sur Garonne, sur le périmètre urbain retenu par le PLU, un gisement foncier de 5 ha soit un potentiel de l'ordre de 42 constructions (soit une moyenne des terrains de 1190 m²).

Compte tenu de la situation de la commune, de ses formes urbaines, une possibilité de 15 constructions, soit 35 %, peut légitimement être retenue sur la durée du PLU.

Au total, les possibilités de densification, correspondant aux dents creuses et aux divisions parcellaires, s'élèveraient à 35 logements (20+15) au lieu de 20, soit une construction moyenne dans les zones U de 2,65 logements/an sur 2017-2030.

4- Les besoins de constructions en extension urbaine

Sur la base de l'objectif global de production de 54 logements, et après déduction du potentiel de densification, identifié précédemment à 35 logements, les extensions urbaines destinées à l'habitat concernent au plus **19 logements** sur la durée du PLU, 2018-2030.

5- La politique de l'habitat

Le SCOT fixe (P53) pour la commune de Salles sur Garonne, sur la période 2010-2030, un taux de production de logements locatifs (LL) qui doit tendre vers 20% de la production totale de logements soit 17 logements pour 85 logements produits entre 2010 et 2030, dont un taux de logements locatifs sociaux (LLS) qui doit tendre vers 12 % soit 10 logements.

Au paragraphe 2.6.2, il est indiqué que la construction, en 2013, de la résidence des Saules a permis la création de 18 logements sociaux. Il conviendra de préciser si ces logements relèvent bien du parc locatif. Si tel est le cas, l'objectif fixé par le SCOT en matière de LL et LLS serait d'ores et déjà atteint.

III- La consommation d'espace agricole ou naturel

Le SCOT fixe des objectifs chiffrés maximum de consommation d'espaces agricoles pour les extensions urbaines, entre 2010 et 2030, selon la destination du développement urbain (cf. P17): habitat, activité économique, activité commerciale, équipements publics, extraction de granulats.

Pour Salles sur Garonne, l'objectif maximum concernant l'habitat s'élève à 11 ha (P58).

La consommation foncière (hors densification) prévue par le PLU, à échéance 2030, se situe entre 6,4 et 7,8 ha (cf. axe 2 du PADD).

L'espace consommé sur la période 2010-2017 n'est pas précisé. Il est cependant indiqué que, sur la période 2009-2015, il s'élève à 5,74 ha (paragraphe 6.1.1). Toutefois, aucun élément cartographique n'est joint permettant d'apprécier, sur la période 2010-2015, la localisation des îlots situés dans l'espace urbain et la consommation sur les espaces en extension (cf définition P58).

Aussi, l'état de prise en compte du SCOT sur la période 2010-2030 s'avère difficile à apprécier.

Le rapport de présentation se doit donc de clarifier, sur la base de la définition explicitée dans la prescription P57, l'analyse de la consommation d'espace, sur la période 2010-2017.

À cette fin, des éléments cartographiques explicatifs sont attendus. Un point sera réalisé sur les autorisations d'urbanisme en cours de validité.

À noter que 26,10 ha d'espaces ont néanmoins été rendus aux zones A ou N du PLU (cf paragraphe 6.1.2, évolution du zonage entre l'ancien POS et le PLU).

Mais, la prise en compte du besoin de construction de logements en extension urbaine, estimé au paragraphe 4 ci-dessus à 19 logements, conduit à un besoin foncier de 2,38 ha (19/8) sur la base d'une densité de 8 logements par ha (cf l'objectif de densification affiché sur l'axe 2 du PADD). La consommation brute d'espace agricole ou naturel peut dès lors se limiter à 3,4 ha (30 % d'espaces publics ou collectifs et rétention),

Or, la superficie totale des zones AU, telles que projetées dans le projet de PLU, s'élève à 4,71 ha (cf tableau du 6.1.2).

Ces zones AU doivent toutefois être intégralement conservées pour leur intégration dans les espaces déjà urbanisés du bourg mais aussi pour la faisabilité de leur mise en œuvre (taille minimale nécessaire pour le phasage de leur constructibilité).

En revanche, les zones 2AU (3,21 ha) prévues à l'entrée du village pour une urbanisation ultérieure ne se justifient pas à échéance 2030 (cf observations antérieures).

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

I- Le zonage

1- Les zones urbaines : UA, UB a, UB b, UP, UT

Conformément à l'article R151-17 du CU, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Le PLU de Salles sur Garonne distingue 4 secteurs urbains.

La zone UA de 5,75 ha correspond au noyau urbain ancien. Elle est composée d'un bâti essentiellement accolé et implanté en alignement de voie. Son périmètre bien resserré au plus près du bâti, doit permettre le maintien des formes urbaines existantes. Des parcelles libres (377, partie de 376 et partie de 414) ont été rattachées à l'ouest à la zone. Leur constructibilité relève de la densification.

Les zones UBa et UBb correspondent aux extensions contemporaines de type pavillonnaire. Le règlement prévoit que les nouvelles constructions doivent être implantées à 3 m des voies publiques, 12 ou 15 m suivant la destination pour la RD10.

Les zones UBa sont situées au plus près du bourg. Contrairement aux zones Ubb, leur emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la densification.

Les zones UBb concernent les extensions les plus éloignées du bourg et les hameaux. L'emprise au sol y est limitée à 20 %. Cette règle doit limiter la constructibilité des îlots inférieurs à 800 m² ainsi que les possibilités de division des parcelles bâties de moins de 1800 m².

Cinq secteurs (Garagnon, Bousquet, Fillon, les jardins du Volvestre, secteur compris entre Comère et Saraille) s'inscrivent dans la zone UBb, en dehors du bourg.

Seuls, les hameaux de Bousquet et Fillon sont identifiés au SCOT, en tant que hameaux à maîtriser. Suivant la prescription P5, les hameaux à maîtriser concernent des regroupements d'habitations où un développement mesuré par densification, au sein de l'emprise du hameau peut être envisagé. Aucune extension ne peut y être autorisée.

Sur les autres hameaux, non identifiés comme à maîtriser au SCOT, la constructibilité doit être strictement limitée aux exceptions offertes par le règlement national d'urbanisme (Cf. P5).

En conséquence, la prise en compte de la prescription P5 conduit, sauf autorisation d'urbanisme en cours de validité, à exclure des secteurs UBb certains espaces comme :

- la parcelle A 199 (ou à réduire si présence de bâti) au hameau de Fillon,
- la parcelle A 228 au hameau du Bousquet,
- des parties des parcelles 756, 822 et 771 au niveau du secteur situé entre Lacomère et Saraille. La limite de la zone doit être resserrée au plus près du bâti, comme réalisé antérieurement dans le POS,
- la parcelle A845 doit être reversée en zone A,
- le secteur des jardins du Volvestre ne peut être maintenu que si des autorisations d'urbanisme sont en cours de validité.

