

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A
LA REVISION DU PLU ET DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET
L'ELABORATION DU ZONAGE DES EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP
CAMMAS**

(Du jeudi 22 juin 2023 au samedi 22 juillet 2023 inclus)



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire enquêtrice :

Marie- Eliette LEVY

Destinataires :

- M Le Maire de la commune de Saint Loup Cammas
- Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique

Les documents rédigés par la commissaire enquêtrice s'articulent de la façon suivante :

DOCUMENT - A- LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

DOCUMENT - B- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Séparé du rapport d'enquête

Les deux documents, le rapport d'enquête publique d'une part et les conclusions et avis du commissaire enquêteur d'autre part sont indissociables

*

* *

Chapitre 1- Généralités	4
1. 1 Objet de l'enquête publique	4
1. 2 Le cadre juridique de l'enquête publique	5
1. 3 Nature et caractéristique du projet	5
Chapitre 2- Organisation et déroulement de l'enquête	16
2. 1 : Désignation du commissaire enquêteur	16
2.2 : Arrêté d'ouverture d'enquête	16
2. 3 Déroulement de l'enquête publique	16
Chapitre 3- Analyse des observations du public :	18
3. 1 Bilan quantitatif et synthèse	18
3. 2 Analyse des observations recueillies en cours d'enquête :	19
Chapitre 4 – Réponses du M.O aux observations complémentaires du CE	28
Chapitre 5 – Synthèse	30
Annexes	31
Annexe 1 – Désignation par le Tribunal Administratif	32
Annexe 2 – Délibération n° 2017-32 prescrivant la révision du PLU	32
Annexe 3 – Délibération n°2022-64- Arrêt du projet du PLU et bilan de la concertation	36
Annexe 4 – Délibération n°2023-39 Révision Schéma d'Assainissement	39
Annexe 5 – Arrêté n°D-2023-036 du 5 juin 2023 d'ouverture d'enquête	42
Annexe 6 –MRAe - Décision n° 2020 DK 092 – Révision du PLU	44
Annexe 7 – MRAe -Décision n° 2023DK- SDA	46
Annexe 9 –AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE	51
Annexe 10 – PARUTION DANS LA PRESSE	51
Annexe 11 – Lieux d'affichage	55
Annexe 12 – Procès- verbal de synthèse des observations	56
Annexe 13 – Mémoire en Réponse du Maître d'Ouvrage	96

Chapitre 1- Généralités

1. 1 Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique unique a pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Loup Cammas ainsi que la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage des eaux pluviales.

Elle couvre ainsi deux champs d'enquête :

1-1-1-Révision du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saint Loup Cammas, membre de la Communauté de Communes des Coteaux de Bellevue, a conservé sa compétence en matière d'urbanisme et dispose depuis le 26 février 2004 d'un Plan Local d'Urbanisme initial qui a fait l'objet de quatre modifications en 2006 (délimitation de la zone UA, ouverture à l'urbanisation zone des Gotis) ; en 2009 (clarification rédactionnelle et meilleure utilisation des sols favorisant une organisation de type faubourien avec mise à jour du Schéma d'Assainissement- prolongement et régularisation du réseau d'assainissement collectif) ; en 2010 (ouverture de la zone « La Plaine » avec redéfinition de l'espace boisé classé situé sur cette zone) et en 2015 ainsi que d'une révision simplifiée.

Par délibération n°2017-32 en date du 29 mars 2017 (Annexe 2) , le Conseil Municipal de Saint Loup Cammas a prescrit la révision générale du PLU, définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable.

Pour l'élaboration de la révision du PLU, la commune s'est adjoint les compétences du Cabinet d'urbanisme ID de Villes.

Les objectifs poursuivis par cette révision du PLU se définissent comme suit:

- Etablir au niveau communal une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des évolutions apportées par les lois Grenelle II et ALUR,
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine,
- Préserver et aménager les espaces naturels en traduisant sur le territoire communal le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et le SCOT qui définissent la trame verte et bleue
- Maîtriser et préciser les conditions d'urbanisation pour permettre l'accueil de nouveaux habitants notamment au travers d'un urbanisme de projet permettant la mise en place d'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Revoir la délimitation du zonage entre les différentes zones urbaines,
- Analyser les problématiques liées aux déplacements et stationnements et privilégier les modes doux pour relier les différents équipements publics
- Privilégier le développement des zones urbaines et à urbaniser en fonction de la présence de l'assainissement collectif,
- Préserver l'activité agricole en appliquant de nouvelles règles notamment en matière de création d'annexes et d'extension des habitations isolées existantes, non liées à l'agriculture

Il ressort de ce projet une volonté forte de la commune de réduire la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers et de procéder à une densification « de la ville sur elle-même ».

Ces objectifs sont compatibles avec les documents de rang supérieurs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Grande Agglomération Toulousaine (SCOT), la Communauté de Communes des Coteaux de Bellevue, en tant qu'EPIC, étant adhérente au Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) en charge de l'élaboration et du suivi de ce SCOT.

Par délibération n° 2022-64 du 21 décembre 2022 (Annexe 3), le Conseil Municipal de Saint Loup Cammas a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet du PLU soumis aux avis des personnes publiques.

1-1-2-Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et Elaboration du schéma d'assainissement et zonage des eaux pluviales

Par délibération n°2023-39 en date du 30 mai 2023 (Annexe 4), le Conseil municipal de la commune de Saint Loup Cammas a approuvé le projet de zonage d'assainissement des eaux usées (collectif et non collectif) qui sera ultérieurement annexé au plan local d'urbanisme, destiné à faire l'objet d'une enquête publique, en même temps que celle relative au PLU.

Le zonage d'assainissement des eaux usées a pour objectif de délimiter à l'échelle parcellaire, les zones qui relèvent de l'assainissement collectif et les zones qui relèvent de l'assainissement autonome et ce pour l'ensemble du territoire.

Dans la même délibération en date du 30 mai 2023, le Conseil municipal de la commune de Saint Loup Cammas a approuvé le projet de schéma et de zonage d'assainissement des eaux pluviales qui sera ultérieurement annexé au plan local d'urbanisme, destiné à faire l'objet d'une enquête publique en même temps que celle relative au PLU.

Le zonage d'assainissement pluvial a pour objectif de réglementer les pratiques en matière de gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisme. Il permet d'assurer autant que possible, la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux naturels par temps de pluie.

Après approbation par le Conseil municipal, la révision du zonage d'assainissement eaux usées et des eaux pluviales est opposable aux tiers.

1. 2 Le cadre juridique de l'enquête publique

Lorsque la réalisation d'un plan, programme ou projet est soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, le Code de l'Environnement admet dans ses articles L123-6 et R 123-7 qu'il soit mené une enquête publique unique.

Cette enquête publique unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur, ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. Elle fait l'objet d'un registre d'enquête unique.

Le PLU est régi par les articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le zonage d'assainissement est régi par le Code général des collectivités territoriales (CGCT), article L 2224-10. L'article L224-8 du (CGCT) pose le principe d'une compétence obligatoire des communes en matière d'assainissement. Cette compétence comprend au titre de l'assainissement collectif, la mission de « contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que l'élimination des boues produites » et au titre de l'assainissement non collectif, une mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif à travers le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

L'enquête publique est régie par le Code de l'Environnement, et notamment par les articles L 123- 1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 du Code de l'Environnement.

L'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme impose la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur, en l'occurrence pour la commune de Saint Loup Cammas avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine.

L'article L 104-1- (3eme alinéa bis) du Code de l'Urbanisme soumet à Evaluation Environnementale les Plans Locaux d'Urbanisme. A ce titre la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie (MRAe) a été saisie au titre de la révision du PLU et de la révision du Schéma d'Assainissement.

C'est dans ce cadre que Monsieur le maire de Saint Loup Cammas a demandé à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et la révision du zonage du schéma d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du schéma d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Saint Loup Cammas.

1. 3 Nature et caractéristique du projet

1-3- 1 : Contexte géographique

La commune de Saint Loup Cammas se situe à 12 km au nord-est de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne.

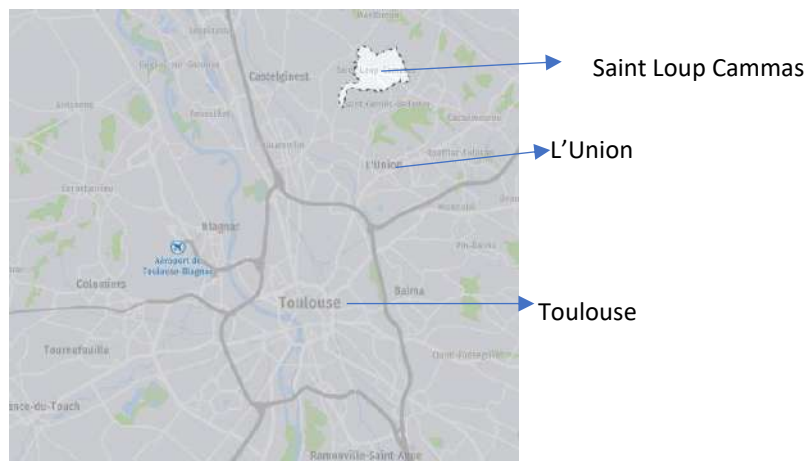
Implantée sur une ligne de crête d'une altitude moyenne de 200 m, la commune domine vers le sud la vallée de la Garonne et la ville de Toulouse et par conditions optimales, peut bénéficier d'une vue dégagée sur les Pyrénées. Dans cet environnement géographique privilégié, le caractère résidentiel prédomine sur la commune.

En 2019 la commune comptait 2 221 habitants pour une superficie de 365 ha (3,65 km²) soit une densité de 608 hab/km².

Quatre ruisseaux bordent le territoire communal : au Nord le ruisseau de Saint Loup, à l'Est le ruisseau de Belloc, au Sud les ruisseaux de Carles et de Lenguille.

La commune est reliée à Toulouse par la RD 61a qui rejoint la RN88 (accès à Toulouse) et à 13 km des entrées de l'A68 (Toulouse – Albi) et à 8km de l' A62 (Toulouse-Bordeaux).

De part la proximité de l'agglomération toulousaine, la demande immobilière devient de plus en plus forte.



1-3-2 : Le contexte administratif

La commune de Saint Loup Cammas est comprise dans le périmètre de :

- la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue (C.C.C.B.)

qui regroupe les communes de Castelmaurou, Labastide-Saint-Sernin, Montberon, Pechbonnieu, Rouffiac-Tolosan, Saint-Génies-Bellevue et Saint Loup-Cammas soit 7 communes représentant une population de 21 343 habitants. Ces principaux domaines de compétence sont l'aménagement de l'espace pour la conduite d'action d'intérêt communautaire et le développement économique.

- du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine (SCOT)

Créé en 1991, Le Smeat (Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine) est chargé de mener les réflexions sur l'avenir de la Grande agglomération Toulousaine. Pour ce faire, il assure l'élaboration de la mise en œuvre et du suivi du SCOT de la Grande agglomération toulousaine, et participe également à la conception des principales politiques urbaines et favorise ainsi leur cohérence.

La communauté de communes des Côteaux-Bellevue est membre du (SMEAT). Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération Toulousaine a été approuvé le 15 juin 2012 et révisé le 27 avril 2017, une nouvelle démarche de révision prescrite le 8 janvier 2018 est toujours en cours d'études.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT s'organise autour de 3 grands axes :

- *maîtriser l'urbanisation* en révélant les territoires naturels et agricoles stratégiques ainsi que les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de la Grande Agglomération toulousaine, en préservant les ressources et en préservant et améliorant la santé publique; une préconisation d'une diminution de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit un prélèvement maximal de 60 ha/an pour le territoire du quadrant nord-est dont fait partie la commune de Saint Loup Cammas, renforcer la nature en ville en constituant un maillage vert qui s'appuie sur les boisements, et bleu qui s'appuie sur les cours d'eau existants, maillage ne devant pas être interrompu par une opération d'urbanisme ; et de préserver des perspectives visuelles lointaines du territoire soit les coteaux Est pour la commune de Saint Loup Cammas ;

- *polariser le développement* en polarisant les territoires d'accueil du développement, l'accueil des habitants, l'accueil de l'activité économique, l'implantation des activités commerciales et l'implantation des équipements; la production annuelle de logements pour la communauté de communes Coteaux de Bellevue est fixée dans le SCOT à une production de 100 à 170 logements, soit pour la commune de Saint Loup Cammas, une densité brute recommandée de 15 logements/hectare. La commune de Saint Loup Cammas n'a pas été identifiée dans le SCOT comme une centralité commerciale ou même pôle de services. Le SCOT préconise pour la commune le développement de l'offre de petits commerces de proximité

- *relier les territoires* par un système de déplacement durable en privilégiant la densité et la mixité urbaines aux abords des lignes de transports en commun avec pour la commune des itinéraires à préserver à long terme, notamment la déviation Nord-Est de Grenade à Castemaurou.

- du Plan de Déplacements urbains de la grande Agglomération Toulousaine

La grande agglomération Toulousaine dispose d'un plan de déplacement urbain (PDU) depuis 2001. Le Projet Mobilités élaboré pour 115 communes par le Syndicat Mixte des Transports en commun (Tisséo-Collectivités) correspond pour la période 2020-2025-2030 à la troisième révision du PDU.

Parmi les principaux enjeux identifiés dans le PDU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Saint Loup Cammas se doit d'intégrer plus particulièrement les enjeux suivants :

- en matière de réseaux de transports en commun : un renforcement de l'offre entre centre-ville et périphérie et le développement en périphérie d'une offre complémentaire maillée

-en matière de marche à pied et de vélo : un développement des centres-villes apaisé redonnant de la place aux modes actifs, des aménagements urbains et d'espaces publics incitant à la pratique de la marche pied et du vélo dans les centralités

-en matière d'aménagement urbain : un renforcement de la cohérence entre la réalisation de projets urbains et leurs projets de desserte

-en matière d'organisation des réseaux routiers : un partage plus équilibré du réseau des voiries entre les différents modes

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne (2010-2015) a identifié le bassin versant de l'Hers Mort et du Girou comme devant faire l'objet d'un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) pour atteindre les objectifs de bon état de la directive européenne cadre sur l'eau compte tenu des enjeux présents sur ce bassin.

Le SAGE Hers-Mort Girou s'étend sur 3 départements (Aude, Haute-Garonne, Tarn) et son périmètre couvre 193 communes dont la commune de Saint Loup Cammas fait partie. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 mai 2018.

En matière d'assainissement la commune de Saint Loup Cammas a conservé la compétence et a confié la gestion du service à Véolia Eaux.

1-3-3 : Elaboration du projet de révision du PLU

- A-Concertation préalable du Public

La population de Saint loup Cammas a été associée aux différentes phases d'élaboration de la révision du PLU conformément à la délibération du conseil municipal du 29 mars 2017 prescrivant la révision et définissant les modalités de concertation.

Cette concertation a été réalisée par le biais de deux réunions publiques en date du 8 novembre 2018 à la phase diagnostic/PADD et du 5 mai 2022 à la phase traduction réglementaire du projet de révision de PLU. Chacune a réuni une centaine de personnes. L'information du public a été complétée par l'installation à partir du 9 décembre 2018 de panneaux d'exposition en mairie, l'ouverture et mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations, une information par voie de presse dans le journal de La Dépêche du Midi le 23/10/2018 et le 11/05/2022, la parution dans le Bulletin Municipal de décembre 2018, décembre 2021, décembre 2022, dans la rubrique « Vie locale » d'articles donnant des points d'étape de la Révision du PLU et information sur le site Internet de la commune et panneaux d'information électroniques.

La concertation du Public s'est traduite par 9 courriers reçus en mairie et 3 personnes reçues en entretien par monsieur le Maire ou l'adjoint à l'urbanisme.

Les 9 courriers correspondaient à 9 demandes de classement en zone constructible de plusieurs parcelles. Une demande a reçu un avis positif, 5 demandes ont reçu un avis négatif et 3 demandes ont reçu un avis positif partiel.

Le Conseil Municipal, dans sa délibération n°2022-64 en date du 21 décembre 2022, approuve le bilan de la concertation tel qu'il est présenté en séance.

Observations de la commissaire- enquêtrice

Les modalités de la concertation fixée par la délibération de prescription ont été respectées et cette dernière peut être jugée satisfaisante.

- B- Le projet de révision du PLU de Saint Loup Cammas

La révision du PLU s'appuie sur une première phase de diagnostic sur laquelle se construisent et se justifient les choix des élus.

Ces choix se traduisent par l'élaboration d'un Plan d'Aménagement et de développement Durable (PADD), objet d'un débat et d'une délibération du Conseil Municipal.

La déclinaison du PADD sur le territoire de la commune se traduit par des règlements graphique et écrit, des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP), qui régissent l'occupation et les droits des sols.

B-1. Le diagnostic

Le rapport de présentation effectue une radioscopie du territoire. Le diagnostic du territoire de la commune de Saint Loup Cammas permet une analyse au regard de l'ensemble des thèmes socio-économiques et environnementaux et définit pour chacun de ces thèmes, les enjeux du futur pour :

- l'urbanisation :

La commune de Saint Loup Cammas connaît la croissance démographique la plus forte des Côteaux de Bellevue car depuis 2011 elle accueille en moyenne une soixantaine d'habitants par an pour une production lissée de 32 logements avec un pic de production de plus de 200 logements à la suite d'un projet de lotissement instruit en 2014. Avec le vieillissement de la population elle connaît un point mort démographique impliquant la construction de 3 logements/an pour maintenir la population à son niveau actuel.

Le parc de logement est caractérisé par sa composition à 96% de maisons familiales, le peu d'offres locatives et de logements sociaux (17% des résidences principales). La commune souhaite maîtriser son développement urbain. Son statut dans la géographie prioritaire du développement urbain défini par le SCOT implique pour la prochaine décennie une production de 125 à 175 logements soit un apport estimé à environ 400 habitants. Entre 2012 et 2022 le développement urbain a entraîné la perte de 19ha d'espaces agricoles ou naturels. Afin de limiter cette extension urbaine, la commune prend le parti de tirer le meilleur avantage des possibilités de densification au sein des tissus déjà urbanisés avec l'objectif du maintien qualitatif du cadre de vie. Pour les nouvelles opérations, la diversification de l'offre de logements doit permettre la production de logements locatifs sociaux.

- l'économie

La commune de Saint Loup Cammas accueille 123 entreprises concentrées dans le centre bourg et le long de la RD 77. 79 % de ces entreprises étant dans les secteurs du commerce et des services, la commune est dépendante des zones commerciales des communes voisines. En matière d'emploi (277 emplois pour 2300 habitants), la Clinique Psychiatrique Marigny dans le centre bourg est le plus gros employeur. La commune souhaite préserver la vitalité du centre-bourg par la mise en place d'un périmètre de diversité commerciale.

- la mobilité

Commune résidentielle dépendante essentiellement des emplois de l'agglomération toulousaine, Saint Loup Cammas connaît des pics de circulation matin et soir sur l'axe principal traversant le centre bourg. La commune souhaite conforter les aménagements en faveur des piétons et des cyclistes et réduire la part des voitures individuelles sur des trajets courts en créant du lien à pied et à vélo entre les quartiers au sein d'une aire de proximité. En matière de stationnement, le centre bourg dispose de 110 places mais la présence de la clinique met une pression forte sur le stationnement.

- les équipements

Le diagnostic a fait ressortir que les équipements publics et collectifs de la commune sont concentrés au centre-bourg et ne permettent pas de répondre à tous les besoins tant en matière de scolarité, de loisirs qu'administratifs. La commune souhaite pérenniser et renforcer les équipements (emplacements réservés dédiés, mise en place d'échéancier pour la réalisation des OAP) afin de pouvoir maîtriser les besoins en équipements et réseaux.

- l'agriculture

La surface agricole utile sur la commune représente 165ha. La commune souhaite préserver les terres agricoles en réduisant la pression foncière et préservant le maillage agroécologique du territoire, assurer la pérennité des exploitations, et permettre l'accueil de nouveaux exploitants.

- l'environnement

Aucun site Natura 2000 ou autre site naturel remarquable n'est présent sur le territoire de la commune mais la trame verte et bleue du SCOT identifie sur la commune des espaces agricoles protégés au nord-est et au sud, des espaces naturels protégés correspondants aux boisements des rives des ruisseaux de Saint Loup et de Belloc, une liaison verte et bleue traversant la commune du nord-est au sud-ouest, et trois continuités écologiques aux abords des ruisseaux Belloc, Carles et Lenguille (ripisylves, zones humides). La volonté de la commune est de préserver les continuités écologiques identifiées par le SCOT.

➤ paysage et patrimoine

Grâce à son relief de coteaux la commune offre de nombreux « points de vue » lointains notamment sur une mosaïque de parcelles agricoles, naturelles ou bâties. La commune souhaite préserver ces cônes de vues sur les grands paysages en affirmant des limites claires entre son espace urbanisé et son paysage agricole (protéger et restaurer la ripisylve et le maillage de haies structurantes). Le patrimoine traditionnel historique a été identifié et protégé en encadrant les possibilités d'évolution.

B-2 . Les orientations générales du PADD

A la suite de ce diagnostic territorial et des choix effectués pour les orientations du nouveau PLU, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été retenu après débat en conseil municipal.

Le PADD est le document de référence qui affiche les ambitions de la commune pour l'aménagement et le développement de son territoire pour les 10-15 années à venir.

Les orientations retenues pour la commune de Saint Loup Cammas s'organisent autour de cinq grands axes déclinés en orientations :

- AXE 1 - Organiser un développement mesuré du territoire avec l'accueil de 400 à 450 nouveaux habitants à l'horizon 2030 (orientation n°1), en diversifiant l'offre de logement et construisant l'équilibre social (orientation n°2) tout en modérant les besoins en extension urbaine (orientation n°3)
- AXE 2-Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité en soutenant l'animation et la vitalité du centre bourg (orientation n°4), en organisant les mobilités pour favoriser la ville des proximités (orientation n°5), conforter le tissu économique local (orientation n°6) et pérenniser les équipements publics existants et préparer leur renforcement (orientation n°7).
- AXE 3-Maintenir le caractère agricole du territoire en protégeant les terres agricoles (orientation n°8) et prendre en compte les besoins de développement (orientation n°9)
- AXE 4- Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune en protégeant les cours d'eau et zones humides (trame bleue) (orientation n°10) et les principaux boisement et milieux ouverts (trame verte) (orientation n°11)
- AXE 5- Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux en donnant des limites claires à l'urbanisation en instaurant des coupures d'urbanisation (orientation n°12), en mettant en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics témoins de l'identité locale (orientation n°13) et en conservant la lisibilité et les vues patrimoniales du territoire (orientation n°14).

B-3 . Les Orientations d'Aménagement Programmées

Le projet de révision du PLU s'inscrit dans les objectifs recommandés de limiter la consommation d'espace, de préserver les espaces agricoles et de densifier le tissu urbain. En cohérence avec les objectifs du SCOT de la grande agglomération Toulousaine, une densité moyenne de 15 logements par hectare a été privilégiée. La consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers a été limitée à moins de 7ha pour la prochaine décennie contre 19,3 ha consommés sur la période 2012-2022.

Pour atteindre l'objectif de resserrement de l'urbanisation trois Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) sont envisagées sur les zones futures d'urbanisation 1 AU.

OAP URBAINES		
OAP-1 Route de Saint Geniès Bellevue Echéancier à court terme	Surface : 2,85 ha 42 logements	Espace mixte avec Habitat diversifié et activités
OAP-2 Route de Castelmaurou Echéancier à moyen terme	Surface : 1,95 ha 30 logements	Habitat
OAP-3 Marigny Echéancier à moyen terme	Surface : 0,80 ha 40 logements	Habitat et hébergement Commerces et services

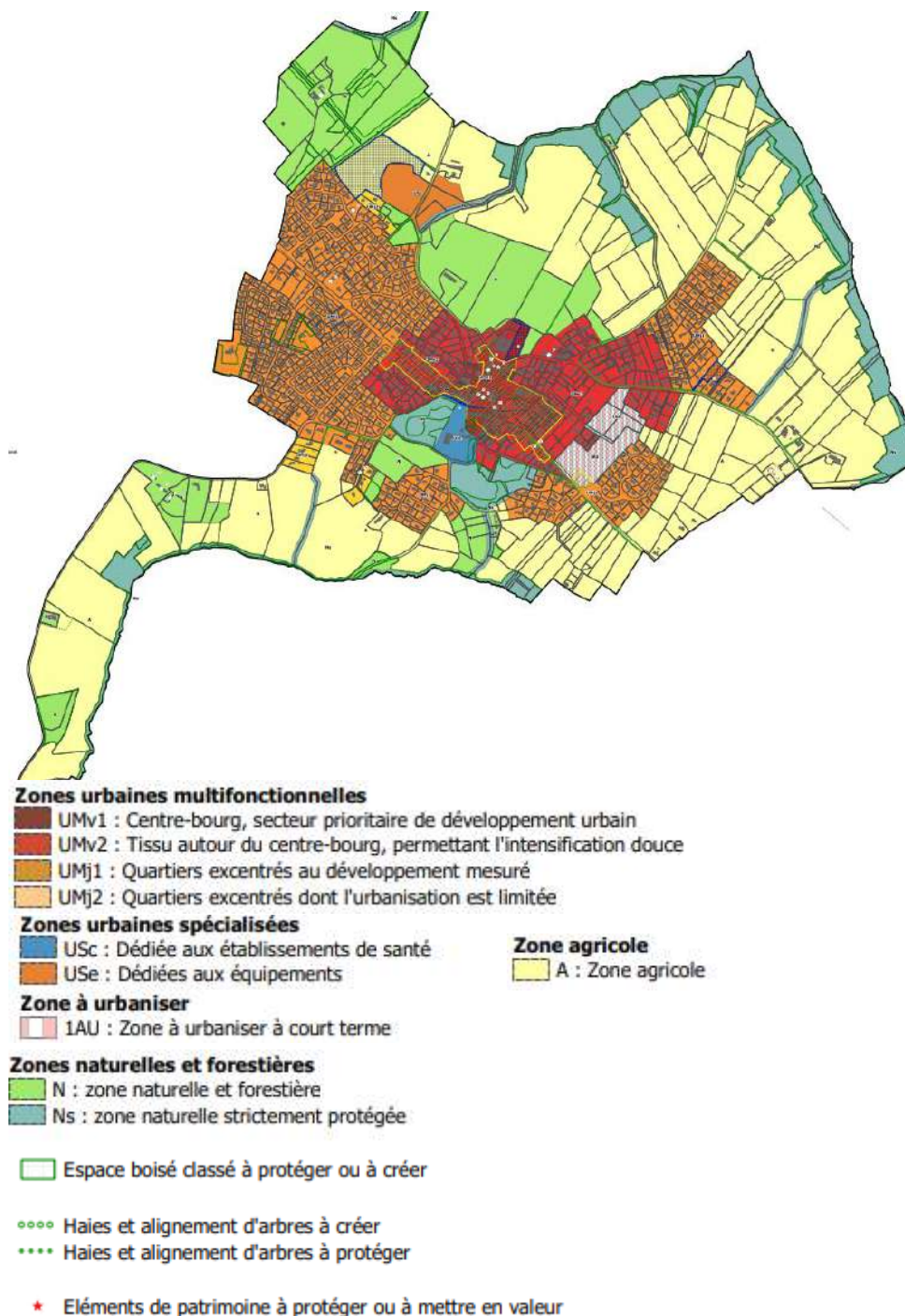
Une Orientation d'Aménagement Thématique ayant pour objectif la mise en valeur des continuités écologiques a été établie sur l'ensemble du territoire de la commune afin de définir les intentions et orientations d'aménagement qualitatives à appliquer lors des projets d'aménagement et de construction.