La zone UP, qui concerne une surface de 3,29 ha, est destinée à accueillir les équipements publics et services publics. Cette zone autorise également les constructions à destination de logement, d'hébergement, de bureaux et de restauration, de l'artisanat et du commerce de détail sous réserve d'être compatible avec les activités autorisées dans la zone. En tant que zone mixte, elle participe à la consommation foncière au titre de l'habitat pour les éventuels espaces disponibles, hors dents creuses.

La zone UT qui s'étend le long de la voie ferrée a été créée pour répondre aux spécificités du fonctionnement et de l'exploitation de cette infrastructure. Les constructions à usage d'habitation, bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées font l'objet d'une réglementation spécifique.

Mais, du fait des contraintes générées par la voie et de sa faible largeur les possibilités de constructions s'avèrent très limitées.

De plus, cette zone UT s'inscrit dans un espace agricole ou naturel non desservi. Cette zone ne satisfait donc pas aux conditions fixées pour une zone urbaine telle que définies dans l'article R151-17 cité ci-dessus. Ce type de zone urbaine doit de plus respecter le principe de diversité des fonctions urbaines défini à l'article L121.1 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, ce secteur n'a pas vocation à être identifié en zone spécifique. Aussi, il convient de le rattacher (comme demandé dans le courrier de la SNCF au IV de la page 29 des annexes) aux secteurs voisins, notamment en zone A et éventuellement ACo. La construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés est, de plus, autorisée dans ces secteurs.

2- Les zones à urbaniser : 1AU a, 1AU b, 2 AU

Les zones à urbaniser dites 1AU, se composent de secteurs à usage d'habitations, de commerces et services. Conformément à l'article R151-20, leur desserte en réseaux est assurée à la périphérie.

La superficie totale des zones 1 AU est de 4,71 ha (cf. 2.4 du RP). Cette surface satisfait largement au besoin de construction à échéance 2030 comme indiqué précédemment.

Comme suggéré précédemment, une programmation d'ouverture à l'urbanisation répartie en 3 phases, à partir de 2018, de 2022, de 2026 (plutôt qu'avant et après 2020, cf zones AUa et AUb) permettrait d'améliorer la maîtrise du développement urbain sur la durée du PLU.

Conformément aux OAP, orientations d'aménagement et de programmation, les différents sous secteurs présentent une desserte propre comprenant des voies de desserte spécifiques avec places de stationnement et aires de retournement.

Ainsi, les principes d'aménagement retenus confèrent, à chaque secteur AU, une faisabilité fonctionnelle et économique compatible avec la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf R151-20).

Comme indiqué précédemment, les 2 zones 2AU situées à l'entrée ouest du bourg et prévues pour une ouverture à l'urbanisation après la réalisation d'un carrefour de desserte sur la D10 ne se justifient pas. Elles doivent en conséquence être reversées en zone A ou N.

Il convient néanmoins de préciser que ces secteurs ayant été identifiés au PADD, une ouverture à l'urbanisation, par le biais d'une procédure de révision allégée, sera éventuellement possible ultérieurement, sous réserve de justification et de compatibilité avec le SCOT.

La révision du document serait, de toute façon, imposée pour leur ouverture (cf. l'article L153-31 du CU) dans la mesure où ils n'ont pas vocation à être ouverts dans les neuf ans, leur éventuelle ouverture durant cette période nécessitant une justification (cf. article L153-38 du CU) au regard des capacités encore inexploitées dans les zones urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

À noter également que l'implantation des zones 2AU est de nature à contrarier le déplacement des espèces sauvages qui a été identifié sur la carte de synthèse de l'axe 1 du PADD.

3 - Les zones agricoles et naturelles : A, AJ, Ah, Aco / N, Nco, NI, NG, NGp

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

d'urbanisme.

Toutefois, peuvent être autorisées dans ces espaces, des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (R151-23) ainsi que « des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (L151-11).

a- Les zones agricoles

Le projet identifie au titre de la zone agricole trois sous secteurs de la zone A:

- un sous secteur AJ de 3,92 ha destiné à accueillir les constructions et installations à vocation agricole des jardins du Volvestre,
- un sous secteur Ah de 0,66 ha pour l'hébergement lié aux activités du haras. Ce sous secteur est identifié dans le projet comme un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL),
- un sous secteur Aco à vocation de corridor écologique.

Le secteur AJ concerne une exploitation maraîchage bio gérée par une association qui emploie une vingtaine d'adultes en réinsertion, et commercialise ses produits sous forme de paniers de légumes. Ce secteur relève pleinement de la zone agricole.

À ce titre, peuvent seulement être autorisées les constructions désignées à l'article R151-23 du code de l'urbanisme et notamment les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Au titre du L151-11 peuvent être également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole.

Aussi, les nouvelles constructions correspondant, comme envisagé dans le projet, à d'autres destinations et sous destinations, telles que commerce de détail, restauration, hébergement, autres activités secondaires et tertiaire, ne peuvent être autorisées. Les prescriptions réglementaires (Cf. article AJ1.1) concernées doivent donc être supprimées.

Si l'association projetait une extension de ses activités, concernant des constructions à usage non agricole, il conviendrait, le moment venu, d'identifier un STECAL répondant aux conditions de l'article L151-13 du CU.

Le secteur Ah identifié comme STECAL n'apparaît pas suffisamment justifié dans le rapport de présentation. Des précisions sont attendues notamment sur l'activité générale exercée dans ce secteur, sur les besoins en matière d'extension et les délais de réalisation d'un éventuel projet.

Les dispositions réglementaires de la zone (page 68 du règlement) autorisent une emprise au sol de 40 m² par construction, limitée au total à 400 m², soit 10 constructions. Cette disposition réglementaire doit être particulièrement explicitée dans le rapport de présentation (toutes les dispositions doivent l'être, cf R151-2) au regard des besoins et de l'intégration paysagère.

Il convient de rappeler en effet que, conformément à l'article L151-13, le STECAL doit être identifié à titre exceptionnel sur un périmètre réduit correspondant au strict besoin de l'activité. **Ce type de secteur doit en outre être soumis à avis de la commission départementale de la**

préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). L'avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Les annexes et les extensions aux habitations ont été autorisées en zone A. En conséquence, les dispositions réglementaires concernant ces constructions, qui sont exigées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, sont soumises, conformément à ce même article, à avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Les remarques formulées sur ces prescriptions sont insérées dans le paragraphe observations sur le règlement.

b- Les zones naturelles

Au sein de la zone naturelle, le projet identifie également cinq sous secteurs :

- Nco à vocation de corridor écologique de 61,38 ha,
- Ni à vocation de loisirs de 2,92 ha,
- Nj à vocation de jardins familiaux de 0,60 ha,
- Ng correspondant au site d'exploitation des gravières de 119,16 ha,
- Ngp correspondant au site d'anciennes gravières sur lesquels des projets de parc photovoltaïque peuvent être envisagés de 25,15 ha.

Le secteur Nco autorise les constructions à usage sportif et les équipements recevant du public à condition qu'elles soient liées à la mise valeur des bords de Garonne.

Or, comme en zone A, ces constructions ne peuvent pas être autorisées en zone N (cf. R151-23 et L151-11), sauf à être intégrées dans un STECAL conformément au L151-13. Le secteur Nco doit par conséquent être rendu inconstructible. Les dispositions réglementaires doivent être supprimées.

Le secteur Ni situé à l'arrière de la mairie autorise les installations à vocation sportive ou destinées à la mise en valeur de la zone. Or, l'instauration de ce secteur n'est pas justifiée dans le rapport de présentation hormis par l'appartenance de certaines parcelles (non précisées) à la commune.

La superficie de cette zone à vocation spécifique, proche de 3 ha, semble disproportionnée par rapport à la taille de la commune. De fait, les dispositions réglementaires visant à autoriser « les installations sportives ou destinées à la mise en valeur de la zone », sous réserve de la compatibilité avec l'activité agricole s'avèrent ambiguës.

Il conviendra par conséquent de réduire la zone Ni au profit de la zone Nco dans laquelle elle s'insère. Sa superficie sera justifiée, notamment par des besoins de court ou moyen terme.

Le secteur Nj de superficie limitée doit être identifié en STECAL, car les abris de jardin ne sont pas identifiés comme des constructions relevant de l'activité agricole. Il devra faire l'objet d'un avis de la CDPENAF conformément au L151-13 du CU. Cet avis devra en outre satisfaire aux dispositions réglementaires imposées par l'article.

Les secteurs Ng et Ngp concernent des espaces naturels situés au nord de la commune. Le secteur Ng de 119,16 ha est destiné à l'exploitation de gravières. Les gravières doivent effectivement être classées en zone A et N des PLU. Les installations liées à l'exploitation de la carrière y sont admises (réponse ministérielle au sénat du 11/06/2014).

En revanche, les constructions nouvelles (bâtiments divers et annexes) ne peuvent pas être autorisées dans cette zone (ne relevant pas des articles L151-11 et R151-23 du CU).

Il convient donc de supprimer, dans les prescriptions réglementaires, les autorisations de construire concernant les destinations habitations, commerces et activités de services, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les destinations autres équipements recevant du public (cf notamment NG1.1).

Lorsqu'un projet de construction sera envisagé, une procédure de création de STECAL (cf L151-13 du CU) pourra être engagée.

Par ailleurs, le rapport de présentation fournit les pièces concernant l'autorisation de la gravière et ses modalités de reconversion. En revanche, il n'explicite pas l'extension, réalisée au nord du territoire communal, au lieu dit Maraston, au titre de la zone Ng (cf. 5.2.3.1 du RP), sur une superficie comprise entre 20 et 30 ha (à préciser). **Des informations sont notamment attendues sur l'état d'avancement de l'exploitation par rapport aux autorisations en cours de validité ainsi que sur les besoins prévisionnels sur la durée du PLU.**

À noter également que la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 prévoit que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés, qui sont susceptibles d'avoir un impact sur l'économie agricole du territoire, fassent l'objet de mesures de compensation. L'extension envisagée étant supérieure à 1 ha (seuil de déclenchement de l'étude préalable et des mesures de compensation collective agricole fixé par arrêté préfectoral en date du 06/07/2017), le projet d'extension pourra faire l'objet de ces dispositions lors des demandes d'autorisations.

Le secteur NGp autorise la création de parcs photovoltaïques. En effet, les arrêts des cours d'appel de Bordeaux et de Nantes, d'octobre 2015, ont consacré la réalisation des projets photovoltaïques au sol, dans les zones agricoles ou naturelles, en tant qu'installations nécessaires à un équipement collectif (cf. article L151-11 du CU).

Ces installations ne doivent cependant pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain où elles sont implantées en cohérence avec les prescriptions du SCOT (P27).

Les autorisations des installations photovoltaïques peuvent être accordées au titre du L 151-11 ou dans le cadre de la destination « équipements d'intérêts collectif et services publics », sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». Les prescriptions réglementaires NG1.1 visant à permettre ces installations dans le cadre de la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » et de la sous destination « industrie » doivent donc être transférées à la destination adéquate (remarque reformulée ci-après dans les observations sur le règlement).

Le rapport de présentation devra également justifier le choix de ces espaces notamment au regard de l'impact sur l'activité agricole et des modalités de reconversion qui avaient été fixées pour ces gravières.

II- La prise en compte des risques et des nuisances (cf. L101-2 du CU)

Le plan de prévention de risque mouvement de terrain lié au risque sécheresse (retrait gonflement des argiles) a été approuvé le 19/01/2011. Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique doit figurer en annexe du PLU.

Les risques sécheresse et sismicité peuvent causer des contraintes constructives mais celles-ci, ne relevant pas du code de l'urbanisme, ne génèrent pas de dispositions réglementaires dans le PLU.

Un plan de prévention lié aux risques inondation et mouvement de terrain-érosion de berges prescrit le 26/07/2004 est en cours d'élaboration. Les cartes d'aléas ont été validées lors du COPIL du 23 septembre 2015. Ces cartes sont disponibles sur le site de la préfecture de la Haute-Garonne (<http://www.haute-garonne.gouv.fr/PPRN>).

Dans l'attente de l'approbation du plan, les communes doivent prendre en compte l'ensemble des informations mises à leur disposition et notamment les cartes d'aléas.

Or, le rapport de présentation ne fournit aucune indication sur l'importance et la fréquence des risques (cartes d'aléas non exploitées dans le document) et sur les dangers qu'ils représentent, les mesures à prendre dans le cadre du PLU pour en réduire ou supprimer les conséquences.

Différentes zones (UA, UBb, A, AJ, Nco) sont concernées.

Le projet de PLU ne formule aucune disposition, interdiction ou prescription, pour limiter les usages du sol (remblais, terrassements, installations diverses,...), encadrer la constructibilité en matière de nouvelles constructions ou d'extensions ou de changement de destination des constructions existantes. Des dispositions sont donc à introduire dans le règlement (cf observations ci-après sur le règlement).

Par ailleurs, il convient de rappeler dans le rapport de présentation que toute demande d'autorisation d'urbanisme correspondant à la zone inondable du PSS (plan de surface submersible qui constitue une servitude d'utilité publique, inséré dans les annexes du PLU à la pièce 4) doit faire l'objet d'un avis conforme au titre de l'article R425-21 du CU.

III-Les réseaux

1-Assainissement eaux usées (EU)

La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif d'eaux usées. La création d'un réseau a été étudiée mais le projet a été stoppé, car ne satisfaisant pas aux critères d'éligibilité de l'agence de l'eau Adour-Garonne.

Aussi, un nouveau schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration par le SMDEA 09 qui assure les missions de SPANC (service public d'assainissement non collectif).

Ce document est généralement élaboré conjointement avec le document d'urbanisme afin d'assurer leur cohérence. L'enquête publique est alors commune.

Dans le cadre du projet de PLU, la carte d'aptitude des sols qui est fournie dans les annexes date de mars 1994.

Il conviendrait donc d'indiquer dans le rapport de présentation l'état d'avancement du SCA, et notamment les études réalisées, afin de garantir la pertinence et le dimensionnement du

présent projet ainsi que sa bonne mise en œuvre. En ce qui concerne les zones à urbaniser, des informations sont attendues sur les filières d'assainissement, et sur la problématique des exutoires si présence de sols insuffisamment perméables.