B-4- Les Règlements

Un règlement écrit, organisé de manière thématique, établit pour chaque zone la destination des constructions et leurs caractéristiques. Sont déclinées les zones urbaines U (UMv et UMj), les zones à urbaniser AU (3OAP), les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Le règlement graphique permet l'identification à la parcelle du zonage pour l'ensemble du territoire de la commune.

Carte du Règlement graphique du projet de révision du PLU de la commune de Saint Loup Cammas



B-5- Les Annexes : comprennent les Servitudes d'Utilité Publiques (liste des SUP, Plan, PPRN), des annexes sanitaires, le Règlement pour la collecte des déchets ménagers, et l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

1-3-4 Elaboration du projet de révision du Schéma d'assainissement

A l'occasion de la révision du PLU, la commune souhaite mettre à jour les zonages d'assainissement en intégrant les projets d'évolution du PLU et le raccordement au réseau d'assainissement des nouvelles zones à créer.

L'élaboration du schéma directeur et du zonage des eaux usées et des eaux pluviales a été confiée au bureau d'études SETEC HYDRATEC.

A- Zonage d'assainissement des eaux usées

Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées avait été adopté par la commune en 2004.

Dans un premier temps, le bureau d'études a établi un inventaire de l'existant qui se compose pour l'assainissement collectif de 16 km de canalisations de collecte des eaux usées, de 2 usines de traitement (Gotis au sud et Rivalou au nord) d'une capacité de dépollution totale de 3 500 équivalents habitants, d'une station de relèvement (PR La Plaine) et de 600 branchements d'eaux usées ; et pour l'assainissement non collectif de 32 branchements contrôlés par le prestataire de la commune.

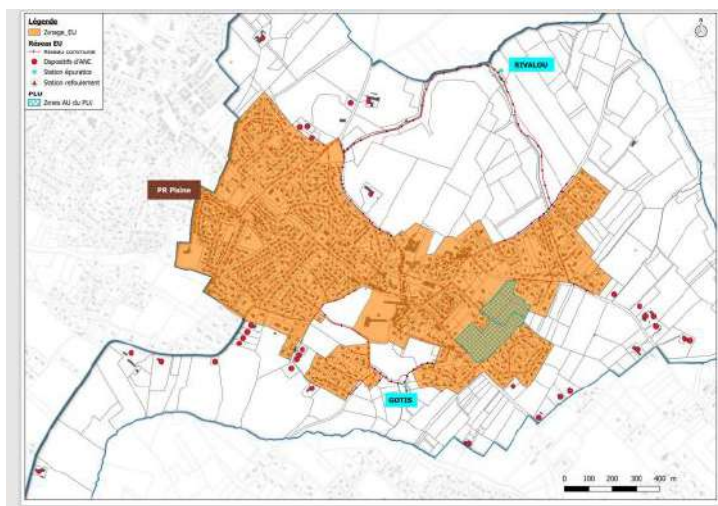
Après avoir diagnostiquer aux termes d'investigations complémentaires, les points de dysfonctionnement, le bureau d'études a proposé des solutions techniques et un programme hiérarchisé de travaux intégrant les extensions de réseau et les réhabilitations nécessaires au maintien du patrimoine en état correct.

Les zones à urbaniser (OAP) se situent à proximité d'un réseau d'assainissement collectif et ont été intégrées dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour exemple l'OAP -1 Route de Saint Geniès-Bellevue nécessitera une extension du réseau de 65 mètre linéaire pour un coût de 35 750€.

L'étude menée sur les extensions nécessaires pour raccorder les habitations en assainissement autonome fait ressortir des coûts d'investissements démesurés.

Projet de zonage pour l'assainissement des eaux usées



Une cartographie de synthèse, adoptée par le Conseil municipal dans sa délibération du 30 mai 2023 décidant de soumettre le projet à enquête publique, présente les zones déjà desservies par les réseaux d'assainissement collectif seront maintenues en zonage collectif, les zones urbanisables définies par le PLU seront classées en assainissement collectif, et par défaut les autres zones de la commune seront classées en assainissement non collectif

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale au sens de la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 13 avril 2023.

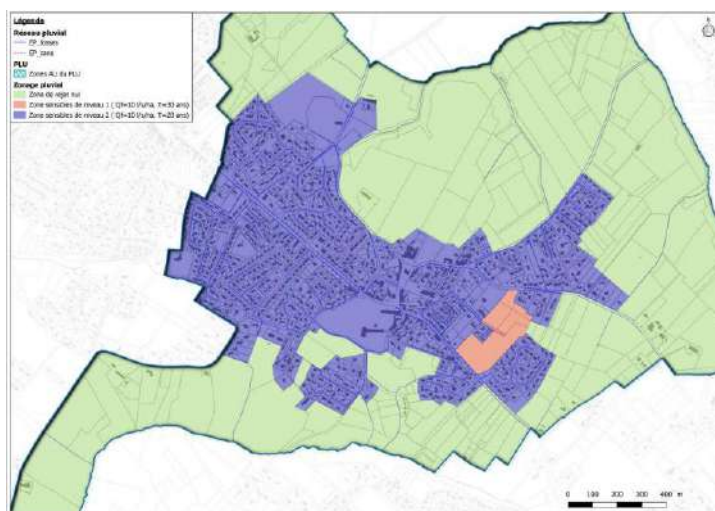
B- Elaboration du Schéma d'Assainissement et zonage des Eaux Pluviales

Les communes sont responsables de la maîtrise des eaux pluviales . Le zonage pluvial a pour objectif de définir sur tout le territoire communal les zones pour lesquelles diverses techniques doivent s'appliquer notamment à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'inventaire établi par le bureau d'études recense 14 km de canalisations, 11 km de fossés, 4,4 km de ruisseaux qui constituent le réseau de collecte des eaux pluviales.

Aucun dysfonctionnement particulier n'a été mis en évidence sur le réseau des eaux pluviales.

Projet de zonage pour l'assainissement des eaux pluviales



Le zonage des eaux pluviales définit trois zones :

- une zone naturelle ou agricole (identifiée en vert sur la cartographie) où le débit rejeté en temps de pluie est nul
- une zone sensible de niveau 1 (identifiée en orange sur la cartographie) où la période de retour pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est de 30 ans (Débit admissible de 10l/s par ha de surface d'unité foncière aménageable)
- une zone sensible de niveau 2 (identifiée en violet sur la cartographie) où la période de retour pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est de 20 ans (Débit admissible de 10l/s par ha de surface d'unité foncière aménageable)

Une carte globale couvrant tout le territoire de la commune a été établie est adoptée par le Conseil municipal décidant de soumettre le projet à enquête publique.

Le schéma directeur des eaux pluviales intègre des mesures de limitation de l'imperméabilisation, des mesures de gestions des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec les préconisations du SDAGE Adour-Garonne. En situation future d'urbanisation la maîtrise des eaux pluviales devra favoriser leur récupération, la rétention et l'infiltration . En cas de présence de pollution chronique (eaux pluviales issues des voiries, parking et zones d'activité), des mesures de rétention sont prévues.

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale au sens de la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 13 avril 2023.

1- 3- 5 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces prévues par les dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement :

PLU

I – DOSSIER ADMINISTRATIF
Délibération n° 2017-32 du 29 mars 2017 du Conseil Municipal prescrivant la révision n°1 du PLU et précisant les modalités de mise en œuvre de la concertation
Réunion du 17 septembre 2018 du Conseil Municipal pour débat sur les orientations du PADD

Délibération n° 2022-64 du 21 décembre 2022 du Conseil Municipal approuvant le projet de PLU et le bilan concertation
Bilan de la concertation en date du 21 décembre 2022
Tableau des avis des personnes publiques associées et consultées
Avis des personnes publiques associées et consultées
Avis de la CDPENAF
Note de réponse de la collectivité aux avis des PPA/PPC et de la CDPENAF
Décision n°2020-8610 du 2 septembre 2020 de la MRAE pour dispense d'évaluation environnementale
Désignation n° E23000062/31 en date du 10 mai 2023 du commissaire enquêteur par le TA du Toulouse
Arrêté n° D-2023-036 du 5 juin 2023 du maire de Saint Loup Cammas prescrivant une enquête publique unique sur les projets de révision du PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales.
Publications et certificat d'affichage
II- DOSSIER TECHNIQUE PLU
Pièce n° 1-Rapport de Présentation en 7 chapitres avec Evaluation Environnementale (296 p)
Pièce n° 2-Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD (23 p)
Pièce n° 3-Règlement -Règlement écrit -Règlement graphique
Pièce n° 4-OAP (41 p)
Pièce n° 5-Annexes : 5-1 SUP 5-2 Documents graphiques annexes 5-3 Annexe sanitaire 5-4 Règlement collecte des déchets 5-5 Arrêté préfectorale classement sonore infrastructures routières
Résumé Non technique (14 p)

Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales

NATURE DES PIECES
Délibération n° 2023-39 du 30 mai 2023 du Conseil Municipal approuvant le projet de révision de zonage des eaux usées et l'élaboration du zonage des eaux pluviales et le soumettant à enquête publique
Rapport justificatif final (129 p) établi par le bureau d'études SETEC HYDRATEC
Résumé Non Technique (19 p)
Carte de zonage - carte du zonage des eaux usées - carte du zonage des eaux pluviales
Décision n° 2023DK020 en date du 13 avril 2023 de la MRAe pour dispense d'évaluation environnementale
Arrêté n° D-2023-036 du 5 juin 2023 du maire de Saint Loup Cammas prescrivant une enquête publique unique sur les projets de révision du PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales.

1-3-6 Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées :

Les personnes publiques dont la liste figure ci-dessous, ont été régulièrement consultées et certaines ont émis un avis :

- Préfecture de la Haute-Garonne (DDT 31)
- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Occitanie
- Syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine en charge du SCoT (SMEAT)
- Communauté de Communes des Coteaux de Bellevue
- Conseil régional d'Occitanie
- Conseil Départemental de Haute-Garonne

- Chambre d'agriculture de Haute-Garonne
- Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Garonne (CCI)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Garonne
- Architecte des Bâtiment de France (ABF)
- Centre National de la Propriété Forestière (CDPF)
- TISSEO-SMTC
- Commune de Pechbonnieu
- Commune de Montberon
- Commune de Lapeyrouse-Fossat
- Commune de Saint-Geniès Bellevue
- Commune de Launaguet
- Commune de Castelnau

A- Avis du Préfet de Haute-Garonne (DDT 31)

Un avis général **favorable** a été émis le 20 avril 2023 par la Direction Départementale des Territoires sous réserve de la prise en compte de points essentiels :

- *Promouvoir une sobriété foncière plus ambitieuse, au travers des formes urbaines plus compactes et en reportant le projet d'urbanisation du secteur de la route de Castelmauou sur du long terme (post PLU ou AUO) :
- *Rechercher une plus grande diversification de l'offre de logements pour encourager notamment la mixité sociale ; la commune présente un taux de logement social très faible de l'ordre de 4% or la diversification du parc de logements passe essentiellement par les OAP qui affichent un taux de logements locatifs sociaux de 25% pour une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare. Avec cet objectif de densité seuls les lots libres individuels sont favorisés
- *Intégrer un volet sur les énergies renouvelables dans les outils opérationnels du PLU. La DDT souligne que même en l'absence de Plan Climat Air Energie en cours d'élaboration, le rapport de présentation pourrait intégrer un inventaire des EnR en évaluant l'emprise surfacique(toitures et sols) de ces gisements et le PADD devrait développer une réflexion sur la territorialisation des objectifs de développement des EnR amenant à une réflexion sur la protection des milieux naturels, agricoles et du cadre de vie.

Dans sa réponse la collectivité a pris acte de ces demandes notamment :

- en matière de sobriété foncière en supprimant l'emplacement réservé n°1, en réduisant l'emplacement réservé n°2 de plus de 2 500m², et en changeant la localisation de l'emplacement réservé n°3 d'une parcelle de 32 000m² à une parcelle de 4 650 m² soit un gain de près de 2,8 ha.
- en matière de programme de construction et de diversification, la commune a fait le choix de ne pas chiffrer les différents produits se réservant le bénéfice de la discussion avec de futurs aménageurs, l'objectif cible de 15 logements à l'hectare étant conforme aux préconisations du SCOT en vigueur et des formes urbaines existantes autour.
- en matière d'énergies renouvelables, la collectivité ne souhaite pas mettre en place une OAP thématique sur le sujet. Avec la création d'une zone Ns au règlement graphique de protection stricte, la préservation des continuités écologiques est assurée.

B- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Occitanie

Le projet de révision du PLU de Saint-Loup Cammas, objet de la demande n°2020-8610 (Annexe 6), n'est pas soumis à évaluation environnementale en particulier par la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques ou paysagers.

Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage pluvial objet de la demande n°2023-011519 (Annexe 7), et après consultation de l'ARS en date du 14 avril 2023, n'est pas soumis à évaluation environnementale .

C- Avis du Conseil Départemental de Haute-Garonne :

Une observation est faite sur la dangerosité de l'entrée/sortie de l'OAP 3-Marigny en centre-ville.

En réponse la collectivité va modifier le plan d'accès.

D- Avis de la Chambre d'agriculture de Haute-Garonne :

Avis favorable conditionné par la prise en compte de réserves et recommandations :

*la révision des objectifs en nombre de logements à produire et besoins en surface en extension urbaine, (le besoins de 7ha pour la réalisation de logements en extension est surévalué, en appliquant la densité de 15 logements/ha la surface nécessaire en extension serait de 3 à 4 ha)

*l'actualisation de l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis (les deux zones 1AU d'OAP représentent une consommation d'environ 5ha, les emplacements réservés représentent à peu près 4ha)

*le règlement écrit et le zonage devront être repris et corrigés suivant les indications données dans l'avis rendu (changement de destination, exploitation forestière, stationnement....)

Réponse de la collectivité :

La commune souhaite maintenir l'objectif défini qui prévoit la production de 155 à 170 nouveaux logements pour un accueil de 400 à 460 nouveaux habitants d'ici 2030. Un réexamen des emplacements réservés a permis de limiter la consommation d'espace.

La collectivité a pris note des modifications à apporter au zonage et règlement écrit. Cependant elle entend maintenir en l'état la rédaction dans le règlement écrit de la zone A des dispositions encadrant les annexes et les extensions d'habitations en zone agricole et naturelle à savoir un seuil de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire contre un seuil de 30% maximum préconisé par la CDPENAF.

E-Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

Avis favorable de la Commission sur l'économie générale du PLU avec une recommandation de révision à la hausse du potentiel de densification et un Avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes en zone A et N où la surface de plancher de l'extension doit être au maximum de 30% avec une emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) ne dépassant pas 200m² et la surface maximale de plancher totale des annexes ne devant pas dépasser 50m²

Réponse de la collectivité :

La commune a déjà réhaussé son potentiel de densification de 40% à 60% dans le projet actuel. Pour les extensions et annexes même réponse que précédemment à la Chambre d'Agriculture : maintien du seuil de 50m² d'emprise au sol supplémentaire dans le règlement du projet de PLU

F- Avis de l'Architecte des Bâtiment de France (ABF) :

L'avis rendu est assorti de réserves

*sur l'opportunité de mettre davantage en valeur et renforcer la qualité architecturale, urbaine et paysagère du centre-ville pour en faire un cœur de bourg, en valorisant l'ensemble des espaces publics, en mettant en relation les différents espaces publics existants ou à créer, et en ménageant, confortant et renforçant les liaisons paysagères existantes, notamment par l'articulation entre le Parc et les abords de la Clinique Marigny.

*sur la représentation sur le Règlement graphique du PLU de l'emprise des rayons des 500 mètres, Servitude d'Utilité Publique liée à la protection des abords de l'Eglise et du Château de PECHBONNIEU, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Réponse de la collectivité :

La commune a fait le choix pour le renouvellement urbain du centre bourg de mettre en place une OAP uniquement sur la partie appartenant à la clinique. Même si pour des raisons d'échéancier les OAP n°1 et 2 sont traitées séparément, l'objectif est de créer un seul quartier cohérent. Modification de la carte des SUP.

G- Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) :

Un avis négatif a été formulé sur la formulation dans le règlement écrit de l'article 2.3 du chapitre 2 sur les constructions en zone N, le fait de faire apparaître les « exploitations forestières » dans les conditions particulières relatives à la destination des constructions en zone N sauf Ns.

Réponse de la collectivité : La commune supprimera cette mention dans le règlement définitif.

Commentaires de la commissaire- enquêteuse sur la composition du dossier

Le dossier soumis à la présente enquête publique unique est conforme dans sa composition à l'article R 123- 8 du code de l'environnement. Il est à ce titre complet et recevable.

Les résumés non techniques (PLU et SDA) permettent d'appréhender la portée de la révision envisagée tant sur le PLU que l'Assainissement des eaux usées et pluviales avec l'adaptation des règlements écrits et graphiques. J'ai par ailleurs pris acte des avis des personnes publiques associées et consultées et en particulier les réserves émises sur la consommation d'espaces.

Chapitre 2- Organisation et déroulement de l'enquête

2. 1 : Désignation du commissaire enquêteur

A la demande de Monsieur Claude MARIN, maire de la commune de Saint-Loup-Cammas et autorité organisatrice, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désignée le 10 mai 2023 en qualité de commissaire enquêtrice par décision n° E23000062/31 (Annexe 1).

2.2 : Arrêté d'ouverture d'enquête

Dès ma désignation, j'ai été contactée par M Claude MARIN, maire de la commune de Saint Loup Cammas, afin de fixer un rendez- vous pour une réunion préparatoire. La date du 19 mai 2023 a été retenue.

L'objet de cette réunion qui s'est tenue dans les locaux de la Mairie, était de prendre connaissance du dossier de l'enquête et des principaux objectifs poursuivis.

Une présentation plus approfondie a été réalisée par les bureaux d'études chargés respectivement de la révision du PLU par le Cabinet ID de Ville (Bordeaux) sous forme de Visio conférence le 19 juin 2023 et d'une réunion à la mairie le 20 juin 2023 par le bureau d'études SETEC HYDRATEC chargé de la révision du zonage des eaux usées et l'élaboration du zonage des eaux pluviales. A l'issue de cette réunion une visite détaillée du territoire communal a été effectuée avec Monsieur le Maire.

Après avoir constaté la complétude du dossier d'enquête, la durée de l'enquête, le nombre de permanences et la publicité ont été définis.

L'arrêté d'ouverture n°D-2023-036 du 5 juin 2023 (Annexe5) a été pris par Monsieur le maire de Saint Loup Cammas.

2. 3 Déroulement de l'enquête publique

Durée de l'enquête, permanences et climat de l'enquête

L'enquête publique a été ouverte sur la commune de Saint Loup Cammas et s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du jeudi 22 juin 2023 au samedi 22 juillet 2023.

Pour recevoir les observations du public, j'ai tenu 4 permanences :

- le jeudi 22 juin 2023 de 14h (ouverture de l'enquête) à 17 h
- le samedi 1^{er} juillet 2023 de 9h à 12h
- le mercredi 5 juillet 2023 de 14h à 17 h
- le samedi 22 juillet 2023 de 9h à 12h (clôture de l'enquête)

M. le Maire a mis à ma disposition la salle du conseil municipal. Cette salle, située au rez-de-chaussée de la mairie, accessible aux handicapés et à proximité du secrétariat, a permis de recevoir en toute confidentialité et a assuré un confort de présentation des plans de zonage dont la mairie avait assuré un affichage permanent sur des panneaux, ainsi que les différentes pièces du dossier.

L'enquête a pu se dérouler sans incident et dans un bon climat.

Consultation du dossier soumis à l'enquête publique :

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier sur support papier a pu valablement être consulté par le public à la mairie de Saint Loup Cammas pendant les permanences de la commissaire enquêtrice et aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie :

Lundi - Mercredi – Vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 ; Mardi et Jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le Samedi de 8h30 à 12h.

Un dossier dématérialisé pouvait également être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie.

Le dossier était également disponible sur le site du Registre Dématérialisé.

Registres d'enquête :

Registre papier :

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles a été paraphé par mes soins le 20 juin 2023 et mis à la disposition du public avec le dossier d'enquête à la mairie de Saint Loup Cammas.

Toutes les remarques et réclamations ont pu m'être adressées par courrier, par courrier électronique sur l'adresse dédiée, ou portées sur les registres d'enquête.

Registre dématérialisé :

Un registre dématérialisé a été ouvert pour la période de l'enquête avec comme prestataire la Dépêche.

A la fin de l'enquête, le 22 juillet 2023 à 12h, j'ai clos les registres en présence de Monsieur le Maire. Je me suis au préalable informée de l'existence ou non de correspondances papier ou de courriers électroniques.

Mesures de publicité de l'enquête publique

Affichages :

J'ai pu constater que les affichages ont été effectués à la mairie de Saint Loup Cammas et dans 12 points stratégiques de la commune (Annexe 11).

Deux panneaux lumineux d'affichage publicitaire particulièrement visibles en entrée de ville en venant de Pechbonnieu et en entrée de ville en arrivant de Saint Geniès mentionnaient l'enquête publique en cours.

Les avis d'enquête (Annexe 9) ont été réalisés en format A2 sur fond jaune et plastifiés. Posés sur des poteaux sur les sites concernés par l'enquête, ils sont restés très visibles depuis la voie publique.

Insertion dans la presse : (Annexe 10)

L'avis d'enquête a été inséré dans les délais légaux dans deux journaux d'annonces légales :

- La Dépêche du Midi : le 07/06/2023 et le 27/06/2023

- LADEPECHE.fr : le 06/06/2023 et le 27/06/2023

Des parutions complémentaires ont été effectuées dans :

- Le Petit Journal : le 29/06/2023

- Des articles de presse explicatifs de l'enquête publique en cours sont parus le 16 juin 2023 sur différents supports.

- Un Flash dès la page d'accueil du site de la ville rappelait l'ouverture de l'enquête publique dont le détail était repris dans l'onglet Urbanisme

La mention de l'enquête était aussi présente sur le site de la Communauté de communes.

Commentaires de la commissaire enquêtrice sur la publicité de l'enquête

Les différents affichages que j'ai pu visualiser sur place sont réglementaires et bien disposés de façon à solliciter l'attention du public.

La publication dans la presse a été faite de manière régulière et au-delà des prescriptions réglementaires.

La commissaire enquêtrice considère que la publicité légale (affichage et presse) a été réalisée de manière satisfaisante.

Notification du PV de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R123- 8 du code de l'environnement, le procès- verbal de synthèse a été remis le vendredi 28 juillet 2023 à 10h à Monsieur Claude MARIN, maire de la commune de Saint Loup Cammas, en présence de Madame Bouchra GHANMI, Directrice Générale des Services.

Durant toute la période de l'enquête, les échanges avaient été nombreux et avaient permis d'aborder les problèmes soulevés par le public et moi-même.

J'ai reçu par voie informatique le mémoire en réponse de la commune de Saint Loup Cammas avec courriel d'accompagnement le 04/08/2023.

Il est joint en annexe n° 12.

Chapitre 3- Analyse des observations du public :

3. 1 Bilan quantitatif et synthèse

Un total de 12 observations écrites a été reçu sur l'ensemble des supports se répartissant comme suit

SUPPORT	NOMBRE D'OBSERVATIONS
Registre papier à la mairie de Saint Loup Cammas	8
Registre dématérialisé	1
Courrier	1
Boîte mail dédiée	2

Les observations formulées au cours des entretiens que j'ai eu avec des personnes qui se sont présentées aux permanences, ont été établies soit directement sur le registre papier soit sous forme de courrier préparé et annexé au registre papier.

Toutes les observations ont été retranscrites sur le registre dématérialisé.

- jeudi 22 juin 2023 de 14 h à 17h : 1 entretien suivis d'observations écrites
- samedi 1^{er} juillet 2023 de 9h à 12h : 2 entretiens suivis d'1 observation écrite
- mercredi 5 juillet 2023 de 14h à 17h : 2 entretiens suivis d'1 observation écrite
- samedi 22 juillet 2023 de 9h à 12h : 4 entretiens suivis de 4 observations écrites

Soit un total de 9 personnes reçues pendant les permanences.

Le Registre Dématérialisé a enregistré la visite de 38 personnes avec 346 téléchargements de documents et 210 visualisations de documents.

Aucune observation n'a été transmise hors délais.

L'analyse des observations a permis de faire ressortir des sujets de préoccupations communs. Certaines observations très complètes abordent plusieurs problématiques.

N° ordre sur le registre	Résumé de l'observation	Principaux sujets dégagés
R-1	Observation SARL Immobilier Développement- Route de Saint Geniès- permanence du 22-06-2023 Visite de M SEBBAN pour la SARL ID propriétaire de parcelles AN 50-51-52 en zone agricole au PLU en cours ainsi que dans le projet de révision, souhaite qu'elles deviennent constructibles car proche de l'OAP et en face du lotissement des Terrasses du Soleil	Constructibilité
R-2	Observation orale de Monsieur SFORZIN lors de la permanence du 01-07-2023 qui souhaiterait la prise en compte d'un équipement public sous forme de camping	Equipement public
R-3	Observation de Madame Emilie ALLETRU lors de la permanence du 01-07-2023 qui souhaite le maintien du cadre de vie offert par la commune et une grande vigilance pour la construction des OAP, ainsi qu'une meilleure maîtrise des eaux pluviales	OAP Assainissement Eaux Pluviales
R-4	Observation SARL Immobilier Développement et de la SCI MSA/MJS lors de la permanence du 05-07-2023. propriétaire de parcelles 50-51-52-97 en zone agricole au PLU en cours ainsi que dans le projet de révision, souhaite qu'elles deviennent constructibles ainsi que la parcelle 98	Constructibilité
C-5	Observation de Monsieur Franck MONDON- 3 Impasse de la Marande- Saint Loup Cammas- Courrier reçu le 19-07-2023 demande de constructibilité des parcelles AO 44 et 46 qui sont actuellement en zone AO et 2 AU au PLU actuel et UMj2 et N avec partie en Ns dans le projet de révision.	Constructibilité
E-6-7	Observation SARL Immobilier Développement et de la SCI MSA/MJS propriétaire de parcelles 50-51-52-97 en zone agricole au PLU en cours	Constructibilité

	ainsi que dans le projet de révision, souhaite qu'elles deviennent constructibles ainsi que la parcelle 98	
E-8	Observation de FVPA Avocat pour le compte de Mme SEVER La parcelle AL 124 propriété de Mme Sever est actuellement classée en zone N et A et dans la révision en zone UMj pour partie et zone A. Souhaiterait un classement total de la parcelle en UMj était à proximité de l'OAP N°1 et dans le prolongement du lotissement des Terrasses du Soleil.	Constructibilité
@9	Observation de Monsieur RUBY Sébastien pour GGL-Territoires Demande pour l'OAP N°1 : un objectif de densité compris entre 10 et 15 logements par hectare- une étude différente des voies de desserte- Choix de teinte de matériaux différent de la palette proposée- Retrait de clôture d'1m avec implantation de haies paysagère devant- Positionnement des stationnements et usage de béton balayé.	OAP N°1 Règlement écrit
R 10	Observation de M et Mme Jean Baptiste FOUCRAS lors de la permanence du 22/07/2023 connaissent régulièrement des inondations à l'intérieur de leur domicile et s'inquiètent de l'imperméabilisation des sols lors de la mise en place de l'OAP Route de Saint Geniès	Assainissement des Eaux Pluviales
R 11	Observation de M et Mme Gilles et Séverine FOURCADE lors de la permanence du 22/07/2023 s'inquiètent du classement de leurs parcelles AB 60 et AB61 en EBS dans le projet du PLU, ayant obtenu un permis de construire sur ces parcelles et une construction étant pour partie achevée.	Constructibilité
R 12	Observation de Mme Sophie ANTOINE et M Arnaud BERTORELLE lors de la permanence du 22/07/2023 propriétaire d'une maison limitrophe de l'OAP Route de Saint Geniès, souhaitaient des informations sur l'OAP et les délais de mise en œuvre pour la commercialisation	OAP 1 Route de Saint Geniès
R 13	Observation de Mme SEVER lors de la permanence du 22/07/2023 qui est venue remettre en main propre le courrier de son avocat précédemment transmis par courriel sur la boîte dédiée, et apporter un complément d'information.	