2-Assainissement eaux pluviales (EP)

En application de l'article L2224-10 du code des collectivités, les communes ont l'obligation de réaliser un schéma d'assainissement des eaux pluviales, outil réglementaire permettant d'assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie. L'enquête publique peut être annexée à celle du PLU.

Ce document opposable permet de fixer des prescriptions techniques pour une gestion durable des eaux pluviales : infiltration, stockage temporaire, rejet à débit limité, éventuels traitements à mettre en œuvre.

La commune ne dispose pas de SCA pluvial. Toutefois un réseau a été mis en place au niveau du bourg ancien (identifié à l'occasion du SCA EU). Il permet notamment de diriger les eaux vers la Garonne.

Pour autant, le développement, même progressif, de l'urbanisation doit s'accompagner de mesures permettant de stabiliser le débit d'écoulement au plus près du bassin versant naturel.

Or, en l'absence de schéma, les éventuelles prescriptions visant l'utilisation de règles, notamment individuelles, alternatives au rejet direct, ne peuvent rester que très limitées (absence de valeur réglementaires).

Il convient en outre de rappeler que, dans les zones d'aléas fort et moyen touchées par le risque érosion de berges, sont interdits tous rejets sensibles ainsi que les dispositifs d'infiltration d'eau pluviale et eaux usées.

3- Voiries et mode de déplacements

Le rapport de présentation analyse l'état existant et les besoins en termes d'offres et d'usages des modes de déplacements. Des enjeux en matière de développement des modes de déplacement doux, piétons et cyclistes, ont été identifiés en lien avec les caractéristiques du territoire communal et sa situation (territoire réduit et situé en plaine) ainsi que la présence d'infrastructure (gare et aire de covoiturage sur autoroute avec enjeux en matière d'intermodalité, voie cyclable de la Garonne Carbonne - Cierp Gaud,..).

La volonté d'améliorer la mobilité à l'échelle communale ou intercommunale, affichée dans le PADD (page 27), est bien prise en compte au niveau du PLU par l'élaboration d'une OAP sur la thématique « déplacements ». Cette OAP a pour objectif de favoriser les mobilités douces notamment par une identification d'itinéraires et un programme d'aménagement assurant la continuité et la sécurité des usagers.

IV- La protection des milieux naturels et de la biodiversité

Conformément à l'article R151-1 3e, le rapport de présentation expose l'état initial de l'environnement. Cependant, en ce qui concerne les zones humides, le diagnostic ne fait pas état de l'inventaire départemental du Conseil départemental de la Haute-Garonne qui relève deux zones non citées dans le dossier : une en bordure de Garonne débordant de la zone Nco sur le secteur Aj, et une autre à proximité du STECAL Ah (sur la zone Ngp et à la marge sur la zone A).

Des enjeux de préservation du paysage et des milieux naturels ont bien été identifiés et des objectifs ont été formulés dans le PADD en matière de prise en compte de la trame verte et bleue notamment dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT.

Mais le règlement présente des dispositions insuffisantes ou incohérentes avec les objectifs poursuivis.

Pour l'ensemble des trois zones humides, le règlement doit identifier et délimiter les zones humides comme secteurs à protéger, accompagnés de prescriptions de nature à assurer leur protection. Le règlement graphique doit classer les zones humides avérées et les autres zones humides identifiées, soit en zone N indicé h ("zone naturelle humide"), soit en incluant la zone humide dans une zone N ou A avec un classement au titre des éléments du paysage pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du CU). Ces deux classements permettent de mieux porter la présence de zone humide dans le temps.

Le règlement écrit doit préciser le caractère inconstructible et les conditions d'utilisations du sol interdites (affouillement, exhaussement, drainage...).

En l'état, le PLU n'apparaît donc pas comme compatible avec l'orientation D40 « éviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides » du SDAGE Adour Garonne.

Les trois zones humides doivent être classées en zone N indicée h (zone naturelle humide) ou incluses dans une zone A ou N, avec un classement au titre des éléments du paysage pour des motifs d'ordre écologique afin de tracer leur présence dans le temps.

Par ailleurs, la Garonne fait l'objet d'un zonage en Nco à vocation écologique en cohérence avec les dispositions du SCOT (espace identifié comme espace naturel remarquable).

Suivant la prescription P13 du SCOT, l'épaisseur des corridors bleus est fixée entre 20 et 100 m en fonction de l'importance du cours d'eau.

L'épaisseur de la zone Nco se doit en conséquence de viser la largeur maximum. Celle-ci devra être explicitée dans le rapport de présentation.

Le corridor n'a pas en outre vocation à être aménagé (cf. P11 du SCOT). La zone Nco ne peut donc pas autoriser des constructions. Tout projet de construction ponctuel devra prendre en compte son incidence sur le milieu et devra faire l'objet d'une procédure de STECAL.

OBSERVATIONS RELATIVES AUX PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

Comme indiqué en préambule du présent avis, la commune a opté, par délibération du 23 mai 2016, pour une élaboration du PLU selon son contenu modernisé par le décret du 28 décembre 2015.

Ce faisant, les différentes pièces du PLU (rapport de présentation, PADD, règlement et OAP) sont confortées par la re-codification qui a été opérée du code de l'urbanisme. Néanmoins, ces pièces ont été remodelées afin de satisfaire à un objectif de simplification et de clarification vis-à-vis notamment du public.

I- Remarques générales sur le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation propose, en tête, une table des matières comprenant une numérotation des pages. Toutefois, la pagination du dossier a semble-t-il été oubliée. Il conviendrait de la rajouter afin de bénéficier d'une meilleure accessibilité au document.

Le rapport de présentation doit en outre, dans le cadre du contenu modernisé du PLU, exposer, conformément à l'article R151-1, les principales conclusions du diagnostic. Aussi, le détail des études et évaluations doit être versé en annexe de ce rapport. Ces préconisations n'ont à l'évidence pas été prises en compte dans la rédaction du présent rapport.

En effet, les chapitres 1, 2 et 3 correspondant successivement à la présentation de l'architecture du PLU, du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont été rédigés en grande partie avant la promulgation du décret. Ils n'ont, a priori, pas été actualisés.

L'essentiel de ces éléments aurait dû en outre être versé en annexe, pour n'en conserver que les éléments de synthèse et les conclusions.

Une annexe au rapport de présentation a, certes, été insérée, au titre du chapitre 7, mais celui-ci ne comporte pour l'essentiel que des documents cartographiques.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, exigée au 2° du R151-1, n'a pas fait l'objet d'un chapitre spécifique comme suggéré par l'article. Des informations relatives à cette problématique sont insérées au chapitre portant sur l'évaluation environnementale du PLU et en annexe. Mais, comme indiqué précédemment, l'analyse s'avère peu lisible et insuffisamment détaillée.