3. 2 Analyse des observations recueillies en cours d'enquête :

L'intégralité des observations a été annexé au PV de synthèse

➤ **THEME 1 : Le règlement graphique**

Des demandes particulières de constructibilité ont été émises pour des parcelles figurant sur le règlement graphique du projet de révision du PLU en zone A ou N.

- **SARL Immobilier Développement – SCI MJS/MSA : Observations R1-R4-(E6/E7) (Annexe 1 du PV de Synthèse)**

Lors des permanences en date du 22/06/2023 et du 05/07/2023 M. Sebban est venu exposer le projet envisagé par les sociétés SARL ID et SCI MJS/MSA (gérante Martine Sauveur) sur un groupe de parcelles appartenant à ces sociétés non loin de l'OAP N°1 sur la Route de Saint Génies. Actuellement les parcelles au droit du Lotissement des Terrasses du Soleil sont classées en zone A. Depuis leur acquisition par les sociétés précitées aucune activité agricole n'y a été pratiquée. Un classement en zone UMj permettraient de porter un projet de lotissement de qualité avec logements individuels ou collectifs. La parcelle 99 au fond de cet ensemble immobilier porte actuellement des logements d'habitation

Réponse du Maître d'Ouvrage

La collectivité émet un **avis défavorable**.

Dans son PADD, la commune prévoit à la fois :

- Un objectif d'accueillir entre 400 et 450 nouveaux habitants soit environ 170 logements

- Modérer les besoins en extensions urbaine (environ -70% de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la précédente décennie)
- Développer et cibler une offre de logement dans le centre bourg ou à son contact (aire de proximité) pour maintenir un centre villageois vivant et habité
- Prioriser un développement urbain favorisant les courtes distances, en mobilisant de manière préférentielle les gisements fonciers situés au sein de l'aire de proximité
- Localiser les extensions urbaines à vocation d'habitat au sein ou en continuité de l'aire de proximité.
- Donner des limites claires à l'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur ne prend pas en compte les différentes orientations du PADD. En effet, le secteur est éloigné du centre bourg (hors de l'aire de proximité), son urbanisation artificialiserait des sols naturels ou agricoles, impacterait le paysage et ne permettrait pas de créer une limite claire à l'urbanisation.

Dans sa recherche de terrains à urbaniser, la commune a privilégié des secteurs proches du centre-ville, ayant peu d'impact environnementaux et paysager et permettant de donner des limites claires à l'urbanisation. Contrairement aux OAP 1 et 2 qui viennent en comblement d'un espace en contact direct avec la zone urbanisée et permettent de raccrocher le lotissement du grand Vigné, le projet est totalement déconnecté de toute urbanisation.

De plus, le projet de PLU prévoit déjà la réalisation d'environ 160 à 180 logements (430 à 485 nouveaux habitants estimé) soit la fourchette haute de son objectif démographique.



Commentaires de la commissaire enquêteur

Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage et partage son analyse.

En effet le projet de révision du PLU est bâti conformément aux prescriptions en vigueur sur la base d'une sobriété foncière.

Pendant la décennie précédente les espaces agricoles et naturels ont été amputés de 19ha au profit d'une urbanisation en extension.

La prochaine décennie d'application du PLU faisant l'objet de cette révision verra une consommation d'espace naturel et agricole de moins de 5 ha en extension au travers des OAP soit une réduction de 2/3 de la consommation conformément aux prescriptions des services de l'Etat.

D'accorder la constructibilité à ces parcelles consacrerait une extension significative de la zone constructible et permettrait par cet impact dans la zone agricole une ouverture à une urbanisation intensive de toute la route qui relie Saint-Loup-Cammas à Saint-Geniès-Bellevue.

Les parcelles AN 50 -51- 52 -99 dont il est demandé la constructibilité, même actuellement, ne font pas l'objet d'une exploitation agricole, et sont bordées de part et d'autre de champs cultivés.

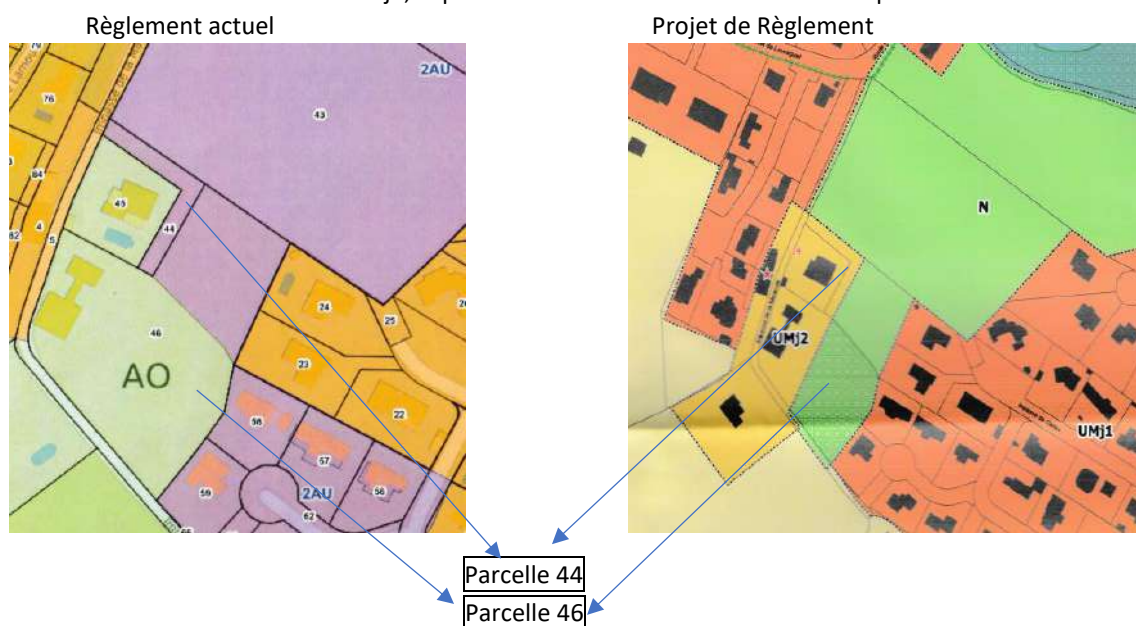
La largeur de la parcelle AN 50 présente un linéaire de 25 m en front de voirie et face au lotissement. L'ensemble des parcelles se situe sur le versant d'un coteau et bénéficie d'une situation privilégiée. La parcelle AN 99 qui supporte une construction à usage d'habitation est en limite communale avec la commune de Saint-Geniès-Bellevue.

- **Monsieur MONDON Franck : Observation C 5 (Annexe 2)**

Après une visite pour exposer son problème lors de la permanence du 05/07/2023, Monsieur Mondon a formalisé sa demande par un courrier remis en mairie le 19/07/2023. Dans le règlement graphique du PLU actuel les deux parcelles dont M Mondon est propriétaire au 3 Impasse de la Marande sont classées respectivement en zone 2AU pour la parcelle (AO44) et AO pour la parcelle (AO46).

Dans le projet de révision du PLU les parcelles seraient respectivement classées en UMj2 pour la parcelle (AO44) et en N dont une partie en Espace Boisé Classé pour la parcelle (AO46).

M Mondon souhaiterait pour la partie de parcelle (AO46) non classée en EBC un retour à une classification permettant une urbanisation en UMj2, la parcelle étant dans un tissu urbanisé disposant des réseaux.



Réponse du Maître d'Ouvrage

La collectivité émet un **avis partiellement favorable**.

La parcelle n'est pas localisée sur un corridor ou un réservoir de biodiversité. La partie Sud de la parcelle n° AO 46 va être classée en zone UMj2. La partie nord restant classée en zone Naturelle (N). Le périmètre de l'EBC va être modifié. L'EBC sera positionnée sur une bande d'environ 8 à 10m à l'Est de la parcelle, où se situe aujourd'hui des arbres et boisements.

Au final, est reclassé en zone UMj2 environ 2300m² (emprise au sol maximale 123 m²) dont 600m² classés en EBC.

Situation Avant EP :



Proposition post EP :

+ 2300m² de consommation NAF (EBC inclus)



Commentaires de la commissaire enquêtrice

Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage et après analyse, partage en partie son avis.

Initialement lors de sa visite, M Mondon avait sollicité le classement d'une partie Nord de la parcelle AO 46 en UMj2. Cette proposition découlait de la possibilité de construire dans une « dent creuse » et figurant au PLU en vigueur en zone à urbaniser.

La collectivité propose une constructibilité sur la partie sud de la parcelle qui correspond aussi à une « dent creuse ». Après m'être rendue sur place, j'ai pu constater que seule une bande à l'Est de la parcelle supportait des arbres pouvant être classés en EBC ainsi qu'au fond de la partie Nord. L'avantage de la proposition de la collectivité permet de conserver une zone naturelle dans le prolongement de celle existante sur la parcelle AO 42 qui a été déclassée de zone à urbaniser en zone naturelle.

Que ce soit au Nord ou au Sud de la parcelle, au regard de l'assainissement des eaux usées, les parcelles relèvent du schéma d'assainissement individuel.

Le chemin de Marande bordant intégralement la parcelle, l'accessibilité aux autres réseaux et à la voirie en sera facilité.

La proposition de la collectivité ne peut qu'être validée sous les observations suivantes :

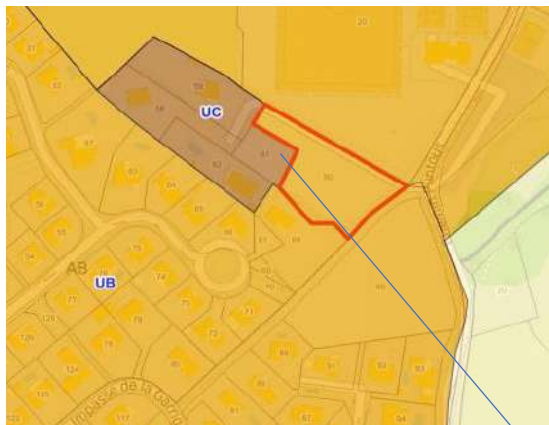
- dans la configuration proposée par la collectivité, on peut s'interroger sur l'utilité de conserver la parcelle AO44 (propriété de M Mondon) en zone UMj2. Une requalification en zone N de cette parcelle permettrait de fixer une limite claire à l'urbanisation.
- d'affiner au mieux la superficie à conserver en EBC, la bande de 8 à 10 semblant très étroite.

• M et Mme Gilles et Séverine FOURCADE : Observation R11 (Annexe 3 du)

M et Mme Fourcade sont venus à la permanence du 22/07/2023 pour exposer leur demande et déposer un courrier préalablement préparé. Propriétaires des parcelles (AB60) et (AB61) qui dans le règlement actuel du PLU sont en zone constructible UB et UC avec un petit triangle en Espace Boisé, ils ont obtenu sur ces parcelles un permis de construire N° 031 497 22 B0010 en date du 20/12/2022. A ce jour la construction est bien avancée.

Dans le projet de révision du PLU, les 2 parcelles figurent au règlement graphique en zone N avec Espace Boisé Classé sur la totalité de leur superficie avec un corridor écologique. Il leur paraît essentiel de revenir à un classement leur permettant d'achever leur construction par le raccordement aux réseaux ce qui ne pourrait plus se faire en EBC. Ils soulignent que leurs parcelles sont grevées de servitude de passage pour les réseaux d'assainissement ayant permis la construction de 3 maisons bordant leurs parcelles. Ils soutiennent aussi que l'absence de construction sur des parcelles lors de l'établissement du projet de révision ne saurait préjuger de leur classement en zone naturelle. Ils notent aussi qu'un bois de chêne figurant sur la parcelle (AB 68) qui appartient à leur maman ne figure plus en EBC sur le nouveau projet.

PLU ACTUEL



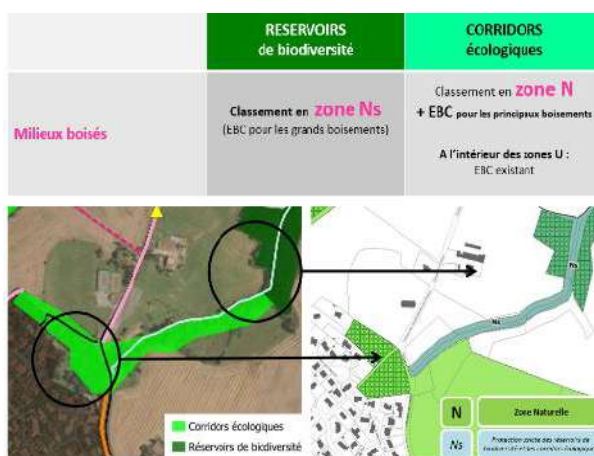
PROJET DE PLU



Parcelles AB 60- AB 61

AVIS PARTIELLEMENT FAVORABLE

Les parcelles concernées ont été identifiées comme corridors écologiques. Cela implique un classement en zone Naturelle (zone N) et d'un classement en EBC pour les parcelles boisées.



Localisation, en vert, du corridor écologique

Stratégie de classement des corridors écologiques

Le projet de construction sur la partie la plus occidentale des parcelles AB 60 et 61 ayant été accordé (le 20/12/2022, compatible avec le PLU en vigueur) avec un début du chantier le 21/03/2023. La commune décide de reclasser une parties des parcelles AB60 et 61 en UMj2, là où la construction est en cours de réalisation (surface d'environ 860 m²)



Localisation de la construction en cours

De même, le maintien de l'EBC sur le projet n'a plus de sens (suppression des arbres présent) et sera supprimer, ainsi qu'autour du raccordement.

Concernant la possibilité de construire une autre construction sur les parcelles, la commune l'accorde partiellement en élargissant la zone UMj2 sur la partie sud des parcelles AB60 et 61, en limite sud du corridor écologique sur une superficie d'environ 1250m² (emprise au sol maximale de 105 m²). Sur cette surface, l'EBC est aussi supprimé.

Afin de pérenniser le corridor écologique présent sur le secteur, la zone Naturelle (N), va être élargie au nord, sur l'alignement de haies présents directement au sud des terrains de sports, en cohérence avec l'identification du corridor dans l'état initial de l'environnement (environ 1300m² passant d'un classement USe et A à N). Du fait de la présence d'un chemin à cet endroit, cet élargissement n'est pas classé en EBC.

Situation Avant EP :



Proposition post EP :



Changement de zones : de N à U > 2100m²

Changement de zones : de U à N > 1100m²

+ 1000m² de consommation NAF

Commentaires de la commissaire enquêteur

Je prends acte de la rectification du classement partiel des parcelles AB 60 et AB 61 sur lesquelles un permis de construire avait été accordé conformément à la réglementation du PLU en vigueur.

J'ai effectué une visite sur place et vu la construction en cours. A la lecture de la proposition de la collectivité, je constate que la pointe qui supporte les raccordements est toujours classée en EBC, de même que la bande à gauche du chemin en haut de la parcelle AB60, la zone N arrivant au droit de la parcelle AB 61.

Un réajustement devrait être opéré.

• **Mme Sirmali SEVER : Observation E8- R13 (Annexe 4)**

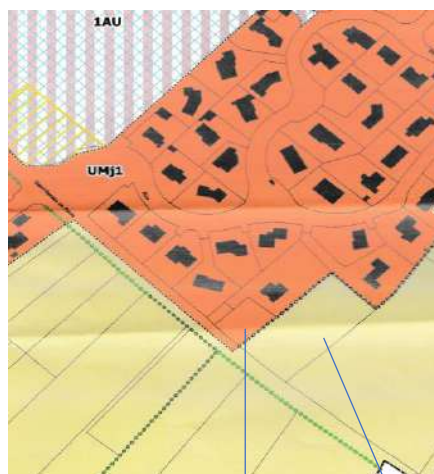
Lors de la permanence du 22/07/2023, Mme Sever est venue porter en main propre un courrier préparé par le Cabinet d'Avocats FVPA (31 Toulouse), courrier qui avait aussi fait l'objet d'une transmission la veille sur la boîte dédiée du Registre dématérialisé ouvert pour l'enquête. Après que j'en ai accusé réception, Mme Sever m'a exposé son projet par lequel elle souhaitait que la parcelle AL 124 dont elle est propriétaire sur la Route de Saint Geniès soit intégralement classée en zone UMj2. En effet, la parcelle AL 124 en forme de L présente dans le projet de révision du PLU une partie en UMj2 et une partie en zone agricole. Dans son courrier, le Cabinet FVCA fait valoir que dans les orientations du PADD une densification du tissu urbain doit permettre un accueil de nouvelles constructions tout en donnant des limites claires à l'urbanisation, or cette parcelle se situe dans le prolongement du lotissement existant et bénéficie de la proximité des réseaux existants. Cette parcelle n'a actuellement aucune vocation agricole et se trouve à proximité de l'OAP N°1 Route de Saint Geniès. Mme Sever a indiqué qu'un projet essentiellement de regroupement familial lui permettrait de construire de plein pied pour accueillir ses parents.

PLU Actuel



Zone N Zone A

Projet de Révision



Zone UMj1 Zone A

Réponse du Maître d'Ouvrage

La collectivité émet un **avis défavorable**.

L'urbanisation de la totalité de la parcelle va impacter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dans un secteur éloigné du centre-bourg et ouvert sur le paysage. L'urbanisation de ce secteur aurait aussi pour conséquence de créer un accès supplémentaire sur la RD61a (création d'accès non recommandé par le conseil départemental).

Compte tenu de l'aspect boisé de la partie Est de la parcelle. Il est proposé de la classer en zone Naturelle (classée en zone Agricole au PLU en vigueur).

Il est possible de construire sur la partie Ouest de la parcelle AL 124 (classée en zone UMj1), d'une superficie d'environ 800m². Le règlement du projet de PLU permet une emprise au sol de 105m².

Commentaires de la commissaire enquêteur

Je prends note de cet avis et le partage notamment dans le cadre de la préservation des espaces naturels. Le projet de révision du zonage du PLU intègre une partie de la parcelle AL 124 en zone constructible UMj1. Cette zone située à l'extrémité Ouest de la parcelle se situe dans le prolongement de la parcelle AL123 qui supporte une construction, et bénéficie d'une sortie sur la route de Saint Geniès Bellevue par la parcelle AL125. N'ayant pas été retenue dans le plan initial d'aménagement du lotissement des Terrasses du Soleil, ces parcelles en sont indépendantes.

Je prends note de la proposition de la collectivité pour le changement de zonage de A en N.

➤ THEME 2 : Opération d'Aménagement Programmé

Une seule OAP a concentré toutes les interrogations à savoir l'opération N° 1 sise Route de Saint Geniès.

• Mme Emilie ALLETRU : Observation R 3 (Annexe 5)

Lors de la permanence du 01/07/2023 Mme Alletru a demandé des explications générales sur la révision en cours et plus particulièrement la densification du tissu urbain qui va être créée au travers de l'OAP N°1. Elle s'inquiète d'une possible dégradation du cadre de vie par un manque d'entretien des espaces extérieurs et souhaiterait que les règlements d'entretien soient respectés.

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'OAP n°1 (route de St Génies), prévoit des hauteurs limitées en périphérie du secteur couvert par les OAP. Le règlement du PLU prévoit que la « *totalités des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux* » (article 6)

Le règlement d'entretien dépend du cahier des charges du lotissement et non du PLU

Commentaires de la commissaire enquêteur

Je prends note

• Mme Sophie ANTOINE et M Arnaud BERTORELLE : Observation R12 (Annexe 6)

Propriétaires d'une maison au-dessus de l'OAP N°1, ils souhaitent lors de la visite à la permanence du 22/07/2023 avoir de plus amples renseignements sur l'OAP et notamment savoir où se situeraient les lots de terrains constructibles envisageant d'en acquérir un.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. La définition des lots à bâtir pourra intervenir au moment de l'aménagement ou du permis d'aménager du secteur

Commentaires de la commissaire enquêteur

Je prends note

• GGL-TERRITOIRES : Observation @9 (Annexe 7)

Dans son observation déposée le 21/07/2023 sur le Registre Dématérialisé GGL Territoires suggère pour l'OAP N°1 de porter l'objectif de densité entre 10 et 15 logements par hectare en raison de la conjoncture économique actuelle. Il est proposé de ramener à un seul trottoir de 2m50 d'un côté de la chaussée en entrée de lotissement. Dans le Règlement écrit de la Révision du PLU, une proposition d'extension de la palette des teintes de matériaux au gris anthracite pour les menuiseries extérieures est faite. Pour le traitement des clôtures sur voies, le pétitionnaire propose un retrait de clôture d'1m avec implantation de haies paysagère devant et de revoir le positionnement des stationnements et l'usage de béton balayé.

Réponse du Maître d'Ouvrage

AVIS DEFAVORABLE : La densité de 15 logements à l'hectare est un minimum inscrit dans le SCoT, avec lequel le PLU doit être compatible.

AVIS DEFAVORABLE : Le profil en travers de l'OAP n°1 ne sera pas modifié. La commune souhaite avoir des cheminements piétons de part et d'autre de la voie. Il sera néanmoins précisé que la largeur de la voie sera « d'environ 14m »

AVIS PARTIELLEMENT FAVORABLE : La pièce écrite du règlement va être modifiée afin d'améliorer la règle, portant notamment sur les volets et menuiseries.

AVIS DEFAVORABLE : Le droit de se clore est constitutionnel, difficile d'imposer des restrictions sans raisons valables. De plus cela pourrait conduire à des problèmes d'entretien de la haie.

Commentaires de la commissaire enquêteur

Sur la densification de l'OAP : La commune exprime un avis défavorable à une diminution de la densité pouvant descendre jusqu'à 10 logements /ha.

Je suis d'accord avec cet avis, un minimum de 15 logements/ha étant prescrit par les services de l'Etat pour des programmes de cette ampleur.

Sur la demande de modification de la voirie en entrée de lotissement de l'OAP : La proposition de suppression de trottoirs est contraire à l'Axe 2 (orientation n°5) du PADD qui favorise la mise en place de cheminements piétonniers.

Je valide l'avis de la collectivité et prends note du complément à apporter au Règlement écrit.

Sur la demande d'extension de la palette des teintes proposées aux menuiseries extérieures : La collectivité émet un avis partiellement favorable. Or le pétitionnaire indique bien dans sa demande d'étendre à une seule couleur, le gris anthracite, le choix des teintes.

La demande ne portant pas sur un changement global de la palette des teintes, des compléments de teintes pourraient être introduits après avis des ABF.

Sur les clôtures :

Je partage l'avis défavorable émis par la collectivité quant à la mise en place de haies qui peut effectivement être sujet à difficultés d'entretien.

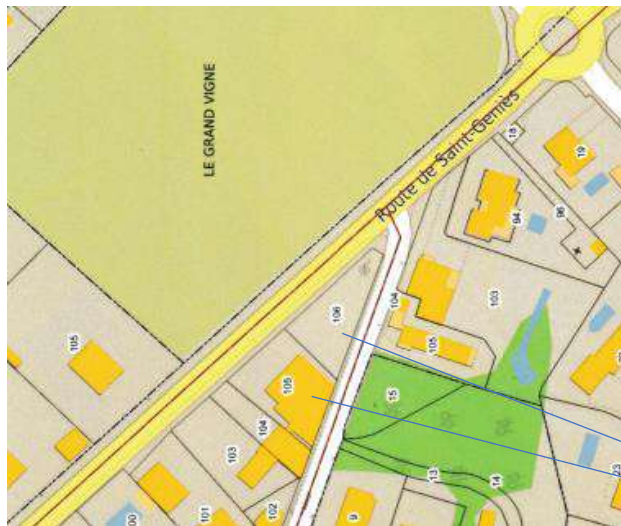
L'étude des positionnements de stationnements et les matériaux utilisés pourront faire l'objet d'un examen au moment du dépôt du permis d'aménager.

➤ **THEME 3 : Maitrise des Eaux Pluviales**

• **M et Mme Jean-Baptiste FOUCRAS : Observation R10 (Annexe 8)**

témoignent lors de leur visite à la permanence du 22/07/2023 de dégâts des eaux récurrents et notamment depuis la mise en service d'une piste cyclable qui a couvert un fossé. Propriétaires des parcelles 105 et 106 à l'intersection de la Route de Saint Geniès et du Chemin Laval, ils sont situés en face de l'OAP N°1 et craignent avec l'imperméabilisation des sols après aménagement que les inondations ne deviennent encore plus fréquentes. Malgré les buses installées, les eaux pluviales arrêtées par un dos d'âne reflux dans le Chemin Laval et leur maison située en contrebas.

Ils souhaiteraient que des travaux soient entrepris bien avant l'aménagement de l'OAP N°1.



Maison et terrain de M Foucras

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le règlement de la zone prévoit une infiltration à la parcelle des eaux de pluie (article 10.3). Cet article prévoit notamment :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.).

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, la qualité des rejets d'eaux pluviales doit être compatible avec les milieux récepteurs.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales »

L'OAP prévoit aussi la mise en place d'éléments « supports de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie »

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage. La parcelle de M Foucras est en contrebas et à la jonction de deux routes dont le revêtement est imperméable.

En attendant l'aménagement de l'OAP avec la mise en place d'éléments permettant la rétention des eaux pluviales et afin d'éviter de nouvelles inondations, il serait peut-être possible de trouver un dimensionnement optimal des équipements afin de ne pas générer de rétention d'eau.

L'étude menée par le bureau SETEC HYDRATEC serait à affiner à ce point précis avant la mise en place de l'OAP.

• Mme Emilie ALLETRU : Observation R 3 (Annexe 5)

Dans la même observation que précédemment Mme Alletru observe que les eaux pluviales dévalent sous forme de torrent l'allée Bonnacarrère.

Elle suggère la plantation d'une haie le long du chemin du Puntous afin de stabiliser le terrain et demande le remplacement d'un arbre à l'angle de l'allée Bonnacarrère et du chemin du Puntous.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La remarque ne relève pas du PLU.

L'arbre à l'angle de l'allée Bonnacarrère et du chemin du Puntous n'a pas été replanté du fait de sa destruction répétée par des véhicules. La commune envisage de replanter un arbre à un autre endroit.

Le chêne le long du chemin Puntous est tombé sur la voie suite à des vents violents car il était mort. Les services de la commune n'ont fait que sécuriser les lieux en enlevant les débris de l'arbre. La plantation d'une haie ne permettrait pas la stabilisation du terrain.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Vu la réponse de la commune

➤ **THEME 4 : Equipement Public**

Venu lors de la permanence du 01/07/2023, M Denis SFORZIN souhaitait des renseignements généraux sur la révision du PLU et s'interroge sur la faisabilité de création d'un camping sur la commune permettant de favoriser une plus grande mobilité.

[Réponse du Maître d'Ouvrage](#)

AVIS DEFAVORABLE : Le projet de PLU ne prévoit pas la création d'un camping sur la commune. Le règlement des différentes zones du projet de PLU interdit la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et les garages collectifs de caravanes

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Vu la réponse de la commune

Chapitre 4 – Réponses du M.O aux observations complémentaires du CE

L'étude du dossier mis à l'enquête publique a fait ressortir des points nécessitant des éclaircissements ou des réponses du Maître d'Ouvrage.

Ces questions sont récapitulées dans le procès-verbal de synthèse en date du 28 juillet 2023 auquel a répondu de façon très détaillée, le M.O dans son mémoire en réponse en date du 4 août 2023 et qui aura pour effet d'apporter des modifications au projet soumis à enquête publique. Ce mémoire est joint en annexe n°13 de ce présent rapport.

4-1- Règlement écrit

➤ Volumétrie et implantation des constructions (Article 4) :

Emprise au sol (ES) : les constructions additionnelles des zones UMj et UMv sont traitées de manière identique quelque soit la zone introduisant une inégalité pour les pétitionnaires n'ayant pas consommé toute leur emprise au sol et ceux ayant déjà dépassé par la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Dans sa réponse le M.O affirme sa volonté de limiter la constructibilité dans ces zones, les seuils mis en place dans le cadre de l'emprise au sol échelonnée limitant de facto la constructibilité des unités foncières déjà bâties. Pour éviter un blocage total pour ces unités foncières, le projet de PLU prévoit un « bonus » d'emprise pour les constructions ayant dépassées la limite d'emprise au sol. Le projet prévoyait un bonus de superficie de 50m² maximum . Afin d'introduire plus d'équité la commune souhaite ramener le bonus de 50 à 30m² et y inclure les unités foncières à qui il reste moins de 30m² d'emprise résiduelle.

Avis du CE

Je prends note de cette proposition permettant une meilleure modulation des constructions additionnelles.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)

En zone UMv et UMj une ambiguïté existe dans la rédaction du calcul du recul R2 dans les implantations par rapport aux limites séparatives.

Dans sa réponse le M.O propose une amélioration de l'écriture de la règle appuyé d'un schéma explicatif.

Avis du CE

Le schéma explicatif lève toute ambiguïté sur l'interprétation possible du calcul des distances d'implantation conforté par une rédaction plus précise.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)

La notion de « Berges » étant trop vague pour permettre une implantation correcte des constructions, le M.O propose le remplacement du mot « Berges » par « Axe » .

Avis du CE

Cette rédaction apporte plus de précision et moins d'incertitude par rapport à la notion de berges qui peuvent être non parfaitement définies.

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions zones UM (Art5)

Traitement des clôtures : dans l'écriture du projet de PLU, les clôtures sur voies et celles sur limites séparatives n'avaient pas la même hauteur alors qu'une harmonie était recherchée dans la hauteur et la composition. Dans sa réponse le M.O propose une harmonisation de la hauteur de toutes les clôtures à 1m80.

Avis du CE

Je prends note de cette nouvelle harmonisation.

- Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions des zones UM (Article 6)

La zone de « pleine terre » indiquée dans les schémas explicatifs n'est définie qu'en fin d'article ce qui ne facilite pas la compréhension de l'implantation des constructions sur les unités foncières.

Le M.O propose dans sa réponse une modification du *règlement* afin de faire un rappel de la définition de la pleine terre et un rappel de l'article où son taux est défini.

Avis du CE

Je prends note de la nouvelle rédaction.

4-2- Règlement graphique

Lors de la réception en permanence, l'absence de mention des noms de rues et de lieux-dits avait générer des difficultés de repérage sur les cartes établies au 1/ 3 500 principales.

Dans sa réponse le M.O indique que la pièce graphique du règlement au 1/3500^{ème} sera modifiée pour y inclure les noms de voies et les lieux dits.

Avis du CE

L'accessibilité de la lecture des cartes sera améliorée.

4-3-Avis des personnes publiques associées nécessitant des compléments d'information

Les réponses de la collectivité aux avis des PPA nécessitent pour certains un complément d'information

Direction Départementale des Territoires (DDT 31)

L'avis rendu le 20/04/2023 par la DDT indique un renforcement de la recherche d'une plus grande diversification de l'offre de logements pour encourager la mixité sociale . La note de synthèse jointe à cet avis mentionne un taux de 25% de logement social en particulier pour l'OAP Marigny dans le cadre du renouvellement urbain.

La commune a instauré un « Périmètre de diversité sociale » devant comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif, les OAP n°1 et 2 (zone 1AU) prévoit la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux et dans l'orientation n°2 de l'axe 1 du PADD, il est pris acte de diversifier l'offre de logements locatifs sociaux en imposant un taux de 30% dans les zones à urbaniser et 20% pour les opérations de plus de 10 logements dans la zone urbaine.

Dans sa réponse le M.O indique que bien qu'ils n'aient pas à figurer dans le PADD, ce dernier étant un document d'orientations, les taux seront mis à jour des taux figurant dans le règlement.

Avis du CE

Je prends note de la mise en cohérence des taux dans les divers documents .

Architecte des Bâtiments de France :

Une remarque avait été exprimée par les ABF sur le périmètre des 500m des Monuments Historiques devant être identifié dans le règlement graphique.

Dans sa réponse le M.O souligne que le périmètre de protection des monuments historique est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU et figure bien dans les SUP. Cependant il intégrera ce périmètre dans la pièces graphique du règlement.

Avis du CE

Je prends note de la mise en cohérence des documents.

Chapitre 5 – Synthèse

Le contenu du dossier de PLU préparé sur la base des travaux du bureau d'études ID de Villes a permis de faire ressortir les principaux enjeux que la commune souhaitait pérenniser au travers de ce document en intégrant des orientations environnementales fortes.

Les formes légales de publicité, prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête publique et le déroulement régulier de cette dernière permettent de conclure à une information satisfaisante du public.

Les avis des PPA sont pour la plupart favorables au projet de révision présenté, et les observations ou réserves émises seront intégrées dans le document final par la collectivité.

La participation des habitants de la commune s'est traduite par une forte participation de plus d'une centaine de personnes à chaque réunion de concertation préalable à l'enquête, et de plus de 346 téléchargements de documents pendant l'enquête publique facilités par la mise en place d'un registre dématérialisé.

Si la majeure partie des observations relève d'intérêt privé relatives au classement des parcelles, j'ai pu noter au travers des observations et de la réception du public, un intérêt très vif pour la conservation de la qualité de vie et du bien-vivre offert par le territoire de la commune de Saint Loup Cammas.

Je tiens à souligner la forte implication de Monsieur Claude Marin, maire de la commune, assisté de Mme Ghanmi, Directrice générale des services, ainsi que des services d'accueil de la mairie qui ont permis le déroulement de l'enquête dans un climat serein et courtois.

Le projet de mise à jour du zonage du schéma d'assainissement des eaux usées est en totale cohérence avec les orientations déclinées dans la révision du PLU en termes d'évolution de la construction et comporte les informations suffisantes.

L'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et le zonage sont conformes aux prescriptions réglementaires et s'articulent parfaitement avec le règlement écrit où les méthodes d'assainissement des eaux pluviales sont décrites par type de zone.

Les conditions étaient bien réunies pour procéder à une enquête publique unique.

FIN DE LA PARTIE RAPPORT

LES CONCLUSIONS ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR FONT L'OBJET DE LA PARTIE DISTINCTE SUIVANTE

Le 18 août 2023

La commissaire enquêtrice

Marie- Eliette Levy

Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique

Annexes

Annexe 1 – Désignation par le Tribunal Administratif	32
Annexe 2 – Délibération n° 2017-32 prescrivant la révision du PLU	32
Annexe 3 – Délibération n°2022-64- Arrêt du projet du PLU et bilan de la concertation	36
Annexe 4 – Délibération n°2023-39 Révision Schéma d’Assainissement.....	39
Annexe 5 – Arrêté n°D-2023-036 du 5 juin 2023 d’ouverture d’enquête	42
Annexe 6 –MRAe - Décision n° 2020 DK 092 – Révision du PLU	44
Annexe 7 – MRAe -Décision n° 2023DK- SDA	46
Annexe 9 –AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE.....	51
Annexe 10 – PARUTION DANS LA PRESSE	51
Annexe 11 – Lieux d'affichage	55
Annexe 12 - Procès- verbal de synthèse des observations	56
Annexe 13— Mémoire en Réponse du Maître d’Ouvrage.....	96

DECISION DU
10/05/2023

N° E23000062 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 10/05/2023

Vu enregistrée le 28/04/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Saint-Loup-Cammas demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la révision du plan local d'urbanisme et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune de Saint-Loup Cammas ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu l'arrêté de délégation du 7 novembre 2022 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marie-Eliette LEVY est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Saint-Loup-Cammas et à Madame Marie-Eliette LEVY.

Fait à Toulouse, le 10/05/2023

La magistrate déléguée


Florence NÈGRE-LE GUILLOU





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
N°: 2017.32

Date de Convocation :

22.03.2017

Date d'Affichage :

22.03.2017

Nombre de Conseillers en
exercice : 19

Présents : 17

Votants : 18

OBJET :

Vœu de soutien à
l'AMF

POUR : 18
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Copie certifiée conforme

Certifié exécutoire compte
tenu de la transmission en
préfecture le 31.03.2017
De la publication en mairie
le :

31.03.2017

L'an deux mil dix-sept le 29 Mars à 19 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Claude MARIN, Maire, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales (Art. L. 2121.7 à L. 2121.34).

Étaient Présents : Mme ESCARNOT Joëlle, M. FRUET René, Mme GARCIA Anne-Marie, M. MARIN Claude, M. GAGLIONE Pierre, Anne-Marie MARTINEZ, Mme CAMILLO Eliane, M. MOUYNET Jean-Pierre, Mme PRUDON Laurence, Mme PENAVERE Sandrine, M. RUBIO Jean, M. SPORZIN Denis, M. RICARD Jean-Luc, M. GERBER Patrice, M. Olivier MESTRE, Mme JACOB Herveline, M. LAMANTIA Jean-Marc,

Étaient absents excusés : Mme MENECHIN Céline, Mme VALES Gwendoline,
Excusés : Mme VALES & M. SPORZIN

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer.

M. MOUYNET Jean-Pierre est élu secrétaire de séance

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-31, L153-32 et L153-33 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 février 2004 ;

Monsieur le Maire présente les raisons de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- ✓ Etablir au niveau communal une politique d'aménagement et de développement urbain qui tienne compte des évolutions apportées par les lois « GRENELLE II » et « ALUR », notamment en revoyant et complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 26 février 2004. Depuis, les lois Grenelle II et ALUR sont venues compléter le contenu obligatoire du PADD et renforcées, notamment, la lutte contre la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au profit de l'urbanisation. Le projet urbain à la base du PADD de 2004 doit donc être repris au regard de ces évolutions législatives et réglementaires, mais également des conséquences d'une urbanisation soutenue qui a modifié fortement la structuration urbaine et paysagère de la commune ;
- ✓ Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la grande agglomération toulousaine en vigueur, en prenant en compte les évolutions de celui-ci, en particulier en matière d'accueil de logements et de population, au fur et à mesure de l'avancée de la révision en cours de réalisation par le Syndicat mixte d'études de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) ;
- ✓ Préserver et aménager les espaces naturels et tenir compte des questions environnementales (nuisances, prévention des risques d'inondation, cadre de vie, transports). Le futur PLU devra retraduire sur le territoire communal le schéma régional de cohérence écologique et le SCOT qui définissent les trames verte et bleue permettant de préserver et remettre en bon état les

- ✓ continuités écologiques. Il conviendra de traiter en particulier la liaison verte au nord du village et le conflit d'usage avec l'habitation dans le secteur entre les routes de Lapeyrouse-Fossat et Castelmaurou. Cette révision sera également l'occasion de réinterroger les différents espaces boisés classés (EBC) inscrit au PLU, sur leur pertinence par rapport aux boisements réellement existants ;
- ✓ Maîtriser et préciser les conditions de l'urbanisation, pour permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'une utilisation économe, équilibrée et diversifiée de l'espace, à partir d'un urbanisme de projet rendu possible par le nouveau contenu du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 réformant le livre Ier du code de l'urbanisme ;
- ✓ Revoir la délimitation du zonage entre les différentes zones urbaines (UA, UB, ...) et reclasser les zones à urbaniser (1AUa de la Plaine) achevées en U, suivant les formes architecturales et urbaines de ces secteurs ;
- ✓ Les modifications récentes du PLU ont montré que les possibilités de poursuivre l'urbanisation de la commune et l'accueil de population dans les zones U et AU ouvertes étaient particulièrement réduites. En conséquence, il convient de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. La révision doit permettre de quantifier le besoin en nouvelles zones constructibles, en respectant la nécessité de maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de définir la situation des zones par rapport aux zones AU existantes. Ces zones (Grand Vigné, Laval, La Monnaye et L'Enclos) seront réinterrogées en fonction du nouveau projet communal et pourront être revues, voire pour certaines parties reclassées. Le futur PLU s'attachera à définir un échéancier de l'ouverture de ces zones et prévoira des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'encadrer les projets d'urbanisation de ces secteurs ;
- ✓ Analyser, sur la base de l'inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, les problématiques liées aux déplacements et au stationnement, notamment en privilégiant les modes doux pour relier les différents équipements publics en toute sécurité pour les usagers. Des préconisations en matière d'emplacement réservé pourraient être nécessaires à la mise en œuvre de ces projets ;
- ✓ privilégier le développement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) en fonction de la présence de l'assainissement collectif ;
- ✓ Prévoir les accompagnements publics nécessaires au développement de l'urbanisation (espace et équipements publics) et réserver les capacités foncières pour ce faire. Revoir et mettre à jour les emplacements réservés. Notamment réinterroger l'emplacement réservé n°6 situé derrière l'école (acquisition déjà réalisée, taille à adapter au projet) ;
- ✓ Préserver l'activité agricole, en appliquant les nouvelles règles en matière :
 - d'extension des habitations isolées existantes non liées à l'agriculture et des possibilités de création d'annexes (suppression du pastillage en zone N) ;
 - de désignation des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destinations ;
 - de création de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), en particulier pour des constructions exceptionnelles ne pouvant être réalisées en zones U ou AU.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

1) **PRESCRIT** la révision du plu sur l'intégralité du territoire de la commune, conformément à l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme ;

2) **APPROUVE** les objectifs développés

3) **PRECISE** que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- installation de panneaux d'exposition en mairie, au fur et à mesure de l'avancement des études, avec mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations ;
- informations régulières sur le panneau lumineux
- insertion dans le bulletin municipal d'articles présentant l'avancement du projet de PLU ;
- organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

4) **DECIDE** la soumission, comme l'autorise l'article R.421-23 g) du code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage d'arbres à déclaration préalable sur les EBC

5) **SOLLICITE** l'aide gratuite de l'agence technique départementale de la Haute-Garonne en tant qu'assistant à maître d'ouvrage ;

6) **SOLLICITE** de l'Etat, conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU ;

7) **PRECISE** que les crédits destinés au financement des dépenses afférents à la révision du PLU sont inscrits au budget de l'exercice considéré chapitre 20 budget primitif 2017

Pour information, la présente délibération sera transmise au préfet du département de la Haute-Garonne et notifiée :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- au président du syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SMEAT) compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président du syndicat mixte des transports publics (SMTC), autorité compétente pour organiser la mobilité (article L. 1231-1 du code des transports).

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et ans que dessus

Le Maire

Claude M. L.

Annexe 3 – Délibération n°2022-64- Arrêt du projet du PLU et bilan de la concertation

MAIRIE
DE
SAINT LOUP CAMMAS



Date de Convocation :
16/12/2022
Date d’Affichage :
16/12/2022

Nombre de Conseillers en
exercice : 18

Présents : 15

Votants : 17

OBJET :
URBANISME :
Arrêt du projet de
révision du PLU et
bilan de la
concertation

Copie certifié conforme

Certifié exécutoire compte
tenu de la transmission en
préfecture le
De la publication en mairie
le :

Envoyé en préfecture le 26/12/2022
Reçu en préfecture le 26/12/2022
Publié le 26/12/2022
ID : 031-213104979-20221221-2022_64-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
N° : 2022-64**

Le 21 décembre à 19 heures de l’année deux-mille vingt-deux, le Conseil Municipal légalement convoqué, s’est réuni à la salle des mariages sous la présidence de Monsieur Claude MARIN, Maire, conformément aux dispositions du *Code général des collectivités territoriales* (Art. L 2121.7 à L. 2121.34).

Etaient Présents : M. MARIN Claude, Mme PENAVERA Sandrine, M. MILHAU Claude, Mme JACOB Herveline, M. FRUET René, M. RUBIO Jean, M. RICARD Jean-Luc VILALTA Brigitte, Mme CAMILLO Eliane Mme FAURE Véronique, Mme CAMUS Laurence, Mme CALVIGNAC Corinne, M. DE ALMEIDA CHAVES Guillaume, M. SFORZIN Denis

Etaient absents excusés : M. Patrice GERBER, Mme ESPINOSA Emma, Mme PRUDON Laurence

Pourvoirs : M. GERBER à M. MARIN
Mme PRUDON Laurence à Mme JACOB Herveline

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer.

Mme PENAVERA Sandrine est élue secrétaire de séance.

▪ **URBANISME : Arrêt du projet de révision du PLU et bilan de la concertation**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la révision du Plan Local d'Urbanisme a été élaborée, et la procédure de révision du Plan local d'Urbanisme (PLU).

Il rappelle les motifs de cette révision et explique les nouveaux choix d'aménagement qui ont été définis.

Le projet global de la commune s'inscrit dans cette démarche en définissant plusieurs orientations et objectifs à atteindre en matière d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- Organiser le développement urbain mesuré du territoire ;
- Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité ;
- Maintenir le caractère agricole du territoire ;
- Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel ;
- Mettre en valeur des paysages forts et contrastés des coteaux.

Ces orientations ont fait l'objet d'un débat qui s'est tenu au sein du conseil municipal dans sa séance du 17 septembre 2018.

Monsieur le Maire précise qu'un processus de concertation avec la population a été mis en place pendant toute la durée de l'élaboration du PLU dont les modalités ont été définies par la délibération du 28 mars 2017, qui a prescrit la révision du PLU, à savoir :

- Installation de panneaux d'exposition en mairie, au fur et à mesure de l'avancement des études, avec mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations ;
- Informations régulières sur le panneau lumineux ;
- Insertion dans le bulletin municipal de deux articles présentant l'avancement du projet de PLU ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La phase d'élaboration et de concertation touchant à sa fin, il s'agit aujourd'hui d'en tirer le bilan et d'arrêter le nouveau projet de PLU.

Monsieur le Maire donne lecture au Conseil Municipal du rapport rédigé par le cabinet **Id de ville**, joint en annexe à cette délibération, qui a analysé et commenté le déroulement de cette concertation et les demandes effectuées par les habitants et justifié les suites qui leur ont été données. Le bilan de la concertation étant ainsi présenté devant le Conseil Municipal, en application de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, la commune peut ainsi arrêter le projet du PLU, dont le dossier est annexé à la présente délibération.

Entendu l'exposé du Rapporteur :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-6, L153-14 et R153-3 ;
 Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2017 ayant prescrit la révision du PLU de SAINT-LOUP-CAMMAS et précisé les objectifs et modalités de concertation ;

Vu le projet de PLU ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

Article 1 : D'approuver le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire et est annexé à la présente délibération ;

Article 2 : D'arrêter le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Article 3 : De soumettre pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées et consultées.

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis :

- A l'Etat (Préfet de la Haute-Garonne) ;
- Au Conseil Régional et au Conseil Départemental ;
- A la Chambre de Commerce et d'Industrie, à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et à la Chambre d'Agriculture ;
- Au syndicat mixte du SCOT (SMEAT), chargé du schéma de cohérence territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine
- A la communauté de Communes des Coteaux Bellevue ;
- A Tisséo-Collectivités - Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération de Toulouse, autorité organisatrice prévue à l'article L1231-1 du code des transports.

A leur demande :

- Aux communes limitrophes ;
- Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Conformément aux articles L151-12 et R153-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé seront également transmis :

- A la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- Au Centre national de la propriété forestière (CNPF) ;

Conformément à l'article R153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Adopté à l'unanimité

Pour : 17

Contre : 0

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an susdit

Le Maire,
Claude MARIN



MAIRIE
DE
SAINT LOUP CAMMAS



Date de Convocation :
26/05/2023
Date d'Affichage :
26/05/2023

Nombre de Conseillers en
exercice : 18

Présents : 14

Votants : 16

OBJET : Révision
du zonage
d'assainissement
des eaux usées et
schéma directeur
des eaux usées et
eaux pluviales

Copie certifié conforme

Certifié exécutoire compte
tenu de la transmission en
préfecture le :
De la publication en mairie
le :

EXTRAIT DU REGISTRE
DU CONSEIL MUNICIPAL
N° : 2023-39

Envoyé en préfecture le 05/06/2023
Reçu en préfecture le 05/06/2023
Publié le 30/05/2023
ID : 031-211104070-20230530-2023_39_CM-06

Le 30 mai à 19 heures de l'année deux-mille vingt-trois, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle des mariages sous la présidence de Monsieur Claude MARIN, Maire, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales (Art. L 2121.7 à L. 2121.34).

Etaient Présents : M. MARIN Claude, Mme PENAVERE Sandrine, M. MILHAU Claude, Mme JACOB Herveline M. FRUET Rémi, M. DU ALMEIDA CHAVES Guillaume, Mme Laurence CAMUS, M. LAMANTIA Jean Marc, M. RUBIO Jean, M. RICARD Jean-Luc, M. SFORZIN Denis, Mme VILALTA Brigitte Mme CALVIGNAC Corinne Mme CAMILLO Eliane

Etaient absents excusés : M. Patrice GERBER, Mme ESPINOSA Emma, Mme FAURE Véronique Mme PRUDON Laurence

Pouvoirs :
Mme FAURE Véronique à M. MARIN Claude.
Mme PRUDON Laurence à Mme JACOB Herveline

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer.

Mme Sandrine PENAVERE est élue secrétaire de séance.

Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et schéma directeur des eaux usées et eaux pluviales

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saint Loup Cammas souhaite mettre à jour les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales à annexer à ce document.

La commune a ainsi confié au bureau d'études Setec Hydratex l'élaboration du schéma directeur et du zonage des eaux usées et des eaux pluviales sur son territoire.

Cette étude entre dans le cadre d'application de la Loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et doit permettre à la commune d'adopter une politique cohérente pour la mise en conformité réglementaire et technique de l'assainissement de ses eaux usées et pluviales.

Le zonage d'assainissement s'inscrit dans le cadre de l'application de l'article 35-III de la Loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (modifiée par la loi n° 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006) et a pour objet de définir les différents modes et règles de gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sur le territoire communal.

Il est établi selon l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales dans lequel il est indiqué que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent :

• Pour les eaux usées :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réhabilitation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.

• Pour les eaux pluviales :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ainsi, Monsieur le Maire propose aux conseillers municipaux d'approuver le zonage d'assainissement, ainsi que les schémas directeurs des eaux usées et pluviales, et de l'autoriser à mettre en enquête publique ces dossiers.

Entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2224-10

Vu la loi n° 92-3 du 03 janvier 1992 sur l'eau,

Vu le Code de l'Urbanisme;

Vu le code de l'Environnement et notamment ses article L.123-1 et suivants et R.123.1 et suivants,

Vu la décision 2023DK020 de la Mission régionale d'autorité environnementale du 13 avril 2023 dispensant le projet d'évaluation environnementale après examen au cas par cas ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

Article 1 : APPROUVE le projet de révision du zonage usées et schéma directeur des eaux usées et eaux pluviales

Article 2 : AUTORISE le Maire à soumettre ces dossiers en enquête publique.

Adopté à l'unanimité

POUR : 16

CONTRE : 0

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an susdit

Le Maire,
Claude MARIN.



Annexe 5 – Arrêté n°D-2023-036 du 5 juin 2023 d'ouverture d'enquête

DEPARTEMENT DE
LA SEINE - MARNE



MAIRIE de SAINT-LOUP-CAMMAS

République Française



Le 05/06/2023

D.2023.036

ARRETE N°D-2023-036 DU 05.06.2023 PRESCRIVANT UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE SUR LES PROJETS DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET ELABORATION DES SCHEMAS DIRECTEURS DES EAUX USEES ET PLUVIALES

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-19 et R. 153-8 ;
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-9 ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2224-10 ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2017 ayant prescrit la révision du PLU ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 21 décembre 2022 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;
Vu la décision 2020DK092 du 02/09/2020 de la Mission régionale de l'Autonomie environnementale ne soumettant pas la révision du PLU à évaluation environnementale ;
Vu les différents avis recueillis des personnes publiques consultées ;
Vu la décision 2023DK020 de la Mission régionale d'autorité environnementale du 13 avril 2023 dispensant le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales d'évaluation environnementale après examen au cas par cas ;
Vu la délibération 2023-39 du 30/05/2023 approuvant le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et schéma directeur des eaux usées et eaux pluviales et autorisant le Maire à soumettre ces dossiers à enquête publique ;
Vu l'ordonnance N° E23000062/31 en date du 10/05/2023 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant Mme Marie-Eliette LEVY en qualité de commissaire enquêteur ;
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique

Le Maire de SAINT-LOUP-CAMMAS Arrête

Article 1^{er}. Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-LOUP-CAMMAS et les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et de schémas directeurs des eaux usées et pluviales.