De même, les justifications demandées au titre du R151-2 et exposées au chapitre 5 du présent rapport ne respectent pas la chronologie suggérée par les alinéas 1 à 6 de cet article.

Aussi, le lien et la cohérence, entre le PADD d'une part, et les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les dispositions réglementaires d'autre part, apparaissent insuffisamment explicités. La complémentarité entre règlement et OAP doit également être recherchée et explicitée.

Le PLU étant soumis à évaluation environnementale en raison de la présence du site Natura 2000, situé le long de la Garonne, le rapport de présentation intègre dans son chapitre 6 (cf R151-3) une analyse des enjeux environnementaux, des effets induits par le PLU et les modalités de suivi lors de sa mise en œuvre. Un résumé (cf 7° du R151-3) de ces éléments et un descriptif sommaire de la méthode auraient dû être joints.

II- Remarques sur le PADD

Il conviendrait de compléter la légende de la carte de synthèse de l'axe 1 en y rajoutant la signification des surfaces grisées. Ces surfaces semblent, a priori, correspondre à des espaces identifiés pour un développement de l'urbanisation.

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

L'article 1 de la zone 1AU indique que les modalités d'urbanisation (opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne, cf R151-20), des différents secteurs de la zone sont fixées dans les OAP.

Or, l'OAP n°2 de Bartery ne précise pas ces modalités.

IV- Remarques sur le Règlement écrit (L151-8)

Les règlements des PLU modernisés par le décret du 28 décembre 2015 ne doivent comporter que des éléments opposables. En conséquence, les items relatifs aux recommandations ou à l'explication doivent être intégrés dans l'annexe du rapport de présentation.

Ainsi les dispositions générales introduites dans le présent règlement doivent en être retirées. Il en est de même des paragraphes introductifs joints pour certaines zones (AU, 2AU, A et N). Toutefois les définitions utilisées dans le présent règlement et relatives au code de l'urbanisme (ex: annexe, emprise au sol, limites séparatives, ...) peuvent être conservées dans le règlement, car elles ont une valeur prescriptive propre à ce projet de PLU.

Le règlement ne doit pas, en outre, comporter d'annexe. La palette de couleur jointe au présent règlement peut être incorporée à l'annexe du rapport de présentation à titre d'exemple, ou être intégrée dans le règlement pour être rendue opposable.

Remarques par article toutes zones comprises

Article 1.1 fixant les conditions d'autorisation et d'interdiction selon les destinations des sols et des constructions

Il convient tout d'abord de rappeler que conformément à l'article R151-30, le règlement peut pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec la PADD interdire d'une part certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit, et d'autre part les constructions ayant certaines destinations ou sous destinations.

La constructibilité est réglementée dans les articles 1.1 des différentes zones à l'aide d'un tableau conçu à partir des 5 destinations et des 20 sous destinations définies par les articles R151-27 et 28 du code de l'urbanisme.

Des autorisations, au titre de la construction, ont dans ce cadre été définies en fonction de certains usages. Or, cette possibilité n'est pas offerte par le code de l'urbanisme, cf. R151-30 ci-dessus.

En effet, le code ne prévoit la possibilité de réglementer que les destinations et sous destinations pour ce qui concerne les constructions. La réglementation des usages et des affectations se rapporte uniquement à l'utilisation des sols.

Ces conditions d'autorisation doivent par conséquent être supprimées. Cela concerne :

→ En zone UA, UB et AU, les constructions hôtelières et touristiques autorisées qui sont limitées aux hôtels, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et locations saisonnières.

Comme réalisé pour la zone UB, les terrains de campings et les parcs de loisirs peuvent cependant être interdits en tant qu'installations affectant l'usage du sol (cf R151-30-1).

→ Au niveau de la zone UP, la condition d'être un logement communal.

Par ailleurs, les zones agricoles et naturelles étant, comme indiqué préalablement, inconstructibles à l'exception des constructions liées à l'activité agricole et des constructions et installations nécessaires à des équipements à usage collectif ainsi que pour les extensions et annexes des habitations existantes, **les dispositions autres, introduites dans certaines zones, doivent être supprimées. Cela concerne :**

→ La réalisation de logements ou de bureaux au niveau de la zone UT, car cette zone n'a pas de vocation urbaine. Comme indiqué précédemment ce zonage doit être supprimé.

→ Dans les zones A et N ainsi que dans leurs sous secteurs (Aj, Nj, Nco) les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux, d'équipements sportifs,... Les éventuels projets concernés par ces sous destinations peuvent à titre exceptionnel être soumis à la procédure de STECAL.

→ Par ailleurs, le secteur Aj en tant que sous secteur de la zone A peut effectivement autoriser les extensions pour les habitations existantes, cette possibilité étant ouverte à toute habitation présente dans la zone, sans distinction d'usage. **Le lien avec l'activité agricole qui a été introduit doit donc être supprimé.**

→ Les abris de jardins (pas de vocation agricole) dans le secteur Nj. Il est cependant possible de recourir à l'identification d'un STECAL suivant les dispositions de l'article L151-13 du CU (cf. observations ci-dessus).

→ Les nouveaux logements (même nécessaires aux activités du site) et constructions à vocation commerciale et de services dans la zone NG.

Pour le secteur NI, la condition de compatibilité avec l'activité agricole doit être supprimée (cf observations formulées sur le secteur)

Comme indiqué au paragraphe II, ci-dessus, le PLU doit prendre en compte en matière de risques, toutes les informations connues, notamment celles concernant les aléas validés des PPRN en cours d'élaboration (inondation, mouvement de terrains et érosion de berges).

En conséquence, des prescriptions réglementaires sont à intégrer dans le présent règlement conformément à l'avis du service risques et gestion de crise de la DDT.

En particulier, dans les zones touchées par un aléa fort en matière d'érosion de berges et l'aléa fort inondation devront être interdits toute occupation, constructions, travaux, dépôts, installations de toute nature qu'il soit.

Article 2

Point 2.1.1 emprise au sol

Zone A :

Il convient de fixer une limitation unique (non en fonction de l'existant) pour les extensions. Celle-ci doit être limitée à 30 % de la surface de plancher (cf jurisprudence sur la notion d'extension mesurée) quelle que soit la surface initiale de l'habitation. En complément, une surface maximum s'élevant à 200 m² sera imposée (existant plus extension) afin de borner les grandes constructions.

La surface de plancher maximale des annexes doit être fixée à 50 m², hors piscines.

Ces surfaces de plancher seront limitées à 20 m² dans les zones soumises aux risques, en présence d'un aléa fort.

Zone AJ :

Aucune prescription ne peut être admise dans le secteur pour les constructions autres qu'à vocation agricole, ce secteur ne correspondant pas à un STECAL.

Point 2.1.2 Volumétrie

Zone A

La hauteur des extensions doit être limitée à un seul niveau, de l'ordre de 3 à 4 m au faîtage (et non 7 m) ou à celle du bâtiment existant.

Point 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur A, AJ

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les extensions et annexes. Il conviendrait d'indiquer sous quelles conditions et selon quelles modalités.

V- Remarques sur le règlement graphique

Carte de zonage.