Les principales caractéristiques du projet d'évolution du PLU sont décrites dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), au travers de 5 axes et 14 orientations. A savoir :

- ✓ **AXE 1 : Organiser un développement mesuré du territoire**
 - Orientation 1 : Accueillir entre 400 et 450 nouveaux habitants à l'horizon 2030 ;
 - Orientation 2 : Diversifier l'offre de logement et construire l'équilibre social de l'habitat ;
 - Orientation 3 : Modérer les besoins en extension urbaine.
- ✓ **AXE 2 : Recentrer le développement urbain dans une logique de proximité**
 - Orientation 4 : Soutenir l'animation et la vitalité du centre bourg ;
 - Orientation 5 : Organiser les mobilités pour favoriser la ville des proximités ;
 - Orientation 6 : Conforter le tissu économique local ;
 - Orientation 7 : Pérenniser les équipements publics existants et préparer leur renforcement.
- ✓ **AXE 3 : Maintenir le caractère agricole du territoire**
 - Orientation 8 : Protéger les terres agricoles ;
 - Orientation 9 : Prendre en compte les besoins de développement.
- ✓ **AXE 4 : Préserver les continuités écologiques et le cadre naturel de la commune**
 - Orientation 10 : Protéger les cours d'eau et zones humides (trame bleue) ;
 - Orientation 11 : Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts (trame verte)
- ✓ **AXE 5 : Mettre en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux**
 - ✓ Orientation 12 : Donner des limites claires à l'urbanisation en restaurant des coupures d'urbanisation ;
 - ✓ Orientation 13 : Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics témoins de l'identité locale ;
 - ✓ Orientation 14 : conserver la luminosité et les vues patrimoniales du territoire

Les principales caractéristiques du projet de zonage d'assainissement et de schéma directeur des eaux usées sont :

- ✓ Mise à jour du zonage en intégrant les projets d'évolution du PLU ;
- ✓ Les nouvelles zones à créer sont raccordables au réseau collectif sans travaux de la collectivité

Les principales caractéristiques du projet de schéma directeur des eaux pluviales sont :

- ✓ Maîtrise des eaux pluviales en situation future d'urbanisation,
- ✓ Favorisation de la récupération des eaux pluviales et de l'infiltration,
- ✓ Limitation des rejets dans le milieu naturel

Article 2. La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours du jeudi 22 juin 2023 à 14h au samedi 22 juillet 2023 à 12h00.

Article 3. Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie, ainsi que sur plusieurs sites de la commune.

Article 4. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la révision du PLU et les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et de schémas directeurs des eaux usées et pluviales.

Article 5. Mme Marie-Eliette LEVY exerçant la profession d'Inspectrice du Trésor retraitée a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par Mme la Présidente du tribunal administratif.

Article 6. Le dossier d'enquête comprenant les projets de PLU et de zonage d'assainissement des eaux usées et les projets des schémas directeurs des eaux usées et pluviales et les pièces qui les accompagnent, ces dossiers comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale et les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- Sur le site Internet suivant : <http://www.mairie-saintloup-cammas.fr/accueil/vision>
- En format papier à la mairie de SAINT-LOUP-CAMMAS aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie les lundis, mercredis, vendredis de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, les mardis et jeudis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 8 h 30 à 12 h ;
- Sur le registre numérique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/saint-loup-cammas-PLU-assainissement>

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie aux jours et heures hab.



Article 7. Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête papier disponible en mairie ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mme la commissaire-enquêtrice Mairie de SAINT LOUP CAMMAS Place Magnan 31140 SAINT-LOUP-CAMMAS ;
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse : saint-loup-cammas-PLU-assainissement@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront accessibles sur le site Internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/saint-loup-cammas-PLU-assainissement>

Article 8. La commissaire-enquêtrice recevra à la mairie de SAINT-LOUP-CAMMAS aux jours et heures suivants :

- Le jeudi 22 juin 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 1er juillet de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 5 juillet de 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 22 juillet de 9h00 à 12h00.

Article 9. Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article 10. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de SAINT LOUP CAMMAS le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 11. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- Sur le site Internet suivant <http://www.mairie-saintloupcammas.fr/accueil/vision>
- Sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par la commissaire-enquêtrice.

Article 12. Dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête publique, le maire pourra organiser une réunion publique pour répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables de la commissaire-enquêtrice.

Article 13. Toute information sur le projet d'évolution du PLU et le projet de zonage d'assainissement pourra être obtenue auprès de Monsieur le Maire aux coordonnées suivantes : 05 34 27 28 50, mairie@mairie-saintloupcammas.fr

Fait à SAINT-LOUP-CAMMAS le 05 JUIN 2023

Le Maire,



Claude MARIN

Place Magnan - 31140 Saint-Loup-Cammas

Tel : 05 34 27 28 50 - Fax : 05 34 27 28 51 - Email : mairie-saint-loup@wanadoo.fr - Internet : <http://www.saint-loup-cammas.com>



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la révision du PLU de Saint-Loup Cammas (31)**

n°saisine 2020-8610

n°MRAe 2020DK092

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

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

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

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles R.122-17-II et R.122-18 ;

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

Vu l'arrêté ministériel du 11 août 2020 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la délibération de la MRAe Occitanie du 25 août 2020 portant délégation à chacun des membres de la MRAe pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas :

- **relative à la révision du PLU de Saint-Loup Cammas ;**
- **déposée par la Commune ;**
- **reçue le 10 juillet 2020 ;**
- **n°2020-8610.**

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 11 août 2020 ;

Vu les avis de la direction départementale des territoires (DDT) de la Haute-Garonne en date du 04 août 2020 et 10 août 2020 ;

Considérant que la commune de Saint-Loup Cammas (2164 habitants en 2017, +3,4 % d'augmentation de la population entre 2012 et 2017) engage la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) et prévoit :

- de porter sa population à 2600 habitants à l'horizon 2030, soit un accueil de plus de 400 nouveaux habitants ;
- d'ouvrir à l'urbanisation 7 ha à vocation d'habitat en extension urbaine avec une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare ;
- de permettre la réalisation de 40 à 70 logements en densification des terrains déjà bâtis par division parcellaire et par comblement des dents creuses ;
- d'ouvrir à l'urbanisation 0,6 ha dédié à la réalisation d'équipements publics (aire de jeux en centre bourg) ;

Considérant la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation, en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques ou paysagers ;

Considérant que les impacts potentiels du plan sur l'environnement sont réduits par les objectifs du projet communal qui prévoit :

- une urbanisation en continuité de l'urbanisation existante autour du centre-bourg ;
- le classement en sous secteur Ns (zone naturelle strictement protégée) des principaux éléments de biodiversité (petits massifs boisés relictuels et corridors écologiques) ;
- le classement en espace boisé classé (EBC) de la quasi-totalité des espaces boisés et la protection des principaux linéaires de haies ;
- une anticipation des connexions en modes doux des quartiers d'habitation vers les différents équipements par le biais d'emplacements réservés ;
- la préservation des éléments de patrimoine par un classement au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;

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

Décide

Article 1^{er}

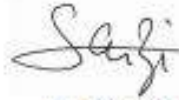
Le projet de révision du PLU de Saint-Loup Cammas, objet de la demande n°2020-8610, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr ;

Fait à Montpellier, le 2 septembre 2020,

Par délégation, pour la MRAe Occitanie



Sandrine Arbizzi

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

Recours gracieux (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision, délai éventuellement prolongé dans le cadre de la loi n°2020-290 et de l'ordonnance 2020-306)

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

Annexe 7 – MRAe -Décision n° 2023DK- SDA



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme,
sur le Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales à
SAINT LOUP CAMMAS (31)**

N°Saisine : 2023-011519
N°MRAe : 2023DKO20

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

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

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-4, L. 122-5, R. 122-17 II et R. 122-18 ;

Vu l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales [pour ZA] ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

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

- **n°2023 - 011519 ;**
- **révision du Zonage d'assainissement des eaux usées et élaboration du zonage pluvial à SAINT LOUP CAMMAS (31) ;**
- **déposée par Commune de SAINT LOUP CAMMAS ;**
- **reçue le 16 février 2023 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 14/03/2023 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires de la Haute-Garonne en date du 14/03/2023 ;

Considérant que les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales relève de la rubrique 4° du tableau du II de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales ;

Considérant que la commune de Saint-Loup-Cammas procède à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage des eaux pluviales (superficie communale de 3,65 km², 2 315 habitants en 2020, avec une évolution moyenne annuelle de sa population de + 3,37 % par an depuis 2014, source INSEE) ;

Considérant la localisation de la commune :

- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection répertorié au titre de la biodiversité, des sites et des paysages ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captage ;
- en dehors de toute zone inondable référencée à l'atlas des zones inondables ;

Considérant que la révision du zonage d'assainissement des eaux usées prévoit :

- le maintien dans la zone d'assainissement collectif existante des zones déjà desservies et aujourd'hui raccordées aux stations d'épuration ;

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

- le retrait du zonage assainissement collectif des secteurs situés en zone naturelle ou non desservis par les réseaux d'assainissement ;
- le maintien du reste de la commune en assainissement non collectif ;

Considérant que le schéma directeur des eaux usées et des eaux pluviales a inclus un diagnostic des systèmes d'assainissement et que ce diagnostic met en avant :

- un fonctionnement conforme des deux stations d'épuration de la commune (station GOTIS 2 000EH et station Rivalou 1 500 EH) dont les capacités permettent de répondre aux besoins actuels ;
- un fonctionnement conforme des réseaux d'assainissement et des eaux pluviales avec des entrées d'eau claire parasite en temps sec et en temps de pluie acceptables ;

Considérant que les projets d'urbanisation au sein du zonage collectif engendrent une charge supplémentaire à traiter à la station d'épuration de GOTIS de 1 000 EH et que la capacité de la station d'épuration permet d'accepter cette charge supplémentaire ;

Considérant que le diagnostic mené par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) en 2022 (24 installations contrôlées sur les 32 existantes) montre que 79 % (19 installations) des installations d'assainissement non collectif (ANC) sont non conformes ;

Considérant que les installations ANC non conformes sont dispersées sur l'ensemble du territoire et en dehors de secteurs à enjeux environnementaux ; que pour ces installations des solutions de mises aux normes existent par l'exercice des missions incluses dans la compétence assainissement non collectif (avis sur les permis de construire, contrôle des dispositifs, vente immobilière) ;

Considérant que le zonage des eaux pluviales :

- définit trois zones :
 - zones naturelles ou agricoles où le débit rejeté en temps de pluie est nul ;
 - zone sensible de niveau 1 où la période de retour pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est de 30 ans ;
 - zone sensible de niveau 2 où la période de retour pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est de 20 ans ;
- intègre des mesures de limitation de l'imperméabilisation pour tous les nouveaux aménagements en préconisant l'utilisation de matériaux perméables ;
- intègre, quelle que soit la perméabilité des sols, des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouveaux projets d'aménagement en cohérence avec les préconisations du SDAGE¹ Adour-Garonne :
 - pour tous les projets des incitations à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales issus des toitures ;
 - la mise en place de solutions d'infiltration ;
 - dans les zones où la perméabilité est limitante, l'infiltration est complétée par un ouvrage de rétention/restitution à débit régulé (débit maximal de 10 l/s/ha) ;
- intègre des mesures de rétention des pollutions en cas de présence de pollution chronique (eaux pluviales issues des voiries, parking et zones d'activités) ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des connaissances disponibles à ce stade, le projet de Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales à SAINT LOUP CAMMAS (31) limite les probabilités d'incidences sur la santé et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE susvisée ;

¹Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

Décide

Article 1^{er}

Le projet de Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales à SAINT LOUP CAMMAS (31), objet de la demande n°2023 - 011519, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Toulouse, le 13 avril 2023

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
par délégation



Stéphane Pelat
Membre de la MRAe

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

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

La présidente de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT-LOUP-CAMMAS (31)

Par arrêté n° 2023-036 en date du 06.06.2023

Le Maire de SAINT-LOUP-CAMMAS a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration des schémas directeurs des eaux usées et pluviales.

A cet effet, Mme Marie-Eliette LEVY exerçant la profession d'inspectrice au Trésor retraitée a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

L'enquête se déroulera à la mairie de SAINT-LOUP-CAMMAS du jeudi 22 juin 2023 à 14h00 au samedi 22 juillet 2023 à 12h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie les lundis, mercredi, vendredi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, les mardis et jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 8 h 30 à 12 h.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de SAINT-LOUP-CAMMAS :

- Le jeudi 22 juin 2023 de 14h à 17h
- Le samedi 1^{er} juillet de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 6 juillet de 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 22 juillet de 9h00 à 12h00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le projet de PLU et le dossier comprenant les informations environnementales, ainsi que le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration des schémas directeurs des eaux usées et pluviales :

- Sur le site Internet : <http://www.mairie-saintloupccammas.fr/accueil.vdom>
- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/saint-loup-cammas-PLU-assainissement>

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête papier disponible en mairie ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Le Commissaire enquêteur Mairie de SAINT-LOUP-CAMMAS Place Maignau 31140 SAINT-LOUP-CAMMAS ;
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse : saint-loup-cammas-PLU-assainissement@mail.registre-numerique.fr

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- Sur le site Internet suivant <http://www.mairie-saintloupccammas.fr/accueil.vdom> ;
- Sur support papier, à la mairie.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la révision du PLU, du zonage d'assainissement des eaux usées et les schémas directeurs des eaux usées et pluviales.

;

Le Maire,

GUIRADO
Avec 3 ans d'expérience professionnelle, je suis à la recherche d'un poste de technicien diagnostic automobile.

RECRUTE À MONTAUBAN - 82 - 31000 - 31000
TECHNICIEN DIAGNOSTICS AUTO (H/F)

Avec 3 ans d'expérience professionnelle, je suis à la recherche d'un poste de technicien diagnostic automobile.

JE CHERCHE
AMÉNAGEMENT MAISON & EXTÉRIEUR

Collecte d'objets gratuits

M **MÉDIANE**
Société à 100% détenue par ses salariés, nous sommes à la recherche d'un responsable gestion PME HP.

UN RESPONSABLE GESTION PME HP

Société à 100% détenue par ses salariés, nous sommes à la recherche d'un responsable gestion PME HP.

Services

AVIS PUBLICS

Enquêtes Publiques

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT-LOUP-CAMMAS

Consultez tous les marchés publics ladepeche-marchespublics.fr

Contacts - Rencontres - Voyance

CONTACTS NOUVEAU TELEPHONE ROSE 01 84 00 00 40 Sorties DIVERTISSEMENTS VOYANCE MAÎTRE BOUMBA Maitre Boumba - Voyance - Tarifs - Horaires	RENCONTRES RENCONTRES H/H 08 95 08 21 00 55,2 DES LECTEURS
--	--

MA VILLE FRANCE - MONDE FAITS DIVERS SPORT ECO TV - PEOPLE SANTE SORTIES IMMO SERVICES ANNON

LADEPECHE.fr

18° / 24° Toulouse

Rechercher

Journal

Monco

Samedi 12 juin 2023 10h00

Enquêtes publiques

Publiée le 6 juin 2023 dans La Dépêche du Midi.fr - 31

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT-LOUP-CAMMAS

Par arrêté n° 2023-036 en date du 05/06/2023

Le Maire de SAINT-LOUP-CAMMAS a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de zonage d'aménagement des eaux usées.

A cet effet, Mme Marie-Estelle LEVY exerçant la profession d'inspectrice au Trésor retraitée a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de SAINT-LOUP-CAMMAS du jeudi 22 juin 2023 à 14h00 au samedi 22 juillet 2023 à 12h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie les lundis, mardis, jeudis, vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, les mardis et jeudis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 8h30 à 12h.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de SAINT-LOUP-CAMMAS :

- Le jeudi 22 juin 2023 de 14h à 17h
- Le samedi 1er juillet de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 5 juillet de 14h00 à 17h00
- Le samedi 22 juillet de 9h00 à 12h00

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le projet de PLU et le dossier comprenant les informations environnementales, ainsi que le projet de zonage d'aménagement des eaux usées et le dossier comprenant les informations environnementales.

Sur le site Internet : <http://www.mairie-saintloupcammas.fr/accueil/rdm>

En format papier et sur un point informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais. Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête papier disponible en mairie ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Le Commissaire enquêteur Mairie de SAINT-LOUP-CAMMAS Place Magnan 31140 SAINT-LOUP-CAMMAS ;
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse :

saint-loup-cammas-PLU-assistance@maire-saintloupcammas.fr

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Sur le site Internet suivant <http://www.mairie-saintloupcammas.fr/accueil/rdm>

Sur support papier, à la mairie.

À l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la révision du PLU et le zonage d'aménagement des eaux usées.

Le Maire :

Cette annonce sera visible jusqu'au 13 juin 2023.

Numéro d'annonce : 155848

Légales

AVIS PUBLICS

Enquêtes Publiques

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNITY DEVELOPMENT/STUDIES

For further information, see <http://www.elsevier.com/locate/locate/jbiotec>

La mise du SAGE-CO-CRMAI a autorisé l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de schéma d'aménagement des eaux souterraines et fluviales. Au même moment, des eaux souterraines et fluviales.

À cet effet, Mme Marie-Claire LIP, chargée la profession d'inspectrice au Trier relative à une discipline en qualité de commissaire-enquêteur par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse.

Comptez les déclarations à la mairie de SAINT-LOUP-CANDAM du jeudi 25 juin 2023 à 18h00 au samedi 26 juillet 2023 à 18h00, aux jours et heures indiqués d'ouverture de la mairie les lundi, mercredi, vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30, les mardois et jeudi de 18h00 à 18h30 et du 28 juillet à 18h00 au 2 septembre de 9 h à 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30.

Le commissaire aux comptes révoqué à la suite de l'audit de l'ACF

- le jeudi 22 juillet de 14h30 à 17h
- le samedi 24 juillet de 9h30 à 12h30
- le mercredi 31 juillet de 14h30 à 17h30
- le samedi 22 juillet de 9h30 à 12h30

le public pour prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le projet de PIS et le dossier comprenant les informations environnementales, ainsi que le projet de cartage d'aménagement des eaux usées et l'attribution des schémas directeurs de ces eaux traitées.

- Sur le site Internet : <https://www.mairie-saintjeanpierre.fr/actualites>
 - En format papier et sur un point informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'équipage, tous jours et heures habituels d'ouverture
 - Sur le registre départemental à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/ind-100-carnet-P23-saintjeanpierre>
- Les personnes intéressées par le dossier équipage pourront en obtenir communication à leur demande et à leur frais.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et suggestions.

- Sur le registre d'inscriptions papier (disponible en mairie)
 - Sur le carnet adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : (R. le Commissaire enquêteur Mairie de SAINT-JEULP CAMARGE Place Maignan (près SAINT-JEULP CAMARGE)
 - Sur le registre départemental à l'adresse :
cristel.ker-morvan-PES-sevantes@wanadoo.fr ou en mairie
- Le rapport et la conclusion mémoires du commissaire enquêteur (intéressé) ou Mairie, sont remis à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :
- Sur le site Internet suivant <http://www.mairie-saintjeulp-camarge.fr/accueil/index.htm>
 - Sur le carnet remis à la mairie

À l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal sollicitera pour approuver le dossier de PDU, le rattachement d'entretien des eaux usées et les éventuels documents des eaux usées et pluviales, le Maire.

ANNONCES LEGALES

Tél. 05.62.11.37.37
www.legales-online.fr

VIE DES SOCIÉTÉS

Dissolution Liquidation

Maurice Jolly, SECI au capital de mort. **Stégo** avertit : il ne jouait de malheur pour l'ancien Rallye-Club Toulousain, le yéméen, l'associé unique, à approcher les comptes de liquidation, déclarés le liquidateur, **Mme Julie Pour Richard**. Il fut obligé de déclarer par son Toulousain, de son mandat et constaté la clôture des opérations de liquidation. Radiation au RCS de Toulouse.

VENTES AUX

1. *Journal of Management Studies*, 1996, 33, 1, 1-14.

Range Near Europe 2017 - J. Penard Scienc 2019 - Sciencs Targeted Guts
Semi-ecologic terre TP 2017 - BGNALU Semi-ecologic terre ciblée
2019 - Taux Semi-ecologic terre ciblée 2011 - Lachale Semi-ecologic
Taux 2019 - Sciencs Semi-ecologic Taux 2011 - Chalec mesocope
HGT 2019

Jeudi 26 juin 2003 à 15h Exposition à 14h
à Marcorville (54330) ZAC de Pygmalion, 10 route de Gault de
Marville

Transportation Management: Application of technology

Musée particulaire de Nicolas-Bismarck

Downloaded from <http://ajphaphapublications.sagepub.com/> at 11:01 11 April 2015

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

Vendredi 7 juillet 2023 à 14h00 Hôtel des ventes de Po.
Exposition de peinture de 110 à 120

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

Camère & Laborie
Commissaires-priseurs

12. *Diaplocheilus* (1892), *Journal* (London) 19, 191: les nouveaux *Diaplocheilus* et *Colletes* par les espèces polynésiennes, sur les *Diaplocheilus* (29-31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49).

[illegible]

Name: _____
 Address: _____
 City: _____

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

LAUSPOT
 UNIVERSITÄT
 UNIVERSITÄT
 UNIVERSITÄT

Ventes Mobilières

Annexe 11 – Lieux d'affichage



Certificat d’Affichage

Je soussigné, Claude MARIN, Maire de la commune de SAINT LOUP CAMMAS, certifie avoir affiché à compter du 7 juin 2023 l’avis d’enquête publique, aux lieux suivants :

1. 31 allée des Pins ;
 2. Entrée lotissement les Glycines ;
 3. 8 bis chemin Laval ;
 4. 5 route de Castelmaurou ;
 5. 21 route de Castelmaurou ;
 6. Entrée allée des Bosquets ;
 7. Route de Saint-Geniès ;
 8. 2 chemin Gotis ;
 9. 1 route de Saint-genies
 10. Devant le Groupe Scolaire ;
 11. Entrée lotissement les Pins ;
 12. Mairie.
- A SAINT LOUP CAMMAS, le 13 juin 2023.

Le Maire,


Claude MARIN

Place Magnau - 31140 SAINT LOUP CAMMAS

Tél : 05.34.27.28.50 - Fax : 05.34.27.28.51

E-Mail : mairie@mairie-saintloupcammas.fr - Internet : <http://www.mairie-saintloupcammas.fr>

Département de Haute-Garonne (31)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de SAINT LOUP CAMMAS (31)

Sur les Projets de Révision du Plan Local d'Urbanisme et de Zonage
d'Assainissement des Eaux Usées et Elaboration des Schémas Directeurs des
Eaux Usées et Pluviales

DU 22 JUIN 2023 AU 22 JUILLET 2023 à 12H

Prescrite par arrêté N° D-2023-036

De Monsieur le Maire de la commune de Saint Loup Cammas (31)
en date 5 juin 2023

Le Maître d'Ouvrage

Maire de la commune de Saint Loup Cammas

Le 28/07/2023

Le Maire,
Claude MARIN

Claude MARIN

La commissaire enquêtrice


Marie-Eliette Levy

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement j'ai établi le procès-verbal recensant l'ensemble des observations écrites ou orales reçues au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 juin 2023 à 14 h au 22 juillet 2023 à 12h.

Le rendez-vous pris avec Monsieur Claude MARIN, maire de la commune de Saint Loup Cammas a été fixé au vendredi 28 juillet 2023 à 10h à la mairie pour lui remettre le présent procès-verbal de synthèse.

Sommaire :

- 1- Déroulement général de l'enquête publique (p.1)*
- 2- Bilan quantitatif et synthèse des observations du public (p.2)*
- 3- Avis des personnes publiques associées (p.9)*
- 4- Questions de la commissaire enquêtrice au Maître d'ouvrage (p.10)*
- 5- Annexes : copies des observations du public (p.12)*

1-Déroulement général de l'enquête publique

Par courrier en date du 28 avril 2023, Monsieur le Maire de la commune de Saint Loup Cammas (31) a demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration des Schémas Directeurs des eaux usées et pluviales de la commune de Saint Loup Cammas.

Par décision en date du 10 mai 2023, j'ai été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, en tant que commissaire enquêtrice.

L'enquête publique unique prescrite par l'arrêté du maire en date du 5 juin 2023 s'est déroulée du 22 juin 2023 à 14h au 22 juillet 2023 à 12h.

Durant toute la période, le dossier d'enquête publique a été tenu à la disposition du public dans les services de la mairie de Saint Loup Cammas aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie où il était également consultable de manière dématérialisée sur un poste informatique mis à la disposition du public ainsi que sur le site internet www.mairie-saintloupcammas.fr, où il était consultable et téléchargeable en ligne. Un registre dématérialisé a été ouvert qui permettait le téléchargement des documents.

Pendant la durée de l'enquête, les observations ont pu être recueillies, sur le registre papier préalablement cotés et paraphés par mes soins disponible à la mairie, par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à l'adresse de la mairie, par courrier électronique sur une adresse dédiée et sur le registre dématérialisé.

4 permanences ont été tenues en mairie dans la salle du conseil municipal, très accessible :

- le 22 juin 2023 de 14h à 17h
- le 1^{er} juillet 2023 de 9h à 12h
- le 5 juillet 2023 de 14h à 17h
- le 22 juillet 2023 de 9h à 12h.

Les mesures d'information, de publicité et d'affichage ont été respectées. Toutes les pièces justificatives ont été jointes au dossier d'enquête.

Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique
PV de Synthèse

L'accueil du public s'est déroulé dans de bonnes conditions et sans incident.

L'enquête publique a pu être menée conformément aux prescriptions de l'autorité organisatrice.

2- Bilan quantitatif et synthèse des observations du public

2-1 Bilan quantitatif

Un total de 12 observations écrites a été reçu sur l'ensemble des supports se répartissant comme suit

SUPPORT	NOMBRE D'OBSERVATIONS
Registre papier à la mairie de Saint Loup Cammas	8
Registre dématérialisé	1
Courrier	1
Boîte mail dédiée	2

Les observations formulées au cours des entretiens que j'ai eu avec des personnes qui se sont présentées aux permanences, ont été établies soit directement sur le registre papier soit sous forme de courrier préparé et annexé au registre papier.

Toutes les observations ont été retranscrites sur le registre dématérialisé.

- jeudi 22 juin 2023 de 14 h à 17h : 1 entretien suivis d'observations écrites
- samedi 1^{er} juillet 2023 de 9h à 12h : 2 entretiens suivis d'1 observation écrite
- mercredi 5 juillet 2023 de 14h à 17h : 2 entretiens suivis d'1 observation écrite
- samedi 22 juillet 2023 de 9h à 12h : 4 entretiens suivis de 4 observations écrites

Soit un total de 9 personnes reçues pendant les permanences.

Le Registre Dématérialisé a enregistré la visite de 38 personnes avec 346 téléchargements de documents et 210 visualisations de documents.

Aucune observation n'a été transmise hors délais.

2-2 Synthèse des observations du public

2-2-1 Classement chronologique

L'analyse des observations a permis de faire ressortir des sujets de préoccupations communs. Certaines observations très complètes abordent plusieurs problématiques.