Un repérage par numérotation a été effectué sur la carte pour l'identification de points singuliers : éléments paysagers, écologique, de patrimoine à protéger.

Il conviendrait, afin de faciliter la lisibilité de ce repérage, d'insérer sur le document graphique la liste de ces éléments avec leur justification et le nom du site (cf. état réalisé dans le rapport de présentation). Cette liste devrait être complétée par celle des emplacements réservés.

Au niveau des zones Ng, le rajout des surfaces en eaux, en fond de plan, devrait améliorer la lisibilité du document.

Des indices de zones (UP, 1AUa, UBb) ont par ailleurs été oubliés. Il conviendrait de les rajouter pour permettre la lecture du document lors d'une édition en blanc et noir.

Protection des milieux naturels et biodiversité

Les zones humides avérées de l'inventaire du Conseil départemental, et la zone humide identifiée dans le diagnostic, doivent être classées en zone N indicée h (zone naturelle humide) ou incluses dans une zone A ou N, avec un classement au titre des éléments du paysage pour des motifs d'ordre écologique.

L'épaisseur de la zone Nco doit viser la largeur maximum. Celle-ci devra être explicitée dans le rapport de présentation.

Habitat

Le règlement graphique ne contient pas de légende permettant de traduire et de localiser l'objectif de mixité sociale exprimé dans le PADD. En application du R151-38, les secteurs concernés doivent être limités en précisant les pourcentages et la catégorie de logements exigés lors des programmes de construction.

Risques

Les aléas inondation et mouvement de terrains / érosion de berges du PPR en cours d'élaboration, validés lors du comité de pilotage du 23 septembre 2015, doivent être reportés sur la carte de zonage en distinguant les zones d'aléa fort et les zones d'aléa faible à moyen.

VI- Remarques sur les annexes

Les éléments exigés (dans la mesure où ils existent) dans les annexes du plan local d'urbanisme sont listés dans les articles R151-51 à 53 du code de l'urbanisme.

Servitudes d'utilité publique (cf L151-43)

La liste des servitudes d'utilité publique est à regrouper au sein d'un seul et même dossier consacré aux annexes. Ce dossier pourrait éventuellement être complété d'un répertoire pour en faciliter l'accès.

Défense incendie

Des éléments à caractère informatifs, de préconisations et de prescriptions concernant la défense incendie sont joints page 6 à 11 du document. Ces éléments ne relèvent pas de la liste des annexes du PLU. En conséquence, ils doivent être versés dans le rapport de présentation. Les exigences réglementaires affectant le PLU (aménagement, gabarit des voies de desserte,...) seront cependant intégrées dans le règlement.

Mairie S. Regau
le 29/05/17

Muret, le 19 mai 2017

**SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS
de la HAUTE-GARONNE**

**GROUPEMENT CENTRE
23 rue de Marclan**

Téléphone : 05 62 11 68 00
Télécopie : 05 62 11 68 09

Affaire suivie par : Lieutenant RICHARD

Projet PLU-Salles sur Garonne-Avis du SDIS/BR/N° : 98-375

**Direction Départementale des Territoires
31 Chemin Saint-Laurent
31390 CARBONNE**

OBJET : PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME – Avis du SDIS.

**REF. : Votre courrier : 16 mai 2017
Reçu le : 17 mai 2017
Pour la commune de : SALLES-SUR-GARONNE**

Par transmission citée en référence, vous demandez l'avis du SDIS sur le projet du PLU de la commune de Salles-sur-Garonne.

Après lecture du dossier présentant ce projet, je note la présence des informations concernant l'accessibilité et la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) présentées dans le « rapport de présentation », mais aussi dans les « annexes ».

Cependant la réglementation en matière de DECI a évolué. Les nouveaux textes en vigueur sont les suivants :

- **Décret n°2015-235 du 27 février 2015** relatif à la défense extérieure contre l'incendie.
- **Arrêté INTE1522200A du 15 décembre 2015** fixant le référentiel National de la DECI.
- **Arrêté Préfectoral du 24 février 2017** approuvant le règlement départemental de DECI.

Le SDIS n'a aucune observation complémentaire à apporter et reste à votre disposition pour tout renseignement.

Le chef du groupement centre,



Lieutenant-colonel S. LEGAY



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 3 août 2017

Service Territorial

Affaire suivie par : Yvette NAPPÉE-BLANGY
Téléphone : 05 81 97 72 83
Courriel : yvette.nappee@haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 3 août 2017 sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SALLES SUR GARONNE

Objet : Délimitation d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) dans les zones A et N

Encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes dans les zones A et N

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le courrier de saisine de la CDPENAF du 4 mai 2017, reçu au secrétariat de la commission le 14 juin 2017 ;

Vu le projet de PLU arrêté de SALLES SUR GARONNE;

A l'issue de la présentation du projet par Monsieur le Maire de SALLES-SUR—GARONNE et des débats, la commission émet,

Un **avis favorable** au projet de délimitation d'un STECAL Ah destiné à diversifier et conforter l'activité équestre existante sur le site.

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

Un **avis défavorable** au projet de délimitation d'un STECAL Nj, dont l'objet est d'autoriser la construction d'abri de jardins liés aux jardins familiaux au motif que la délimitation du secteur ne correspond pas aux besoins de la commune.

La commission propose à la collectivité d'adapter le périmètre du STECAL afin de le rendre cohérent avec le besoin de la commune et reste disponible pour examiner rapidement cette nouvelle délimitation.

Détail des suffrages (15 votes) :
défavorable : 10
favorable : 4
abstention : 1

Un **avis défavorable** au projet d'encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes aux motifs :

Pour les extensions :

- limiter la surface de plancher de l'extension à 30 % maximale quelle que soit la surface de plancher de l'habitation existante.
- réglementer la surface de plancher totale maximale constructible (existant et extension)
- imposer une règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière (minimum 3 m ou alignement existant)

Pour les annexes :

- plafonner la hauteur des annexes à 4 mètres au faîtage (1 niveau)

Détail des suffrages (15 votes) : défavorable à l'unanimité

Le président de séance,


Christophe THINET



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
de la région Occitanie
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme
de Salles-sur-Garonne (31)**

**n° saisine 2017-5155
N° MRAe 2017AO81**

Préambule

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 11 mai 2017 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Occitanie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis sur le dossier d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Salles-sur-Garonne, située dans le département de la Haute-Garonne (31). L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de saisine.

Le présent avis contient les observations que la MRAe Occitanie formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Conformément aux articles R104-23 et R104-24 du Code de l'urbanisme, l'avis a été préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. Pour ce faire, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé Occitanie.

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération n°2016-03 du 24 juin 2016), cet avis a été adopté par le président de la MRAe, M. Marc Challéat, par délégation de la mission régionale.

I . Présentation de la commune et du projet de plan local d'urbanisme

La commune de Salles-sur-Garonne, située au sud-est du département de la Haute-Garonne, fait partie de la communauté de communes du Volvestre et du SCoT du Pays du Sud Toulousain approuvé le 29 octobre 2012.