N° ordre sur le registre	Résumé de l'observation	Principaux sujets dégagés
R-1	Observation SARL Immobilier Développement- Route de Saint Geniès-permanence du 22-06-2023 Visite de M SEBBAN pour la SARL ID propriétaire de parcelles AN 50-51-52 en zone agricole au PLU en cours ainsi que dans le projet de révision, souhaite qu'elles deviennent constructibles car proche de l'OAP et en face du lotissement des Terrasses du Soleil	Constructibilité

R-2	Observation orale de Monsieur SFORZIN lors de la permanence du 01-07-2023 qui souhaiterait la prise en compte d'un équipement public sous forme de camping	Equipeement public
R-3	Observation de Madame Emilie ALLETRU lors de la permanence du 01-07-2023 qui souhaite le maintien du cadre de vie offert par la commune et une grande vigilance pour la construction des OAP, ainsi qu'une meilleure maîtrise des eaux pluviales	OAP Assainissement Eaux Pluviales
R-4	Observation SARL Immobilier Développement et de la SCI MSA/MJS lors de la permanence du 05-07-2023. propriétaire de parcelles 50-51-52-97 en zone agricole au PLU en cours ainsi que dans le projet de révision, souhaite qu'elles deviennent constructibles ainsi que la parcelle 98	Constructibilité
C-5	Observation de Monsieur Franck MONDON - 3 Impasse de la Marande- Saint Loup Cammas- Courrier reçu le 19-07-2023 demande de constructibilité des parcelles AO 44 et 46 qui sont actuellement en zone AO et 2 AU au PLU actuel et UMj2 et N avec partie en Ns dans le projet de révision.	Constructibilité
E-6-7	Observation SARL Immobilier Développement et de la SCI MSA/MJS propriétaire de parcelles 50-51-52-97 en zone agricole au PLU en cours ainsi que dans le projet de révision, souhaite qu'elles deviennent constructibles ainsi que la parcelle 98	Constructibilité
E-8	Observation de FVPA Avocat pour le compte de Mme SEVER La parcelle AL 124 propriété de Mme Sever est actuellement classée en zone N et A et dans la révision en zone UMj pour partie et zone A. Souhaiterait un classement total de la parcelle en UMj était à proximité de l'OAP N°1 et dans le prolongement du lotissement des Terrasses du Soleil.	Constructibilité
@9	Observation de Monsieur RUBY Sébastien pour GGL-Territoires Demande pour l'OAP N°1 : un objectif de densité compris entre 10 et 15 logements par hectare- une étude différente des voies de desserte- Choix de teinte de matériaux différent de la palette proposée- Retrait de clôture d'1m avec implantation de haies paysagère devant- Positionnement des stationnements et usage de béton balayé.	OAP N°1 Règlement écrit
R 10	Observation de M et Mme Jean Baptiste FOUCRAS lors de la permanence du 22/07/2023 connaissent régulièrement des inondations à l'intérieur de leur domicile et s'inquiètent de l'imperméabilisation des sols lors de la mise en place de l'OAP Route de Saint Geniès	Assainissement des Eaux Pluviales
R 11	Observation de M et Mme Gilles et Séverine FOURCADE lors de la permanence du 22/07/2023 s'inquiètent du classement de leurs parcelles AB 60 et AB61 en EBS dans le projet du PLU, ayant obtenu un permis de construire sur ces parcelles et une construction étant pour partie achevée.	Constructibilité
R 12	Observation de Mme Sophie ANTOINE et M Arnaud BERTORELLE lors de la permanence du 22/07/2023 propriétaire d'une maison limitrophe de l'OAP Route de Saint Geniès, souhaitent des informations sur l'OAP et les délais de mise en œuvre pour la commercialisation	OAP 1 Route de Saint Geniès
R 13	Observation de Mme SEVER lors de la permanence du 22/07/2023 qui est venue remettre en main propre le courrier de son avocat	

Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique
PV de Synthèse

	précédemment transmis par courriel sur la boîte dédiée, et apporter un complément d'information.	
--	--	--

2-2-2 Thèmes abordés

➤ Le règlement graphique

Des demandes particulières de constructibilité ont été émises pour des parcelles figurant sur le règlement graphique du projet de révision du PLU en zone A ou N.

• **SARL Immobilier Développement – SCI MJS/MSA : Observations R1-R4-{E6/E7} (Annexe 1)**

Lors des permanences en date du 22/06/2023 et du 05/07/2023 M. Sebban est venu exposer le projet envisagé par les sociétés SARL ID et SCI MJS/MSA (gérante Martine Sauveur) sur un groupe de parcelles appartenant à ces sociétés non loin de l'OAP N°1 sur la Route de Saint Génies. Actuellement les parcelles au droit du Lotissement des Terrasses du Soleil sont classées en zone A. Depuis leur acquisition par les sociétés précitées aucune activité agricole n'y a été pratiquée. Un classement en zone UMj permettrait de porter un projet de lotissement de qualité avec logements individuels ou collectifs. La parcelle 99 au fond de cet ensemble immobilier porte actuellement des logements d'habitation



• **Monsieur MONDON Franck : Observation C 5 (Annexe 2)**

Après une visite pour exposer son problème lors de la permanence du 05/07/2023, Monsieur Mondon a formalisé sa demande par un courrier remis en mairie le 19/07/2023. Dans le règlement graphique du PLU actuel les deux parcelles dont M Mondon est propriétaire au 3 Impasse de la Marande sont classées respectivement en zone 2AU pour la parcelle (AO44) et AO pour la parcelle (AO46).

Dans le projet de révision du PLU les parcelles seraient respectivement classées en UMj2 pour la parcelle (AO44) et en N dont une partie en Espace Boisé Classé pour la parcelle (AO46).

M Mondon souhaiterait pour la partie de parcelle (AO46) non classée en EBC un retour à une classification permettant une urbanisation en UMj2, la parcelle étant dans un tissu urbanisé disposant des réseaux.



• **M et Mme Gilles et Séverine FOURCADE : Observation R11 (Annexe 3)**

M et Mme Fourcade sont venus à la permanence du 22/07/2023 pour exposer leur demande et déposer un courrier préalablement préparé. Propriétaires des parcelles (AB60) et (AB61) qui dans le règlement actuel du PLU sont en zone constructible UB et UC avec un petit triangle en Espace Boisé, ils ont obtenu sur ces parcelles un permis de construire N° 031 497 22 B0010 en date du 20/12/2022. A ce jour la construction est bien avancée.

Dans le projet de révision du PLU, les 2 parcelles figurent au règlement graphique en zone N avec Espace Boisé Classé sur la totalité de leur superficie avec un corridor écologique. Il leur paraît essentiel de revenir à un classement leur permettant d'achever leur construction par le raccordement aux réseaux ce qui ne pourrait plus se faire en EBC. Ils soulignent que leurs parcelles sont grevées de servitude de passage pour les réseaux d'assainissement ayant permis la construction de 3 maisons bordant leurs parcelles. Ils soutiennent aussi que l'absence de construction sur des parcelles lors de l'établissement du projet de révision ne saurait préjuger de leur classement en zone naturelle. Ils notent aussi qu'un bois de chêne figurant sur la parcelle (AB 68) qui appartient à leur maman ne figure plus en EBC sur le nouveau projet.

PLU ACTUEL



PROJET DE PLU



Parcelles AB 60- AB 61

• Mme Sirmali SEVER : Observation EB- R13 (Annexe 4)

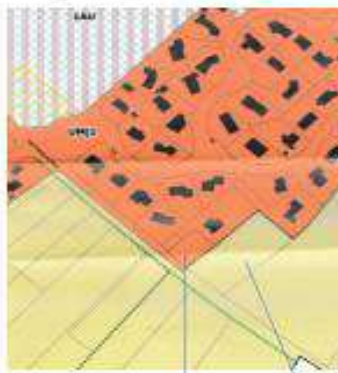
Lors de la permanence du 22/07/2023, Mme Sever est venue porter en main propre un courrier préparé par le Cabinet d'Avocats FVPA (31 Toulouse), courrier qui avait aussi fait l'objet d'une transmission la veille sur la boîte dédiée du Registre dématérialisé ouvert pour l'enquête. Après que j'en ai accusé réception, Mme Sever m'a exposé son projet par lequel elle souhaitait que la parcelle AL 124 dont elle est propriétaire sur la Route de Saint Geniès soit intégralement classée en zone UMJ2. En effet, la parcelle AL 124 en forme de L présente dans le projet de révision du PLU une partie en UMJ2 et une partie en zone agricole. Dans son courrier, le Cabinet FVCA fait valoir que dans les orientations du PADD une densification du tissu urbain doit permettre un accueil de nouvelles constructions tout en donnant des limites claires à l'urbanisation, or cette parcelle se situe dans le prolongement du lotissement existant et bénéficie de la proximité des réseaux existants. Cette parcelle n'a actuellement aucune vocation agricole et se trouve à proximité de l'OAP N°1 Route de Saint Geniès. Mme Sever a indiqué qu'un projet essentiellement de regroupement familial lui permettrait de construire de plein pied pour accueillir ses parents.

PLU Actuel



Zone N Zone A

Projet de Révision



Zone UMJ1 Zone A

➤ Opération d'Aménagement Programmé

Une seule OAP a concentré toutes les interrogations à savoir l'opération N° 1 sise Route de Saint Geniès.

• **Mme Emilie ALLETRU : Observation R 3 (Annexe 5)**

Lors de la permanence du 01/07/2023 Mme Alletru a demandé des explications générales sur la révision en cours et plus particulièrement la densification du tissu urbain qui va être créée au travers de l'OAP N°1. Elle s'inquiète d'une possible dégradation du cadre de vie par un manque d'entretien des espaces extérieurs et souhaiterait que les règlements d'entretien soient respectés.

• **Mme Sophie ANTOINE et M Arnaud BERTORELLE : Observation R12 (Annexe 6)**

Propriétaires d'une maison au-dessus de l'OAP N°1, ils souhaitent lors de la visite à la permanence du 22/07/2023 avoir de plus amples renseignements sur l'OAP et notamment savoir où se situeraient les lots de terrains constructibles envisageant d'en acquérir un.

• **GGL-TERRITOIRES : Observation @9 (Annexe 7)**

Dans son observation déposée le 21/07/2023 sur le Registre Dématérialisé GGL Territoires suggère pour l'OAP N°1 de porter l'objectif de densité entre 10 et 15 logements par hectare en raison de la conjoncture économique actuelle. Il est proposé de ramener à un seul trottoir de 2m50 d'un côté de la chaussée en entrée de lotissement.

Dans le Règlement écrit de la Révision du PLU, une proposition d'extension de la palette des teintes de matériaux au gris anthracite pour les menuiseries extérieures est faite. Pour le traitement des clôtures sur voies, le pétitionnaire propose un retrait de clôture d'1m avec implantation de haies paysagère devant et de revoir le positionnement des stationnements et l'usage de béton balayé.

➤ Maîtrise des Eaux Pluviales

• **M et Mme Jean-Baptiste FOUCRAS : Observation R10 (Annexe 8)**

témoignent lors de leur visite à la permanence du 22/07/2023 de dégâts des eaux récurrents et notamment depuis la mise en service d'une piste cyclable qui a couvert un fossé. Propriétaires des parcelles 105 et 106 à l'intersection de la Route de Saint Geniès et du Chemin Laval, ils sont situés en face de l'OAP N°1 et craignent avec l'imperméabilisation des sols après aménagement que les inondations ne deviennent encore plus fréquentes. Malgré les buses installées, les eaux pluviales arrêtées par un dos d'âne reflux dans le Chemin Laval et leur maison située en contrebas. Ils souhaiteraient que des travaux soient entrepris bien avant l'aménagement de l'OAP N°1.



- **Mme Emilie ALLETRU : Observation R 3 (Annexe 5)**

Dans la même observation que précédemment Mme Alletru observe que les eaux pluviales dévalent sous forme de torrent l'allée Bonnacarrère.

Elle suggère la plantation d'une haie le long du chemin du Puntous afin de stabiliser le terrain et demande le remplacement d'un arbre à l'angle de l'allée Bonnacarrère et du chemin du Puntous.

- **Equipement Public**

Venu lors de la permanence du 01/07/2023, M Denis SFORZIN souhaitait des renseignements généraux sur la révision du PLU et s'interroge sur la faisabilité de création d'un camping sur la commune permettant de favoriser une plus grande mobilité.

3-Avis des Personnes publiques Associées

Seuls les avis dont les réponses de la collectivité nécessitent un complément d'information sont repris.

- **Direction Départementale des Territoires**

Dans son avis rendu le 20/04/2023, la DDT indique un renforcement de certains points notamment la « Recherche d'une plus grande diversification de l'offre de logements pour encourager notamment la mixité sociale ». La note de synthèse jointe à cet avis mentionne un taux de 25% de logement social en particulier pour l'OAP Marigny dans le cadre du renouvellement urbain.

Dans l'article 3.2 du règlement écrit de la zone UMv il est spécifié que dans le « Périmètre de diversité sociale » les opérations d'une superficie de plancher supérieure ou égale à 600 m² doivent comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif ».

Dans l'orientation n°2 de l'axe 1 du PADD, il est pris acte de diversifier l'offre de logements locatifs sociaux en imposant un taux de 30% dans les zones à urbaniser et 20% pour les opérations de plus de 10 logements dans la zone urbaine, et ce pour renforcer le parc de la commune (actuellement de 3%).

Les taux retenus de logements locatifs sociaux ne sont pas clairement définis. Un éclaircissement est nécessaire en restant dans le cadre du dossier présenté aux PPA pour la Révision du PLU.

- Architecte des Bâtiments de France :

Le périmètre des 500m des Monuments Historiques doit être identifié dans le règlement graphique.

Il figure sur le plan des servitudes exclusivement et n'a pas été identifié dans le règlement graphique

4-Questions de la commissaire enquêtrice au maître d'ouvrage

À la lecture du dossier mis à l'enquête publique, certains points nécessitent des éclaircissements.

4-1- Règlement écrit

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol (ES)

Dans le tableau récapitulatif (Annexe 9) des prescriptions de l'article 4 pour les zones UMj et UMv, il ressort que toutes les zones sont traitées de manière identique pour les constructions additionnelles suivant cette rédaction « *Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à celle autorisée dans la zone, il est admis une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum* ».

Afin d'apporter plus d'égalité pour les pétitionnaires n'ayant pas consommé toute leur emprise au sol et ceux ayant déjà dépassé par la construction existante à la date d'approbation du PLU, une modulation pourrait être envisagée.

De même des règles différentes pourraient être appliquées entre les zones, les constructions additionnelles n'ayant pas le même impact suivant les superficies de terrain.

- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)

En zone UMv et UMj le règlement stipule que les implantations par rapport aux limites séparatives soient de « R2 égal à H/2 minimum 3m ». Il faudrait préciser que le « recul sera d'un minimum de 3 m » pour les constructions dont la hauteur divisée par 2 serait inférieure à 3m.

Dans le cadre d'une implantation sur les limites séparatives, soit (R2) égal à 0, la rédaction du paragraphe « R2 égal à 0 sur une longueur maximale de 10 m mesurés sur l'une des limites séparatives sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives » ne permet pas de comprendre aisément quelles limites rentrent dans le calcul des 20 m.

Une précision sur les limites contiguës ou non serait utile et pourrait être illustrer par un schéma.

- Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)

Pour les fossés la notion de « Berges » est trop vague pour permettre une implantation correcte des constructions.

La rédaction pourrait être plus précise.

Article 5 des zones UM

- Traitement des clôtures :

Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70m alors que les clôtures sur limites séparatives sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique
PV de Synthèse

Il est spécifié que « Les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition ».

L'harmonie des hauteurs n'est pas respectée. Par ailleurs, des entretiens avec le maître d'ouvrage, il ressortait une nécessité de mettre les clôtures sur voies à 1m80.

Article 6 des zones UM

- Zone de « pleine terre »

Dans les schémas explicatifs d'implantation des constructions, une zone de « Pleine terre » est indiquée sans une définition préalable ou un renvoi à l'article 6.3.

La rédaction pourrait être affinée.

4-2- Règlement graphique

Sans alourdir les cartes établies au 1/ 3 500 l'indication de lieux dits et des artères principales permettraient un meilleur repérage.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire connaître dans un délai de 15 jours à partir de la date de réception du présent document, les observations et réponses éventuelles que vous souhaitez apporter à ces observations.

ANNEXE 1

PREMIERE JOURNEE

Registre ouvert le 22 juin 2023 à 14 heures 00

Observations de M^r SEBBAN pour la SARL ImmoLib-Dordogne

Demande de constituer des parcelles ANSD, ANSI, ANSE, qui se trouvent en bordure de route de St Genies, en face du lotissement des "Terrasses du soleil" après l'achèvement d'aménagement pour venant.

N'étant pas agriculteur, ces terres agricoles restent en friche et entretenues depuis plus de vingt ans.

[Signature]

Le 22/06/2023 à 17h

[Signature]



Commune de Saint-Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Page 13 / 41

Enquête unique
PV de Synthèse

Commune de Saint-Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique

E7 - soc ID

Date de dépôt : Le 20/07/2023 à 12:27:53

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Demande de constructibilité

Contribution :

Monsieur le Maire,

La SARL Immobilier Développement, sise 32, route de Saint Genies - 31140 Saint Loup Cammas, représentée par sa gérante, Martine Sauveur, demande la constructibilité pour les terrains situés en zone agricole mais jamais travaillés et en friche pour les parcelles n° 50, 51, 52 et 97.

La copropriété SCI MSA/MJS sise à la même adresse représentée par Mme Sauveur, présidente, demande la constructibilité de la parcelle 98 attenante.

La parcelle arrière 99 est construite de longue date en appartements d'habitation.

Nous souhaiterions créer un lotissement avec des logements individuels et/ou collectifs. Cette opération serait menée en association avec un constructeur local de renom.

Nous travaillerons en étroite collaboration avec la mairie pour réaliser un élégant projet intelligent.

Dans l'attente de votre position,

Bien cordialement,

Martine SAUVEUR

Gérante, SARL Immobilier Développement

T. +33 6 64 95 32 78

—

Cordialement,

Martine SAUVEUR

Gérante, SARL Immobilier Développement

T. +33 6 64 95 32 78

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

ANNEXE 2

MONDON Franck

Impasse de la Marande

31140 SAINT LOUP CAMMAS

Saint loup

le 18 juillet 2023

Je suis propriétaire d'un terrain cadastré section AO N° 44 et 46, situé 3 impasse de la Marande à SAINT LOUP CAMMAS 31140.

Ma requête, dans le cadre de l'enquête publique eu égard la révision du plan local d'urbanisme, tend à obtenir la substitution du classement d'une partie de mon terrain de la zone N vers une zone UM2.

Initialement et dans le plan local d'urbanisme opposable ce jour, mon terrain est classé pour parties en zone AO et 2 AU (zone agricole et urbanisation future). Ce classement a été admis lors de la dernière révision, et antérieurement à mon acquisition du bien, et je n'avais donc à cette date aucune légitimité pour contester ce classement à mon sens irrationnel, rendant ma propriété bâtie (celle de mes voisins également) totalement inconstructible dans la mesure où les règlements des zones AO (agricole) et 2AU (urbanisation future), ne permettaient respectivement aucune occupation du sol.

Dans le zonage du futur PLU je constate le classement d'une partie bâtie en secteur UM2, ce qui au vu de ce qui précède me paraît tout à fait normal.

Toutefois le solde de ma propriété se trouve classé en zone N (naturelle) et en partie en espace boisé classé à conserver ou à protéger... Si je ne conteste nullement le caractère boisé, s'agissant d'un espace comportant des arbres remarquables que je souhaite bien évidemment entretenir et conserver, le classement en zone N me paraît manifestement comme une erreur d'appréciation.

En effet cet espace se situe entre deux parties urbanisées constituant une « dent creuse », et n'a en aucun cas, excepté l'espace boisé classé, un caractère naturel. Ce classement de ma propriété qui constitue une unité foncière bâtie, dans des parties déjà urbanisées et équipées en voies et réseaux publics d'eau et d'électricité, et ne constitue en aucun cas une extension de l'urbanisation au dépend des espaces naturels ou agricoles. Une construction sur ce terrain respecterait la forme et la trame urbaine existante.

Je rappelle que la parcelle 46, objet de ma requête, était initialement prévue pour une urbanisation future.

En conclusion je souhaite un classement total de ma propriété en zone UM2, tout en conservant la partie du terrain en espace boisé classé, m'y interdisant toute occupation du sol.

Cordialement

le 18.07.2023

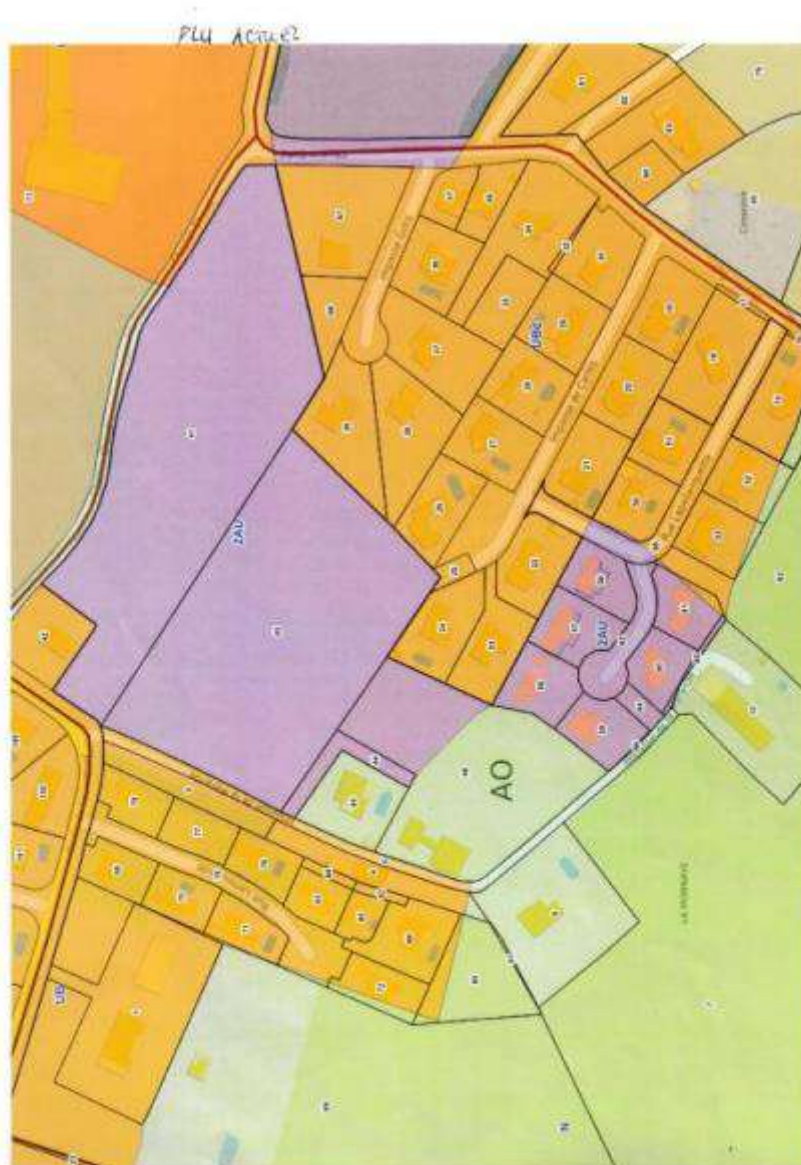
Franck Mondon



Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique
PV de Synthèse

Page 15 / 41



Commune de Saint-Loup-Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Page 16 / 41

Enquête unique
PV de Synthèse

ANNEXE 3

FONCLADE Gilles et Séverine 35 ch des

PUNTOUS 31140 ST LOUP CAMMAS

Je suis propriétaire des parcelles 60 et 61 et je viens de découvrir que le maire envisageait de classer ces deux parcelles en Zone Naturelle et Forestière avec Espace Boisé Classé à Pétejoir.

Je demande que ces parcelles reviennent au classement antérieur pour plusieurs raisons :

- la 1^{ère}, nous avons obtenu un permis de construire en décembre dernier sur ces deux parcelles. La construction est déjà bien avancée.
- Si ces parcelles restent en Espace Boisé Classé, nous ne pourrions pas réaliser les branchements de réseau car ils devraient traverser la totalité des parcelles et lorsqu'un terrain est classé en espace boisé, il est interdit d'y faire passer une quelconque canalisation.
- ensuite, ces terrains étaient essentiellement constitués de pins avec quelques ~~baumiers~~ sauge (mimosas) et de quelques acacias dont la plupart sont morts et doivent être abattus avant d'indommager les réseaux électriques.
- ces deux parcelles sont également grevées par une servitude de passage qui a permis la construction de 3 maisons, une servitude par le réseau d'égouts qui a permis la réalisation du lotissement des Mimosas accordées par mes parents et des réseaux aériens d'électricité et téléphonique.
- nous pouvons aussi nous prévaloir d'une jurisprudence qui a déclaré une délibération approuvant un PUV entachée d'illégalité car il classait des terrains en Zone Naturelle uniquement parce que ces terrains ne supportaient aucune construction.
- enfin, dans le rapport de présentation de cette révision de PUV, page 125, ces terrains sont partiellement situés sous un corridor écologique. Cependant, nous remarquons que ce même corridor passe aussi sur le nouveau terrain de tennis couvert ainsi que sur une zone de parking totalement dépourvue qui lui fait face.

Puis nous notons une richesse dans la végétation car le classement de ces deux parcelles sans véritable intérêt écologique s'accompagne du déboulement d'un petit bois constitué majoritairement de chênes centenaires sur la parcelle voisine (68) devant la maison de ma mère.

En conclusion, et comme Monsieur le Maire en a convenu lors de notre rendez-vous du 10 juillet dernier, nous demandons la modification du classement des parcelles 60 et 61 pour les remettre comme elles étaient sur le PLU actuel (2010) afin que nous puissions terminer sereinement notre maison (qui nous aura légèrement déplacé pour créer un peu de végétation mais si elle n'est pas remarquable).

22/07/2023


ANNEXE 4

22.07.2023

Madame,

Pour compléter la demande de permis sur classement de ma parcelle AL 124, je voudrais que vous ne soumettiez à l'Agence une construction dans le cadre d'un rapprochement partiel par des joints et moi-même dans le cas d'attachement à une zone constructible.

Avec respect

Stéphane



Pour la clarté des développements qui vont suivre, je vous indique qu'aux termes de cette procédure de révision, la situation de cette parcelle serait la suivante :



1. Je note en premier lieu que ce classement n'est pas compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) adopté en conseil municipal le 17 septembre 2018, et ce, à plusieurs titres,

1.1 D'une part, la première orientation du PADD prévoit que la révision du plan local d'urbanisme doit permettre l'accueil d'environ 400 nouveaux habitants à l'horizon 2030.

Cet axe n'est pas surprenant puisqu'il ressort du rapport de présentation que la commune de Saint-Loup-Cammas a la plus grande croissance démographique des communes de Bellevue.

Pour pouvoir accueillir cette population supplémentaire, cette orientation précise qu'il est nécessaire de favoriser les constructions neuves.

Compte tenu de la situation du fonds SEVER sur le territoire de la commune, et de son classement pour partie constructible, son classement partiel en zone agricole ne peut pas être justifié.

Un classement intégral de cette parcelle en zone UMi) paraît bien plus approprié.

En effet, la troisième orientation du PADD impose de réaliser au moins 20% du développement démographique par intensification des tissus déjà bâtis existants.

La circonstance que cette parcelle soit classée partiellement en zone constructible démontre à elle seule qu'elle est comprise dans le tissu déjà bâti de la commune au sens du PADD.

La cartographie annexée au PADD prévoit en ce sens la nécessité de faciliter « l'implantation de tous usages », secteur dans lequel est comprise la parcelle de Madame SEVER puisqu'elle se situe au sein du périmètre de « localisation préférentielle des extensions urbaines ».

La cartographie annexée à la dernière page du PADD s'inscrit dans le même sens puisqu'elle vise la nécessité de « donner des limites claires à l'urbanisation ».

A la lecture de cette cartographie, le fonds SEVER est indéniablement situé en zone urbaine :



25, rue Frédegonne - 33080 Toulon - www.toulon.fr - 07.86.56.06.14 - contact@toulon.fr

Mairie de Toulon - 111 rue Frédegonne - 33080 Toulon - 07.86.56.06.14 - contact@toulon.fr

3/33

La cartographie reproduite à la 83^{ème} page du rapport de présentation s'inscrit dans le même sens en rappelant qu'il est nécessaire de renforcer la centralité du village de la manière suivante :

Agnès M. Lemaire et Jean-Michel L. J. Levesque / Revue de l'Association canadienne des psychologues • La régulation des innovations par étapes en temps

Page 78 sur 115

Pour autant, comme déjà exposé dans l'avis ayant servi du PLU de la DDT en date du 4 juillet 2022, la commune doit pouvoir mieux dimensionner les sites stratégiques d'extension urbaine nécessaires à la mise en œuvre du scénario de développement résidentiel en favorisant, d'une part, la mobilisation efficace des divisions foncières potentielles inscrites dans le tissu urbain (cf. paragraphe 1(c)) et, d'autre part, en privilégiant une densité cible d'au moins 25 logements à l'hectare avec des formes urbaines qui favorisent la sobriété foncière sur les deux secteurs en extension localisés à proximité du centre-bourg (moins de 10 mn à pied).

Dans ces conditions, l'intérêt à court terme de l'extension urbaine de la route de Castelmaurou questionne, au regard des possibilités de densification du secteur de la route de Saint-Genès-Bellevue.

Dans ces circonstances, je peins à comprendre la raison pour laquelle une partie du fonds SEVER serait classée en zone constructible et pour partie en zone inconstructible.

Au risque d'y insister, la huitième orientation de cet axe indique en effet qu'il est nécessaire de donner des « limites claires à l'urbanisation » et éviter l'éclatement et le morcellement des exploitations agricoles.

Surtout ce classement partiel n'est pas approuvé puisque cette parcelle se situe dans le prolongement immédiat du lotissement existant, qualifié de « compact » par le rapport de présentation.

Dans le même sens, l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précise que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit être guidée par la maîtrise de l'étalement urbain ainsi que par l'optimisation de la densité des espaces urbanisés.

25, rue Fochepain - 31000 Toulouse - www.fips-voici.fr ☎ 05.36.98.00.14 ✉ contact@fips-voici.fr

Revue d'économie industrielle 111 (1999) 111-128 • *Journal of Economic Surveys* 13 (1999) 1-64 • *La Revue des Économistes* 111 (1999) 1-100

5713

De plus et surtout, un classement intégral en zone UM(i) ne participerait pas au morcellement ni à l'enclavement des exploitations agricoles au sens de la huitième orientation du PADD.

En effet, cette parcelle ne se situe en aucune manière au sein d'un espace agricole qu'il conviendrait de préserver comme l'indique d'ailleurs expressément la cartographie contenue dans le PADD :



Ce point fera l'objet de développements spécifiques.

Je vous précise à toutes fins utiles que la parcelle de Madame SEVER n'est pas non plus comprise dans les périmètres des boisements et corridors écologiques à préserver :



25, rue Pouchpitar - 31000 Toulouse - www.fpa-arcad.fr 05.86.98.00.14 - contact@fpa-arcad.fr

Agencité d'urbanisme / Arcad / 15/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/25

1.3. D'autre part, le classement de cette parcelle pour partie en zone agricole n'est pas non plus compatible avec le cinquième axe du PADD intitulée : *Mettre en valeur des paysages ferm construits marqués par le relief des causses*.

En effet, la douzième orientation de cet axe prévoit expressément la nécessité d'initier « de nouvelles opérations d'urbanisation développées aux franges du village ».

A la lecture des développements qui précèdent, le classement partiel de cette parcelle en zone agricole apparaît comme étant contraire aux principales orientations du PADD.

2. En deuxième lieu, Madame SEVER entend insister sur le fait que sa parcelle n'a strictement aucune vocation agricole.

Pour mémoire, l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme qui définit les caractéristiques des zones agricoles dispose :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

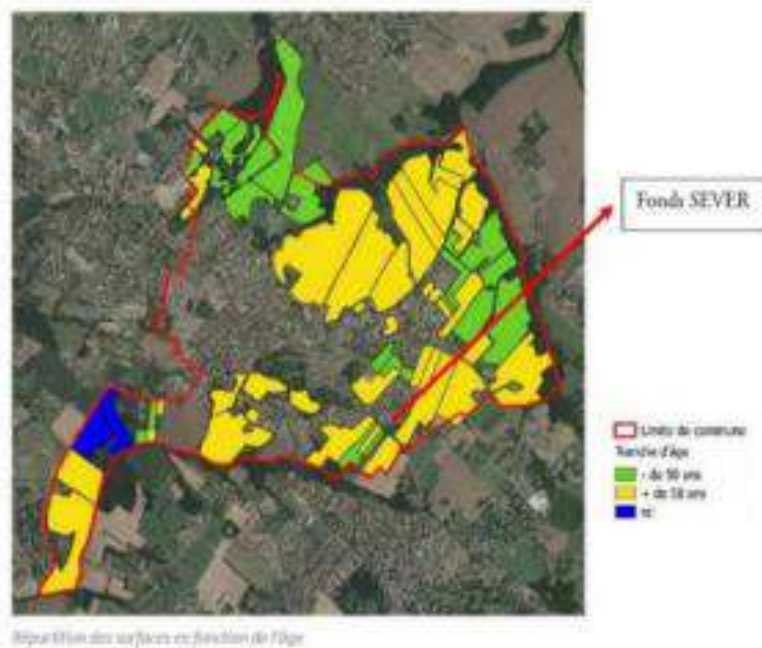
Le règlement écrit du plan local d'urbanisme arrêté précise également dans le même sens :

Caractère dominant de la zone A

La zone A dite zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Le fonds de Madame SEVER ne répond en aucun cas à ces caractéristiques.

Plus précisément, la cartographie intitulée « répartition des surfaces agricoles utilisées en fonction de l'âge [des agriculteurs] » montre très clairement que le fonds SEVER n'a jamais fait l'objet de la moindre activité agricole :



Madame SEVER entend à ce stade appeler votre attention sur le fait que ce fonds est en friche et ne comporte pas la moindre végétation d'intérêt :



25, rue Pouchéville - 31000 Toulouse - www.dcpa-avocat.fr 05.86.98.00.14 - contact@dcpa-avocat.fr

Avocat à la Cour d'Appel de Toulouse - Membre d'un Barreau d'Avocats - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Page 28 / 41

Enquête unique
PV de Synthèse

Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique

Il ressort de cette vue aérienne que le fonds SEVER n'est pas dédié à une activité agricole et, surtout, qu'il est d'ores et déjà bordé de constructions en son flanc Ouest et Nord et fait partie intégrante du lotissement qui le borde.

Sur ce point, Madame SEVER entend ajouter que les auteurs du plan local d'urbanisme ont pris le parti de rattacher les deux zones 1AU sur des terres cultivées comme l'indique l'avis rendu par la chambre d'agriculture :

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

Les deux zones 1AU représentent une consommation d'environ 5 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il s'agit d'espaces cultivés disposant d'un potentiel agronomique important.

Dans ces conditions, elle juge discriminatoire que sa parcelle, qui n'est absolument pas le support d'une activité agricole soit, pour partie, classée en zone agricole alors que, d'un autre côté, des terrains agricoles situés à quelques mètres de sa propriété sont ouverts à urbanisation aux termes de cette procédure de révision.

3. En troisième et dernier lieu, je relève que la zone dans laquelle s'insère la parcelle de Madame SEVER a vocation à être urbanisée.

3.1. Tout d'abord, ce caractère urbanisable ressort de toute évidence des documents relatifs à la révision en cours du plan local d'urbanisme.

Le rapport de présentation préconise en effet que pour mettre un terme à la spirale d'affaiblissement des commerces et services de proximité, le plan local d'urbanisme prévoit d'instaurer des périmètres de diversité commerciale, notamment en entrée de ville Sud-Est sur la route de Saint-Genès Bellevue :

aux documents graphiques du règlement sous la mention « Périmètre de diversité commerciale ». Ce périmètre comprend le centre-bourg (zone UMv1 y compris l'OAP Marigny qui comporte des commerces et services le long de la RD61a) et se développe le long des principaux axes traversant le centre-bourg (Route de Pechbonnieu, Route de Castelmaurou et Route de Saint-Genès Bellevue), ainsi qu'en entrée de ville sud-est (route de Saint-Genès Bellevue dans la zone 1AU couverte par l'OAP n°1 route de St-Genès) en entrée du futur quartier. Il est mis en place afin de promouvoir le maintien et le renforcement des activités et services de proximité dans le centre-bourg de Saint-Loup Cammas (secteurs UMv1, UMv2 et

Sur ce point, le rapport de présentation ajoute s'agissant du secteur de la route Saint-Genès (RD 61a) :

3.6 La revitalisation du centre-bourg

Le centre-bourg de Saint-Loup Cammas s'est développé sur le modèle du « village-rue » le long de la RD 77 et de la RD 61A. Il concentre plusieurs équipements, commerces, services et espaces publics qui lui confère le rôle de pôle de vie principale de la commune.

25, rue Pouchegne - 31000 Toulouse - www.fipa-proca.fr ☎ 05.86.98.00.14 ✉ comac@fipa-proca.fr

Avant d'imprimer, vérifiez que vous êtes bien connecté à Internet. Le téléchargement des documents peut être interrompu.

9/15

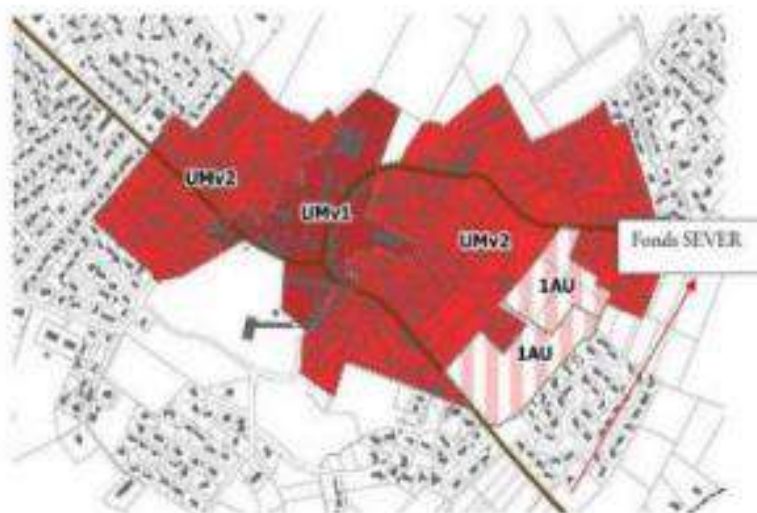
L'orientation d'aménagement et de programmation « Route de Saint-Gerès-Bellevue » décrit d'ailleurs ce secteur de la façon suivante :

« Situé au Nord de la route départementale 61a, le site constitue une grande dent creuse au cœur d'un quartier pavillonnaire périphérique. Le développement urbain récent de la commune s'est étiré le long des axes principaux et ce secteur de projet s'inscrit dans un objectif de densification du bourg (large).

La terrain est délimité au sud par la RD61a (route de Saint-Gerès-Bellevue) et au Nord par le chemin Jean Belaud. Surface de TOAP : 2,85 ha. Vocation principale : Habitat ».

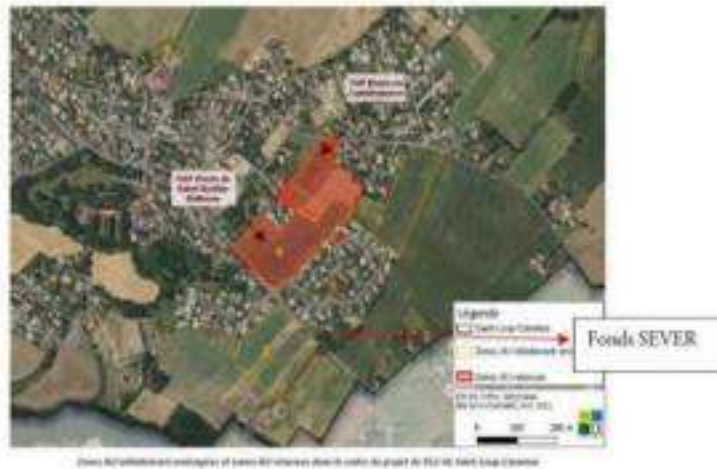
Il est donc pour le moins paradoxal de rappeler que ce secteur est un « *pôle de vie* » de la commune dédié à de « l'habitat » et sans « *conserver* » tout en classant cette parcelle (incluse dans le périmètre urbain) pour partie en zone agricole.

De plus, la révision du plan local d'urbanisme permet d'ouvrir à urbanisation la zone 1AU située entre le centre-bourg et le lotissement dans lequel se situe la propriété SEVER :



Ainsi et aux termes de cette révision, cette parcelle sera accessible du centre-bourg sans aucune discontinuité urbaine de sorte que sa vocation agricole n'a strictement aucune justification.

La cartographie reproduite au sein du rapport de présentation cartobase ce constat



3.2. Ensuite, l'urbanisation de ce secteur est d'autant plus judicieuse que le fonds SEVER se situe dans un secteur doté de nombreux équipements.

Plus précisément, l'ensemble des réseaux publics (eau et électricité) sont présents au droit de cette parcelle comme l'indique expressément la cartographie issue de la 94^{ème} page du rapport de présentation :



Cette parcelle est également bordée d'un large trottoir qui longe la route de Saint-Geniès ce qui permet au descente par les piétons en toute sécurité.

ANNEXE 5

Samedi 1 Juillet 2023 de 9h à 12h.

Visite de Mlle ALLETRÉ Emilie pour des renseignements sur le nouveau PLU.

Nous sommes inquiets sur la préservation de notre cadre de vie, notamment le projet OAP 03 - nous enseignons un manque d'entretien des espaces extérieurs par les habitants, comme c'est actuellement le cas sur les constructions neuves (balcons encombrés, espaces verts non entretenus) créant une nuisance visuelle. Les règlements d'entretien doivent être respectés.

Nous demandons la création d'une faie le long du chemin des pentons pour maintenir les terrains. Il y avait un gros chêne qui tenait la butte de qui a été coupé ; cela crée une instabilité du terrain.

Les jours de fortes pluies, nous observons que l'allée Bennevaire se transforme en rivière / torrent.

Nous demandons le remplacement de l'arbre ~~à l'angle~~ à l'angle de l'allée Bennevaire et du chemin des Pentons.

Nous apportons notre soutien à la mairie et au conseil municipal pour la préservation de notre cadre de vie, maintenir la côté rural de la ville, soutenir ses commerces de proximité, contrôler la densité de population.

Alletré

le 01.07.2023 à 12h

Alletré

ANNEXE 6

ANTOINETTE Sophie
BERTHELENE Renaud
M. ch Jean Berthel 31.46 St Loup CAMMAS

Nous avons pris connaissance de l'OAP n° 1, nos souhaits ont
été informés de sa date de commercialisation, nous avons acheté
un terrain sur l'OAP tout en gardant la vue. Nous souhaitons
rester sur le terrain que nous apprécions particulièrement.

Le 22.02.2023

HE

GGL_
KONZERN DER
GEORG MEYER AG

Abstract

Dans un but constant d'amélioration du projet, et après analyse du dossier de révision de PLU mis en ligne le 22 juin dernier, nous souhaitons vous soumettre quelques points à prendre en compte dans le projet de révision du PLU.

Il s'agit des points suivants :

1) OAP

Notre plan de masse reprend le parti général d'aménagement du site qui vise à développer un quartier mixte en entrée de la commune et de créer des espaces de rencontre à l'échelle du quartier ainsi qu'un espace vert linéaire en cœur de lotissement.

Le long de la RD61a (route de Saint-Genès Bellevue) la frange végétale demandée par l'OAAP sera également constituée par le bassin de rétention des eaux pluviales que nous souhaitons paysager.

Programme envisagé :

Notre projet prévoit la réalisation d'une trentaine de fermes à bâtir et environ une dizaine de logements collectifs. Des locaux de commerces et/ou de services sont prévus en rez-de-chaussée de l'immeuble collectif. Afin de conserver une certaine souplesse dans la future programmation et compte tenu du contexte économique actuel, nous demandons à ce que soit donné comme objectif de densité, une fourchette de 10 à 16 logements par hectare.

Profil de la voie de desserte :

La prise en compte des déplacements et de leur sécurisation est un enjeu majeur pour nous. Afin de donner un cadre champêtre à nos lotissements tout en privilégiant cet impératif de sécurité des usagers, nous avons l'habitude de ne réaliser qu'un seul trottoir assez large d'un côté plutôt que 2 trottoirs de part et d'autre de la chaussée. Cela permet d'offrir aux piétons un espace assez large pour circuler et se croiser. Sachant de plus, qu'une voie spécifique est prévue pour les vélos.

CALL DEPARTMENTS, CASH & CARRIED NO CHARGE - FOR MONITORING WITHIN THE
FACILITY OR FOR OUTPATIENTS TO THE HOSPITAL, TELEPHONE

C'est pour cette raison que nous proposons pour la voie principale de conserver le profil prévu dans l'OAP avec 2 trottoirs de 1,5m de part et d'autre pour la portion de voie en entrée de lotissement (devant l'habitat collectif) et le rez-de-chaussée de commerces/services et de ne conserver qu'un seul trottoir de 2,5m d'un côté de la chaussée en plus de la voie vélo bidirectionnelle de 3m pour la portion remontant jusqu'au chemin de Balavil.

2) REGLEMENT

Palette des teintes de matériaux :

Sur nos opérations de lotissements nous sommes soucieux de la qualité architecturale des constructions. C'est pour cette raison qu'un Cahier des prescriptions architecturales est réalisé et imposé à chaque acquéreur.

Nous souhaitons privilégier, si cela est possible, l'usage de teintes de gris anthracite pour les menuiseries extérieures. Dans le cas contraire, nous appliquerons la palette du Service Territorial de l'architecture et du patrimoine jointe au PLU.

Clôtures sur voie :

Dans nos opérations, nous avons l'habitude de positionner la clôture sur voie en retrait de 1 mètre par rapport à la limite du lot permettant l'aménagement d'un espace paysager dominant directement sur voie (comme dans l'exemple ci-dessous). Accompagnée à chaque fois d'une haie végétale arbustive, elle est réalisée par l'aménageur.



ANNEXE 8

le 22.07.2023 à 9 h.

M^r et M^{me} Jean-Baptiste FOUCAS
 19 CHEMIN LARAL
 81140 St-Loup-CAMMAS
 PARCELLES : N° 105 et 106

Au delà du caractère exceptionnel de ces derniers orages, nous sommes régulièrement inondés en raison d'un problème d'insuffisance de captation des eaux pluviales. Le notamment ~~la~~ rue cyclable. La maison datant de 1870, elle n'a jamais vu (au dire des anciens) de telles situations.

Au vu du schéma d'assainissement des eaux pluviales, une extension du réseau est prévue mais qui ne résoudra pas le problème en amont de la buse qui a remplacé la fosse au bas du champ ou se se faire l'OAP N°1.

Il est nécessaire de trouver une solution rapidement, avant que les travaux ne soit subgés.

S'agissant de l'OAP N°1, nous remercions la vigilance de Monsieur le Maire et lui faisons confiance sur la préservation de l'harmonie architecturale du village. Nous sommes vigilants sur la centralisation des commerces de St-Loup-Cammas et la préservation de l'âme du village.

Jean-Baptiste Foucas



Virginie Foucas



H.S.



Commune de Saint Loup Cammas (31)
Dossier E 23000062/31

Enquête unique
PV de Synthèse

Page 40 / 41

ANNEXE 9

TABEAU COMPARATIF ARTICLE 4 DES ZONAGES UMv ET UMj

	UMv		UMj			
	UMv1	UMv2	UMj1 / UMj2		UMj3	UMj4
Terrains (S)			S < ou = 300 m ²	300 < S < 1 000	1 000 < S < ou = à 2 000	S > 2 000 m ²
Emprise maximale au sol (ES)	< ou = à 80%	< ou = à 50%	UMj1 < max 75 m ² UMj2 < max 50 m ²	UMj1 < max 125 m ² UMj2 < max 100 m ²	UMj1 < max 145 m ² UMj2 < max 120 m ²	UMj1 < max < 145 + (S-2000) * 0,01 UMj2 < max < 120 + (S-2000) * 0,01
Construction existante > à (ES) autorisée	Max 50 m ² supplémentaire	Max 50 m ² supplémentaire	Max 50 m ² supplémentaire	Max 50 m ² supplémentaire	Max 50 m ² supplémentaire	Max 50 m ² supplémentaire
Hauteur maximale des constructions (H)	< ou = à 10m R+2	< ou = à 7m R+1	< ou = à 7m R+1	< ou = à 7m R+1	< ou = à 7m R+1	< ou = à 7m R+1
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et Emprises publiques (R1)	Implantation à l'alignement R1 = 0 ou 1m < R1 < 4m pour dégager un espace végétalisé > à 60% de la marge de recul	Implantation à l'alignement R1 = 0 ou 1m < R1 < 4m pour dégager un espace végétalisé > à 60% de la marge de recul ou R1 > 6 m pour dégager un espace végétalisé > à 70% de la marge de recul	1m < R1 < 4m pour dégager un espace végétalisé > à 60% de la marge de recul ou R1 > 6 m pour dégager un espace végétalisé > à 70% de la marge de recul	1m < R1 < 4m pour dégager un espace végétalisé > à 60% de la marge de recul ou R1 > 6 m pour dégager un espace végétalisé > à 70% de la marge de recul	1m < R1 < 4m pour dégager un espace végétalisé > à 60% de la marge de recul ou R1 > 6 m pour dégager un espace végétalisé > à 70% de la marge de recul	1m < R1 < 4m pour dégager un espace végétalisé > à 60% de la marge de recul ou R1 > 6 m pour dégager un espace végétalisé > à 70% de la marge de recul

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	Bande A (15m) R2=0 sur une ou plusieurs limites ou en cas de retrait R2=H/2 avec recul mini de 3m Bande B (au-delà de 15m) R2=H/2 avec recul mini de 3m Si H < ou = 4m50 R2 = 0 sur une longueur maximale de 10 m sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives	Bande A (15m) R2=0 sur une ou plusieurs limites ou en cas de retrait R2=H/2 avec recul mini de 3m Bande B (au-delà de 15m) R2=H/2 avec recul mini de 3m Si H < ou = 4m50 R2 = 0 sur une longueur maximale de 10 m sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives	R2=H/2 avec recul mini de 3m Si H < ou = 4m50 R2 = 0 sur une longueur maximale de 10 m sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives	R2=H/2 avec recul mini de 3m Si H < ou = 4m50 R2 = 0 sur une longueur maximale de 10 m sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives	R2=H/2 avec recul mini de 3m Si H < ou = 4m50 R2 = 0 sur une longueur maximale de 10 m sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives	R2=H/2 avec recul mini de 3m Si H < ou = 4m50 R2 = 0 sur une longueur maximale de 10 m sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives
Implantations des constructions par rapport aux cours d'eau, fossés et plans d'eau (R3)	R3 > ou = à 6 m mesurés depuis les berges	R3 > ou = à 6 m mesurés depuis les berges	R3 > ou = à 6 m mesurés depuis les berges	R3 > ou = à 6 m mesurés depuis les berges	R3 > ou = à 6 m mesurés depuis les berges	R3 > ou = à 6 m mesurés depuis les berges



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

- ⇒ 9 personnes reçues pendant les 4 permanences du commissaire enquêteur (CE)
- ⇒ 38 personnes ont visité le registre dématérialisé avec 346 téléchargements de documents et 210 visualisations de documents
- ⇒ 12 observations du public, décomposées comme suit :
 - 8 observations sur le registre papier en mairie de Saint-Loup Cammas
 - 1 observation sur le registre dématérialisé
 - 1 observation par courrier
 - 2 observations sur la boîte mail dédiée
- ⇒ Le commissaire enquêteur a classé les observations en 5 thématiques, 12 questions posées à la collectivité et les avis des personnes publiques associées nécessitant un complément d'informations et de questions et demandes d'éclaircissement de la part de la commissaire enquêtrice :
 - Observations du public portant sur 5 grandes thématiques :
 - o Constructibilité
 - o Equipements publics
 - o OAP n°1 Route de Saint-Génies
 - o Assainissement des eaux pluviales
 - o Le règlement
 - Avis des Personnes publiques associées nécessitant un complément d'information
 - Questions du commissaire enquêteur

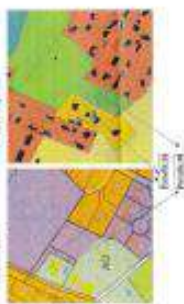


REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
Observation du Public : Constructibilité	Lors des permanences en date du 22/06/2023 et du 05/07/2023 M. Sebban est venu exposer le projet envisagé par les sociétés SARL ID et SCI MIS/MSA (gérante Martine Sauveur) sur un groupe de parcelles appartenant à ces sociétés non loin de l'OAP N°1 sur la Route de Saint Génies. Actuellement les parcelles au droit du Lotissement des Terrasses du Soleil sont classées en zone A. Depuis leur acquisition par les sociétés précitées aucune activité agricole n'y a été pratiquée. Un classement en zone UMI permettrait de porter un projet de lotissement de qualité avec logements individuels ou collectifs. La parcelle 99 au fond de cet ensemble immobilier porte actuellement des logements d'habitation.  R-1/R4 (E6/E7) SARL Immobilier Développement - Route de Saint Génies	AVIS DEFAVORABLE Dans son PADD, la commune prévoit à la fois : • Un objectif d'accueillir entre 400 et 450 nouveaux habitants soit environ 170 logements • Modérer les besoins en extensions urbaine (environ -70% de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la précédente décennie) • Développer et cibler une offre de logement dans le centre bourg ou à son contact (aire de proximité) pour maintenir un centre villageois vivant et habité • Prioriser un développement urbain favorisant les courtes distances, en mobilisant de manière préférentielle les gisements fonciers situés au sein de l'aire de proximité • Localiser les extensions urbaines à vocation d'habitat au sein ou en continuité de l'aire de proximité • Donner des limites claires à l'urbanisation L'urbanisation de ce secteur ne prend pas en compte les différentes orientations du PADD. En effet, le secteur est éloigné du centre bourg (hors de l'aire de proximité), son urbanisation artificialiserait des sols naturels ou agricoles, impacterait le paysage et ne permettrait pas de créer une limite claire à l'urbanisation. Dans sa recherche de terrains à urbaniser, la commune a privilégié des secteurs proches du centre-ville, ayant peu d'impact environnementaux et paysager et permettant de donner des limites	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
CS M. Franck MONDON	Après une visite pour exposer son problème lors de la permanence du 05/07/2023, Monsieur Mondon a formalisé sa demande par un courrier remis en mairie le 19/07/2023. Dans le règlement graphique du PLU actuel les deux parcelles dont M Mondon est propriétaire au 3 Impasse de la Marande sont classées respectivement en zone 3aU pour la parcelle (AO44) et AO pour la parcelle (AO46). Dans le projet de révision du PLU les parcelles seraient respectivement classées en UMJ2 pour la parcelle (AO44) et en N dont une partie en Espace Boisé Classé pour la parcelle (AO46). 	Claires à l'urbanisation. Contrairement aux OAP 1 et 2 qui viennent en comblement d'un espace en contact direct avec la zone urbanisée et permettent de raccrocher le lotissement du grand Vigné, le projet est totalement déconnecté de toute urbanisation. De plus, le projet de PLU prévoit déjà la réalisation d'environ 160 à 180 logements (430 à 485 nouveaux habitants estimés) soit la fourchette haute de son objectif démographique. AVIS PARTIELLEMENT FAVORABLE La parcelle n'est pas localisée sur un corridor ou un réservoir de biodiversité. La partie Sud de la parcelle n° AO 46 va être classée en zone UMJ2. La partie nord restant classée en zone Naturelle (N). Le périmètre de l'EBC va être modifié. L'EBC sera positionnée sur une bande d'environ 8 à 10m à l'Est de la parcelle, où se situe aujourd'hui des arbres et boisements. Au final, est reclassé en zone UMJ2 environ 2300m² (emprise au sol maximale 123 m²) dont 600m² classés en EBC.	