La commune est couverte par deux sites Natura 2000 : « *Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste* » et « *Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne* » et deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), qui témoignent d'une certaine sensibilité naturaliste. La commune s'est développée sur des terrasses alluviales en rive gauche de la Garonne, qui constitue une « frontière » naturelle avec les communes voisines à l'est. Elle a connu une croissance démographique assez forte (+ 4,5 % par an entre 1999 et 2011) mais garde néanmoins un caractère rural avec une population de 567 habitants (source INSEE 2014) et une forte présence de l'agriculture : habitat et parcelles cultivées sont imbriquées.

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme a pour objectif de préserver l'identité rurale de la commune, accompagner la mutation du territoire en maîtrisant la croissance démographique et la consommation des espaces naturels et agricoles.

II - Contexte juridique et présentation de l'avis

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Salles-sur-Garonne est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-15 du Code de l'urbanisme du fait de la présence sur le territoire de deux zones Natura 2000.

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences fortes sur l'environnement, ce qui conduit la MRAe à cibler son analyse sur quelques enjeux spécifiques :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la préservation des milieux naturels et des zones humides ;
- la prise en compte des risques naturels.

L'avis devra être joint au dossier d'enquête publique. Il sera publié sur le site internet de la MRAe et sur le site internet de la DREAL Occitanie.

III - Complétude réglementaire et qualité de mise en forme du dossier

Le rapport de présentation apparaît formellement complet au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, il présente une bonne qualité de présentation et se prête à une bonne information du public.

IV - Prise en compte de certains enjeux environnementaux

IV-1. Consommation d'espace

Le rapport indique que sur la période 2009-2015, l'espace consommé s'est élevé à 5,74 ha. L'espace consommé sur la période 2010-2017 n'est cependant pas précisé dans le rapport, ce qui ne permet pas une estimation complète de la consommation d'espace sur la période récente. La consommation foncière (hors densification) prévue par le PLU, à échéance 2030, se situe entre 6,4 et 7,8 ha (axe 2 du PADD).

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés maximum de consommation d'espaces agricoles pour les extensions urbaines, entre 2010 et 2030, selon la destination du développement urbain. Pour Salles sur Garonne, l'objectif maximum concernant l'habitat s'élève à 11 ha (prescription 58).

La commune envisage un accroissement de population entre 150 et 250 habitants d'ici 2030 en mobilisant 7,92 ha de zones à urbaniser, dont 4,71 ha en zone 1AU et 3,21 ha en zone 2AU, à urbaniser dans un second temps.

La MRAe remarque que les périodes projetées d'ouverture à urbanisation ne sont pas précisément déterminées dans le temps et les chiffres avancés (construction de logements, potentiel de

densification, extension urbaine) manquent de lisibilité. Aussi, la bonne prise en compte des objectifs du SCoT sur la période 2010-2030 s'avère difficile à apprécier.

La MRAe recommande de préciser la consommation d'espace dans la période récente, de mieux justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation, notamment en zone 2AU, et de préciser les périodes d'ouverture à l'urbanisation envisagées.

Elle recommande que la compatibilité avec les prescriptions du SCoT en matière de consommation d'espace soit mieux justifiée.

IV-2. Préservation des milieux naturels et des zones humides

Les espaces naturels de la commune sont essentiellement liés à la trame bleue (Garonne, lacs des anciennes gravières et zones humides).

Au sein de la zone naturelle, le projet identifie cinq sous-secteurs :

- Nco à vocation de corridor écologique de 61,38 ha
- NI à vocation de loisirs de 2,92 ha
- Nj à vocation de jardins familiaux de 0,60ha
- Ng correspondant au site d'exploitation des gravières de 119,16 ha
- Ngp correspondant à des anciennes gravières sur lesquelles des projets de parc photovoltaïque peuvent être envisagés (25,15 ha)

Les zones humides identifiées par l'inventaire départemental et l'inventaire communal réalisé en mai et août 2015, sont globalement bien identifiées et classées dans le zonage naturel « N ». Toutefois ce zonage et le règlement spécifique autorise la réalisation d'un certain nombre de travaux qui peuvent porter atteinte aux zones humides.

Par ailleurs, la MRAe constate qu'une zone humide identifiée par l'inventaire communal au nord du "Bois du Commandeur" est classée en zone naturelle de loisirs « NI », qui permet des constructions pour les infrastructures sportives et de loisirs, ce qui ne permet pas de garantir la préservation de la zone humide concernée.

De même, une partie de la zone Ng, quadrillée en vert, est identifiée comme élément de continuité écologique à protéger ou à mettre en valeur, sans que cette identification ne soit assortie de dispositions spécifiques permettant d'assurer la préservation des espaces concernés. La totalité du secteur « Nco », zone naturelle à vocation de corridor écologique, autorise d'ailleurs selon le règlement les constructions à usage sportif et les équipements recevant du public.

La MRAe recommande d'identifier les zones humides au travers d'un zonage et d'un règlement permettant d'assurer leur préservation. Elle recommande que la zone humide identifiée au nord du Bois du Commandeur ne soit pas incluse dans le zonage « NI » qui permet des aménagements potentiellement impactants.

Elle recommande par ailleurs que le secteur Nco et la zone « NG » identifiée comme élément de continuité écologique à protéger ou à mettre en valeur soit assorties de règles encadrant plus strictement la constructibilité, afin d'assurer la préservation des espaces d'intérêt pour la biodiversité et les continuités écologiques.

III-3. Prise en compte des risques naturels

Le risque inondation est un enjeu fort pour le territoire communal du fait de la proximité entre la Garonne et le village. Un plan de prévention risque inondation et risque mouvement de terrain-érosion de berges prescrit le 26/7/2004 est en cours d'élaboration. Le rapport de présentation ne fournit cependant aucune indication sur l'importance du risque inondation pour la commune (carte d'aléa non exploitée dans le document).

La MRAe recommande d'introduire dans le règlement du projet de PLU des dispositions pour limiter les usages du sol (remblais, terrassements, installations diverses..) et encadrer la constructibilité en matière de nouvelles constructions, d'extensions ou de

changement de destination des constructions existantes, dans les zones soumises à un aléa inondation ou mouvement de terrain.

IV - Complétude réglementaire, qualité de mise en forme du dossier et articulation avec les plans programmes de niveau supérieur

Le rapport de présentation est complet au regard des dispositions de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, il présente une bonne qualité de présentation et se prête à une bonne information du public.



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

MONSIEUR JEAN-LOUIS HALIOUA
MAIRE DE SALLES-SUR-GARONNE

31390 SALLES-SUR-GARONNE

Réf : YP.JB.SC.2017_197
Pôle Territoire
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 07 Août 2017

Siège social

61 allée de Brienne
31069 **Toulouse** cedex 7
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Maison des Vins
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

1 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

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

• ATTENTION •
NOUVELLE ADRESSE

Chambre d'Agriculture
de Haute-Garonne
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 TOULOUSE Cedex 3
**à compter du
mois d'août**

Objet : Avis sur le Projet de PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 4 mai 2017, reçu le 11 mai 2017, vous nous avez adressé le projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté par le conseil municipal le 10 avril 2017.

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

Observations :

Diagnostic agricole :

Les éléments du diagnostic agricole (chap. 2.3.2 du rapport de présentation), permettent de cerner le profil de l'agriculture sur le territoire.

Objectifs de développement communal :

La commune projette d'accueillir 115 habitants supplémentaires entre 2011 et 2030. Le nombre de logements estimé pour cet accroissement démographique est de 85.

Depuis 2010, 30 logements ont été créés sur une superficie de 3 ha. Le potentiel de densification des zones urbanisées est évalué à une dizaine de logements.

Ainsi le nombre de logements à créer en extension urbaine serait de 45 (85-30-10 = 45).

L'objectif communal inscrit dans le PADD est de 54 logements : 20 log. à l'échéance 2020 + 34 log. entre 2020 et 2030).

Cet objectif, est cohérent.

L'axe 2 du PADD prévoit une densité de 8 à 10 log./ha et un besoin foncier de 5.4 à 6.8 ha.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Attention Nouvelle adresse postale à partir du mois d'août : Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne -
32 rue de Lisieux CS 90105 - 31026 TOULOUSE Cedex 3

Siret 18310004900018

APE 9411 Z

www.haute-garonne.chambagri.fr



La résidence des Saules récemment réalisée avec une densité de 18 log/ha montre que la densité peut-être facilement optimisée.

Le besoin foncier doit distinguer :

- le potentiel de densification estimé à 10 logements et
- les besoins en extension urbaine : 44 logements, soit un besoin foncier de 4,4 à 5,5 ha maximum.

Consommation foncière au cours des dix dernières années :

L'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers fait l'objet du chapitre 6.1 du rapport de présentation.

Cette présentation mériterait d'être éclaircie : elle mentionne d'une consommation d'environ 7,7 ha sans préciser la période et le nombre de logements correspondants. Il est également indiqué, d'après les sources DDT, une consommation foncière sur la période 2009 - 2015 de 5.74 ha avec une densité moyenne de 6.7 log./ha.

Les données sur la production de logements (chap. 2.6.3) permettent d'estimer le nombre de logements produits entre 2009 et 2015) à une quarantaine.

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

L'objectif de modération de consommation d'espace est développé au chapitre 6.1.2 du rapport de présentation.

Le projet communal inscrit dans le PADD fait état d'un besoin foncier de 5,4 à 6,8 ha à l'horizon 2030 pour permettre la réalisation de 54 logements, dont 10 logements en densification.

Les zones d'urbanisation futures délimitées dans le projet de PLU représentent un total de près de 8 ha, soit bien au-delà du besoin.

De telles surfaces ne permettront pas à la commune d'atteindre l'objectif de densité de 8 à 10 log./ha.

Ainsi on ne peut considérer que la commune prévoit une modération de la consommation d'espace.

Plan de zonage :

Le plan de zonage délimite près de 8 ha en zone d'extension 1AU et 2AU.

Les zones 1AUa et 1AUb qui constituent une entité de plus de 4 ha au coeur du bourg sont cohérentes, et devront permettre d'organiser l'urbanisation de ce secteur. Une parcelle agricole d'une superficie de 1 ha a été maintenue en zone agricole (parcelle n° 425). Nous préconisons que cette parcelle soit intégrée dans la zone à urbaniser afin d'éviter de maintenir une parcelle agricole enclavée dans l'urbanisation dont l'exploitation sera rendue difficile et très contraignante.

•ATTENTION•

NOUVELLE ADRESSE

Chambre d'Agriculture
de Haute-Garonne
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 TOULOUSE Cedex 3
à compter du
mois d'août

L'ajout de cette parcelle à la zone à urbaniser permettra d'achever l'aménagement du cœur du bourg sur une unité foncière représentant entre 5,5 et 6 ha (besoins fonciers pour répondre au développement urbain à l'échéance 2030).

La délimitation des zones 2AU du secteur "Picole", sur une emprise totale de 3.21 ha, va au delà du besoin foncier nécessaire pour la réalisation des logements projetés à l'horizon 2030.

De plus ce classement en zone 2AU n'est pas cohérent avec les orientations de l'axe 1 du PADD qui mentionnent un corridor écologique dans ce secteur. L'urbanisation de ce secteur créera une rupture dans la continuité écologique.

La carte en p. 15 du PADD, qui schématise la densification et l'extension en continuité du bourg n'intègre pas ce secteur.

En conséquence, deux zones 2AU du secteur "Picole" doivent être reclassées en zone agricole.

La zone UBb du secteur de "Bousquet" intègre une parcelle agricole (parcelle n° 228) qui ne constitue pas une dent creuse, cette parcelle devra être reclassée en zone A.

L'espace agricole situé à l'Ouest de la voie ferrée est classé en secteur Aco. Le corridor écologique qui figure dans le schéma du PADD est matérialisé selon un axe Est -Ouest et non Nord-Sud. Nous demandons que l'ensemble de ce secteur agricole situé à l'Ouest de la voie ferrée soit classé en zone agricole A et non en secteur Aco.

La délimitation du STECAL Nj destiné à la réalisation de jardins familiaux sur une emprise de 6 000 m2 doit être revue pour n'intégrer que le secteur dans lequel doit être réalisée la construction.

Le plan de zonage délimite un STECAL Aj correspondant à l'emprise des "Jardins du Volvestre", Le découpage de cette zone doit être revu en délimitant l'espace qui accueillera les constructions d'accueil et en maintenant en zone agricole les espaces de production agricole.

Règlement écrit

Zone A :

La règle concernant les extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes doit être revue pour se conformer au document de cadrage établi et validé par la CDPENAF.

Zone NG :

Cette zone correspond à la zone d'exploitation de carrières et comprend un secteur NGp destiné à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.

•ATTENTION•
NOUVELLE ADRESSE

Chambre d'Agriculture
de Haute-Garonne
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 TOULOUSE Cedex 3
à compter du
mois d'août

Le règlement autorise la construction de logements et d'équipements sportifs, ce type de construction ou installation ne correspond pas à la vocation de la zone.

Avis :

La commune s'est fixé un objectif d'accroissement démographique qui est satisfaisant, cependant sa traduction réglementaire n'est pas cohérente. La délimitation des surfaces d'extension urbaine est largement supérieure aux besoins. Ce développement de surfaces à urbaniser se fait au détriment de la préservation des espaces agricoles.

En conséquence, **nous ne pouvons être favorable au projet de PLU tel qu'il est défini.**

Les réserves suivantes devront être levées pour évoluer vers un avis favorable :

- Suppressions des deux zones 2AU du secteur "Picole",
- Réduction de la zone UBb du secteur de "Bousquet" (parcelle n° 228) pour un classement en zone A,
- Réduction de la taille des STECAL Aj et Nj,
- Suppression du secteur Aco à l'ouest de la voie ferrée et classement en zone A
- Corrections à apporter au règlement écrit.

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

Yvon PARAYRE
Président