5



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
 Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
 (du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune Situation Avant EP :  Proposition post EP :  + 2300m² de consommation NAF (EBC inclus)	Avis du commissaire enquêteur
--	----------------------	---	-------------------------------



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
 (du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
R21 M. & Mme Gilles et Séverine FOURCADE	M et Mme Fourcade sont venus à la permanence du 22/07/2023 pour exposer leur demande et déposer un courrier préalablement préparé. Propriétaires des parcelles (AB60) et (AB61) qui dans le règlement actuel du PLU sont en zone constructible UB et UC avec un petit triangle en Espace Boisé, ils ont obtenu sur ces parcelles un permis de construire N° 031 497 22 B0010 en date du 20/12/2022. A ce jour la construction est bien avancée. Dans le projet de révision du PLU, les 2 parcelles figurent au règlement graphique en zone N avec Espace Boisé Classé sur la totalité de leur superficie avec un corridor écologique. Il leur paraît essentiel de revenir à un classement leur permettant d'achever leur construction par le raccordement aux réseaux ce qui ne pourrait plus se faire en EBC. Ils soulignent que leurs parcelles sont grevées de Servitude de passage pour les réseaux d'assainissement ayant permis la construction de 3 maisons bordant leurs parcelles. Ils soutiennent aussi que l'absence de construction sur des parcelles lors de l'établissement du projet de révision ne saurait prôner de leur classement en zone naturelle. Ils notent aussi qu'un bois de chêne figurant sur la parcelle (AB 68) qui appartient à leur maison ne figure plus en EBC sur le nouveau projet.	AVIS PARTIELLEMENT FAVORABLE Les parcelles concernées ont été identifiées comme corridors écologiques. Cela implique un classement en zone Naturelle (zone N) et d'un classement en EBC pour les parcelles boisées.  Localisation, en vert, du corridor écologique  Stratégie de classement des corridors écologiques	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
		Le projet de construction sur la partie la plus occidentale des parcelles AB 60 et 61 ayant été accordé (le 20/12/2022, compatible avec le PLU en vigueur) avec un début du chantier le 21/03/2023, la commune décide de reclasser une parties des parcelles AB60 et 61 en UMj2, là où la construction est en cours de réalisation (surface d'environ 860 m²)  Localisation de la construction en cours De même, le maintien de l'EBC sur le projet n'a plus de sens (suppression des arbres présent) est sera supprimer, ainsi qu' autour du raccordement. Concernant la possibilité de construire une autre construction sur les parcelles, la commune l'accorde partiellement en élargissant la zone UMj2 sur la partie sud des parcelles AB60 et 61, en limite sud du corridor écologique sur une superficie d'environ 1250m² (emprise au sol maximale de 105 m²). Sur cette surface, l'EBC est aussi supprimé.	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
 (du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
		Afin de pérenniser le corridor écologique présent sur le secteur, la zone Naturelle (N), va être élargie au nord, sur l'alignement de haies présents directement au sud des terrains de sports, en cohérence avec l'identification du corridor dans l'état initial de l'environnement (environ 1300m² passant d'un classement USe et A à N). Du fait de la présence d'un chemin à cet endroit, cet élargissement n'est pas classé en EBC. Situation Avant EP : 	

7



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
E8-R13 Mme Sirmali SEVER	Lors de la permanence du 22/07/2023, Mme Sever est venue porter en main propre un courrier préparé par le Cabinet d'Avocats FVPA (31 Toulouse), courrier qui avait aussi fait l'objet d'une transmission la veille sur la boîte dédiée du Registre dématérialisé ouvert pour l'enquête. Après que j'en ai accusé réception, Mme Sever m'a exposé son projet par lequel elle souhaitait que la parcelle AL 124 dont elle est propriétaire sur la Route de Saint-Génies soit intégralement classée en zone UMJ2. En effet, la parcelle AL 124 en forme de L présente dans le projet de révision du PLU une partie en UMJ1 et une partie en zone agricole. Dans son courrier, le Cabinet FVCA fait valoir que dans les orientations du PADD une densification du tissu urbain doit permettre un accueil de nouvelles constructions tout en donnant des limites claires à l'urbanisation, or cette parcelle se situe dans le	Proposition post EP :  Changement de zones : de N à U > 2100m² Changement de zones : de U à N > 1100m² + 1000m² de consommation NAF AVIS DEFAVORABLE L'urbanisation de la totalité de la parcelle va impacter l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dans un secteur éloigné du centre-bourg et ouvert sur le paysage. L'urbanisation de ce secteur aurait aussi pour conséquence de créer un accès supplémentaire sur la RD61a (création départementale). Compte tenu de l'aspect boisé de la partie Est de la parcelle, il est proposé de la classer en zone Naturelle (classée en zone Agricole au PLU en vigueur). Il est possible de construire sur la partie Ouest de la parcelle AL 124 (classée en zone UMJ1), d'une	

8



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
	prolongement du lotissement existant et bénéfice de la proximité des réseaux existants. Cette parcelle n'a actuellement aucune vocation agricole et se trouve à proximité de l'OAAP N°1 Route de Saint Géraud. Mme Sever a indiqué qu'un projet essentiellement de regroupement familial lui permettrait de construire de plein pied pour accueillir ses parents.	superficie d'environ 800m². Le règlement du projet de PLU permet une emprise au sol de 105m².	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
Observation du Public : OAP			
R3 Mme Emilie ALLETRU	Lors de la permanence du 01/07/2023 Mme Alletru a demandé des explications générales sur la révision en cours et plus particulièrement la densification du tissu urbain qui va être créée au travers de l'OAP N°1. Elle s'inquiète d'une possible dégradation du cadre de vie par un manque d'entretien des espaces extérieurs et souhaiterait que les règlements d'entretien soient respectés.	L'OAP n°1 (route de St Génies), prévoit des hauteurs limitées en périphérie du secteur couvert par les OAP. Le règlement du PLU prévoit que la « totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux » (article 6). Le règlement d'entretien dépend du cahier des charges du lotissement et non du PLU.	
R11 Mme Sophie ANTOINE & M. Arnaud BERTORELLE SEVER	Propriétaires d'une maison au-dessus de l'OAP N°1, ils souhaitaient lors de la visite à la permanence du 22/07/2023 avoir de plus amples renseignements sur l'OAP et notamment savoir où se situaient les lots de terrains constructibles envisageant d'en acquérir un.	Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. La définition des lots à bâtir pourra intervenir au moment de l'aménagement ou du permis d'aménager du secteur.	
@9 GGL TERRITOIRES	Dans son observation déposée le 21/07/2023 sur le Registre Dématérialisé GGL Territoires suggère pour l'OAP N°1 de porter l'objectif de densité entre 10 et 15 logements par hectare en raison de la conjoncture économique actuelle. Il est proposé de ramener à un seul trottoir de 2m50 d'un côté de la chaussée en entrée de lotissement.	AVIS DEFAVORABLE La densité de 15 logements à l'hectare est un minimum inscrit dans le SCoT, avec lequel le PLU doit être compatible. AVIS DEFAVORABLE Le profil en travers de l'OAP n°1 ne sera pas modifié. La commune souhaite avoir des cheminements piétons de part et d'autre de la voie. Il sera néanmoins précisé que la largeur de la voie sera « d'environ 14m ».	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
	Dans le Règlement écrit de la Révision du PLU, une proposition d'extension de la palette des teintes de matériaux au gris anthracite pour les menuiseries extérieures est faite. Pour le traitement des clôtures sur voies, le pétitionnaire propose un retrait de clôture d'1m avec implantation de haies paysagère devant et de revoir le positionnement des stationnements et l'usage de béton balayé.	AVIS PARTIELLEMENT FAVORABLE La pièce écrite du règlement va être modifiée afin d'améliorer la règle, portant notamment sur les volets et menuiseries. AVIS DEFAVORABLE Le droit de se clore est constitutionnel, difficile d'imposer des restrictions sans raisons valables. De plus cela pourrait conduire à des problèmes d'entretien de la haie.	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
Observation du Public : R10 M. Jean-Baptiste FOUCHERAS	Témoigne lors de leur visite à la permanence du 22/07/2023 de dégâts des eaux récurrents et notamment depuis la mise en service d'une piste cyclable qui a couvert un fossé. Propriétaires des parcelles 105 et 106 à l'intersection de la Route de Saint Génes et du Chemin Laval, ils sont situés en face de l'OAP N°1 et craignent avec l'imperméabilisation des sols après aménagement que les inondations ne deviennent encore plus fréquentes. Malgré les buses installées, les eaux pluviales arrêtées par un dos d'âne reflux dans le Chemin Laval et leur maison située en contrebas. Ils souhaiteraient que des travaux soient entrepris bien avant l'aménagement de l'OAP N°1.	Le règlement de la zone prévoit une infiltration à la parcelle des eaux de pluie (article 10.3). Cet article prévoit notamment : Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. <u>La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.</u> Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, la qualité des rejets d'eaux pluviales doit être compatible avec les milieux récepteurs. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales » L'OAP prévoit aussi la mise en place d'éléments « supports de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie »	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de Synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
R3 Mme Emilie ALLETRU	Mme Alletru observe que les eaux pluviales dévalent sous forme de torrent l'allée Bonnetcarrière. Elle suggère la plantation d'une haie le long du chemin du Puntous afin de stabiliser le terrain et demande le remplacement d'un arbre à l'angle de l'allée Bonnetcarrière et du chemin du Puntous.	La remarque ne relève pas du PLU. L'arbre à l'angle de l'allée Bonnetcarrière et du chemin du Puntous n'a pas été replanté du fait de sa destruction répétée par des véhicules. La commune envisage de replanter un arbre à un autre endroit. Le chêne le long du chemin Puntous est tombé sur la voie suite à des vents violents car il était mort. Les services de la commune n'ont fait que sécuriser les lieux en enlevant les débris de l'arbre. La plantation d'une haie ne permettrait pas la stabilisation du terrain.	

N° d'inscription au PV de Synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
R10 M. Denis SFORZIN	Observation du Public : Equipement Public Venu lors de la permanence du 01/07/2023, M Denis SFORZIN souhaitait des renseignements généraux sur la révision du PLU et s'interroge sur la faisabilité de création d'un camping sur la commune permettant de favoriser une plus grande mobilité	AVIS DEFAVORABLE Le projet de PLU ne prévoit pas la création d'un camping sur la commune. Le règlement des différentes zones du projet de PLU interdit la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et les garages collectifs de caravanes	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
Avis de la DDT 31	Dans son avis rendu le 20/04/2023, la DDT indique un renforcement de certains points notamment la « Recherche d'une plus grande diversification de l'offre de logements pour encourager notamment la mixité sociale ». La note de synthèse jointe à cet avis mentionne un taux de 25% de logement social en particulier pour l'OAP Marigny dans le cadre du renouvellement urbain. Dans l'article 3.2 du règlement écrit de la zone UIMv il est spécifié que dans le « Périmètre de diversité sociale » les opérations d'une superficie de plancher supérieure ou égale à 600 m2 doivent comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif ». Dans l'orientation n°2 de l'axe 1 du PADD, il est pris acte de diversifier l'offre de logements locaux sociaux en imposant un taux de 30% dans les zones à urbaniser et 20% pour les opérations de plus de 10 logements dans la zone urbaine, et ce pour renforcer le parc de la commune (actuellement de 3%). Les taux retenus de logements locaux sociaux ne sont pas clairement définis. Un éclaircissement est nécessaire en restant dans le cadre du dossier présenté aux PPA pour la Révision du PLU.	Le périmètre de diversité sociale prévoit une obligation de réaliser au moins 35% de logements locaux sociaux pour tous projets réalisant plus de 600m² de surface de plancher. Dans le même temps les OAP n°1 et 2 (zone 1AU) prévoit la réalisation d'au moins 25% de logements locaux sociaux. Le PADD indique (entre parenthèse) des taux différents. Ces taux n'ont pas à figurer dans la pièce du PADD qui reste un document d'orientations. De plus le PADD ayant été réalisé en amont des pièces réglementaires. Depuis les taux ont évolué lors de l'élaboration des pièces réglementaires. Le PADD sera mis à jour avec les taux présents dans le règlement	
Avis de l'ABF	Le périmètre des 500m des Monuments Historiques doit être identifié dans le règlement graphique Il figure sur le plan des servitudes exclusivement et n'a pas été identifié dans le règlement graphique	Le périmètre de protection des monuments historiques est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Le périmètre sera tout de même inclus sur la pièce graphique du règlement.	



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
Question de la commissaire enquêteur	Prescriptions de l'article 4 pour les zones UMj et UMv, il ressort que toutes les zones sont traitées de manière identique pour les constructions additionnelles suivant cette rédaction : Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à celle autorisée dans la zone, il est admis une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum ». Afin d'apporter plus d'égalité pour les pétitionnaires n'ayant pas consommé toute leur emprise au sol et ceux ayant déjà dépassé par la construction existante à la date d'approbation du PLU, une modulation pourrait être envisagée. De même des règles différentes pourraient être appliquées entre les zones, les constructions additionnelles n'ayant pas le même impact suivant les superficies de terrain	Le règlement du projet de PLU, réduit dans la majorité des zones urbaines, l'emprise au sol maximale autorisée par rapport au PLU en vigueur (sauf pour la zone UMv2 qui autorise une emprise au sol de 50% et qui couvrirait en majorité la zone UB qui autorise une emprise au sol maximale de 30%) Cette réduction de l'emprise au sol maximale est très marquée dans la zone UMj1, notamment avec la mise en place d'une emprise au sol échelonnée (30% d'emprise au sol dans le PLU en vigueur à une emprise au sol échelonnée sur la base de 15% pour les 500 premier m², puis 10% pour les 500m² suivants, puis 2% pour les 1000m² suivants et enfin 1% au-delà). La mise en place de l'emprise au sol échelonnée se justifie par la volonté de la commune de limiter la constructibilité dans cette zone périphérique (en dehors de l'air de proximité) qui n'est pas identifiée dans le PADD comme secteur prioritaire de la production de logements alors que dans le même temps le diagnostic l'a identifiée comme secteur avec le plus fort potentiel en termes d'urbanisation des dents creuses et par division parcellaire. Les seuils mis en place dans le cadre de l'emprise au sol échelonnée limitent ainsi la constructibilité des unités foncières déjà bâties. En effet, le CES échelonné ne permet plus la réalisation d'extension ou d'abris de jardins. Dans la majorité des cas les unités foncières n'ont plus d'emprise résiduelle.	
Règlement Ecrit			

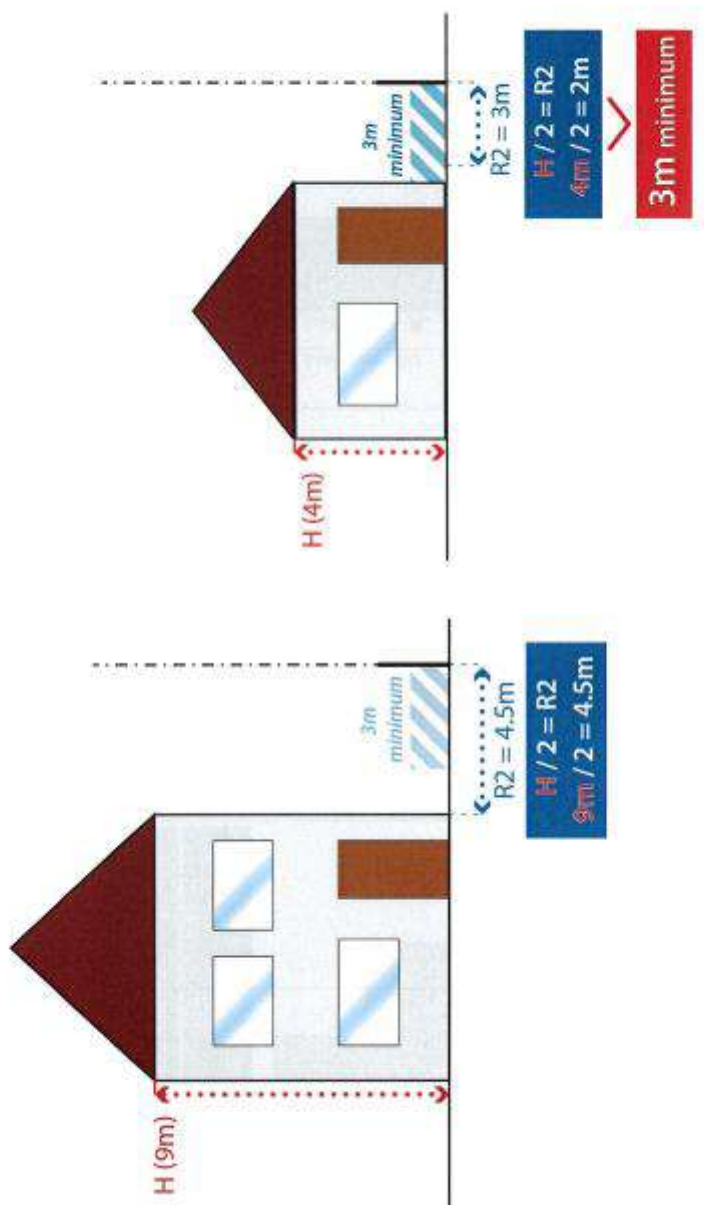


REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
		Pour éviter un blocage total pour ces unités foncières, le projet de PLU prévoit un « bonus » d'emprise pour les constructions ayant dépassées la limite d'emprise au sol. Ce bonus de 50m² maximum ne fonctionne qu'une seule fois à partir de l'approbation du PLU. La commune souhaite seulement modifier le bonus de 50 à 30m² et y inclure les unités foncières à qui il reste moins de 30m² d'emprise résiduelle par mesure d'équité.	
Règlement écrit	En zone UMv et UMj le règlement stipule que les implantations par rapport aux limites séparatives soient de « R2 égal à H/2 minimum 3m ». Il faudrait préciser que le « recul sera d'un minimum de 3 m » pour les constructions dont la hauteur divisée par 2 serait inférieure à 3m. Dans le cadre d'une implantation sur les limites séparatives, soit (R2) égal à 0, la rédaction du paragraphe « R2 égal à 0 sur une longueur maximale de 10 m mesurés sur l'une des limites séparatives sans pouvoir dépasser 20 m sur l'ensemble des limites séparatives » ne permet pas de comprendre aisément quelles limites rentrent dans le calcul des 20 m. Une précision sur les limites contiguës ou non serait utile et pourrait être illustrer par un schéma.	L'écriture de la règle sera améliorée et agrémentée d'un schéma d'illustration :	



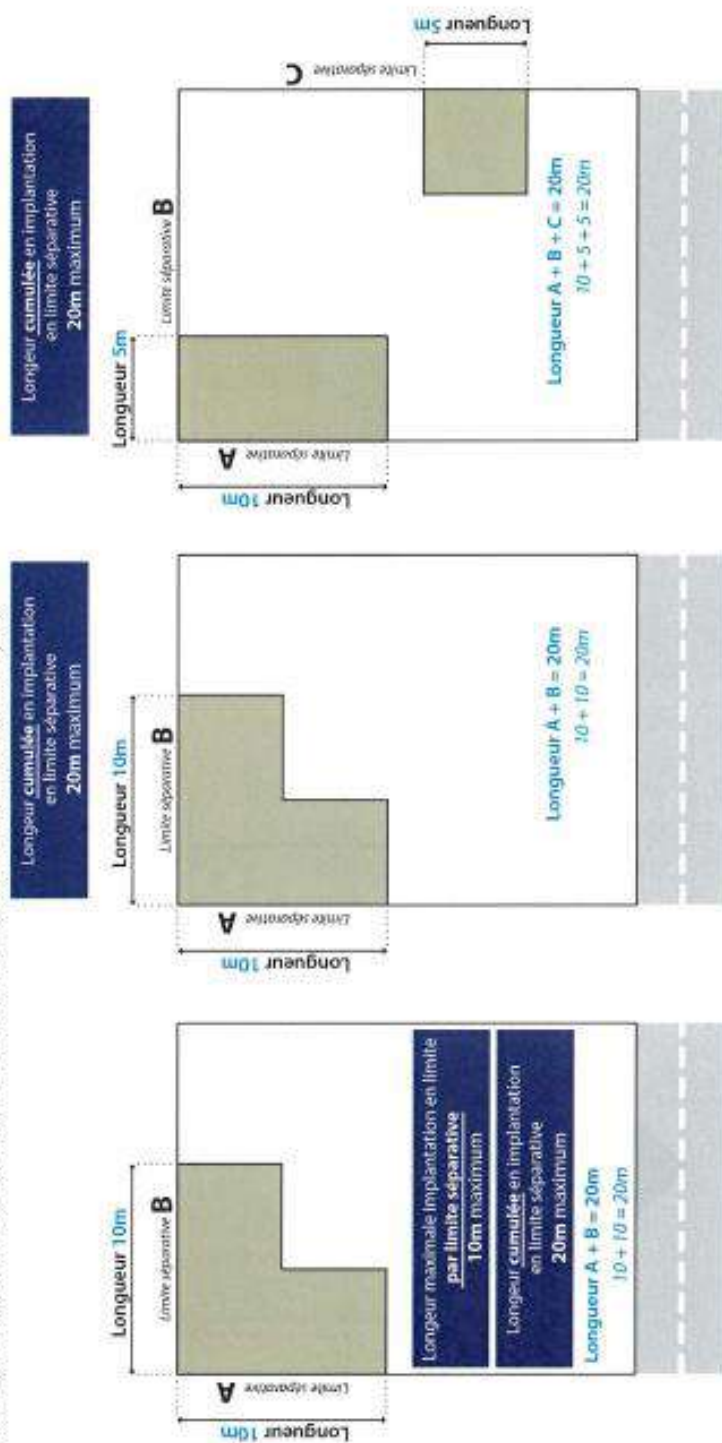
REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)





REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

- Pour les constructions dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4,50 mètre, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives :
 - Avec un maximum de 10 mètres par limite séparative
 - Sans dépasser un total de 20 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives
- * la hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'accroché par rapport au terrain naturel avant travaux

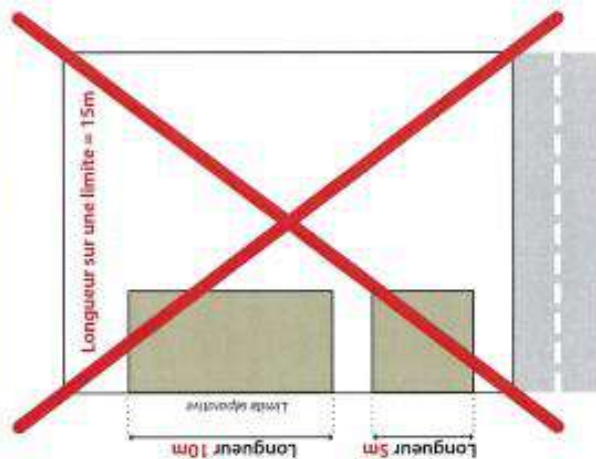




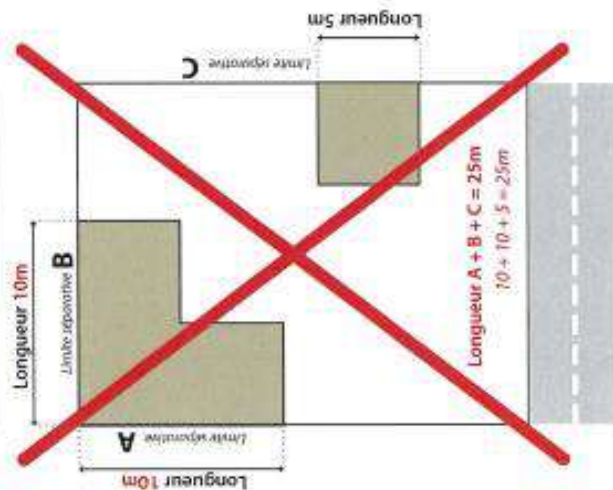
REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS

Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

Longeur maximale implantation en limite
par limite séparative
10m maximum



Longeur cumulée en implantation
en limite séparative
20m maximum





REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LOUP CAMMAS
Réponses de la Commune au rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique au sujet de la révision du PLU
(du 22/06/2023 au 22/07/2023 inclus)

N° d'inscription au PV de synthèse	Nature de la demande	Observations de la commune	Avis du commissaire enquêteur
Question de la commissaire enquêteur			
Règlement Écrit	Pour les fossés la notion de « Berges » est trop vague pour permettre une implantation correcte des constructions. La rédaction pourrait être plus précise.	La règle va être modifiée. Le retrait sera calculé par rapport à l'axe	
Règlement Écrit	Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70m alors que les clôtures sur limites séparatives sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m Il est spécifié que « Les limites séparatives situées à l'avant de la maison, les clôtures sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition » L'harmonie des hauteurs n'est pas respectée. Par ailleurs, des entretiens avec le maître d'ouvrage, il ressortait une nécessité de mettre les clôtures sur voies à 1m80	La hauteur maximale des clôtures sur voies et en limite séparative va être harmonisée (1.80m).	
Règlement Écrit	Dans les schémas explicatifs d'implantation des constructions, une zone de « Pleine terre » est indiquée sans une définition préalable ou un renvoi à l'article 6.3. La rédaction pourrait être affinée.	Le règlement va être modifiée afin de faire un rappel de la définition de la pleine terre et un rappel de l'article où son taux est défini.	
Règlement Graphique	Sans alourdir les cartes établies au 1/ 3 500 l'indication de lieux dits et des artères principales permettrait un meilleur repérage.	La pièce graphique du règlement au 1/3500 ^{ème} sera modifiée pour y inclure les noms de voies et les lieux dits.	

Le Maire,
de 4/08/2023,

Claude MARIN