



Réalisé par

G2C environnement

316 Rue Henry Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Des solutions transparentes

COMMUNE DE CINTEGABELLE

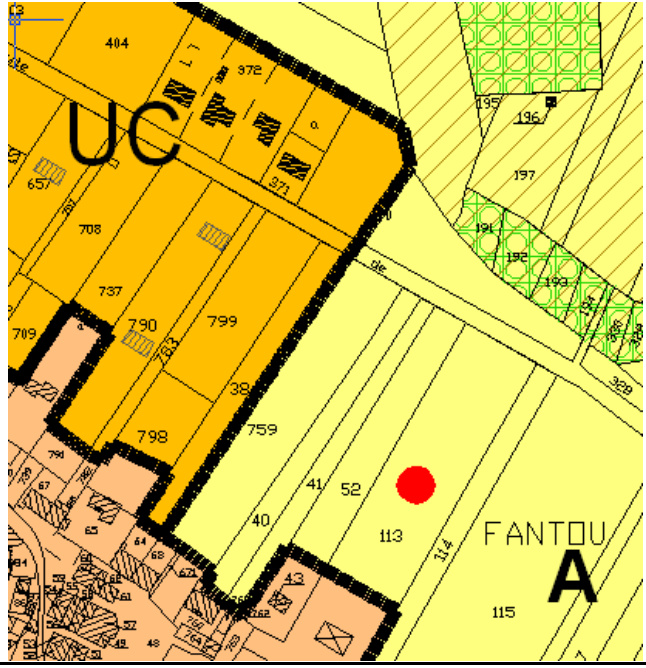
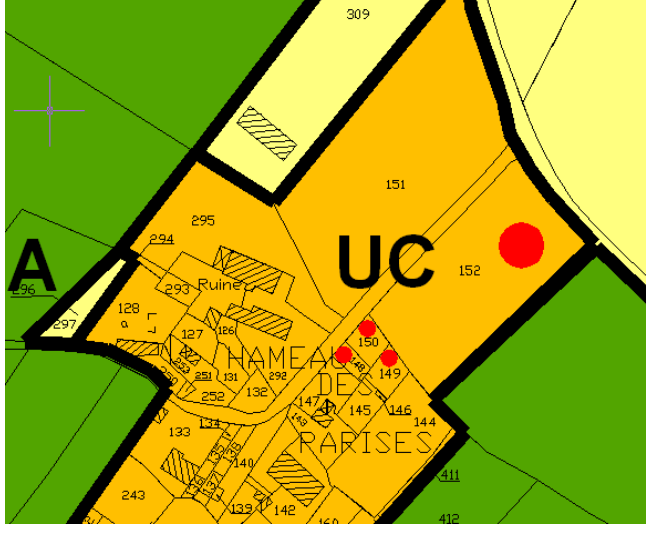
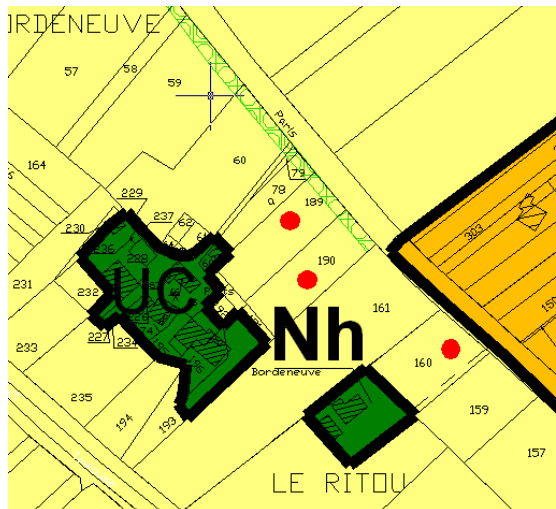
DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

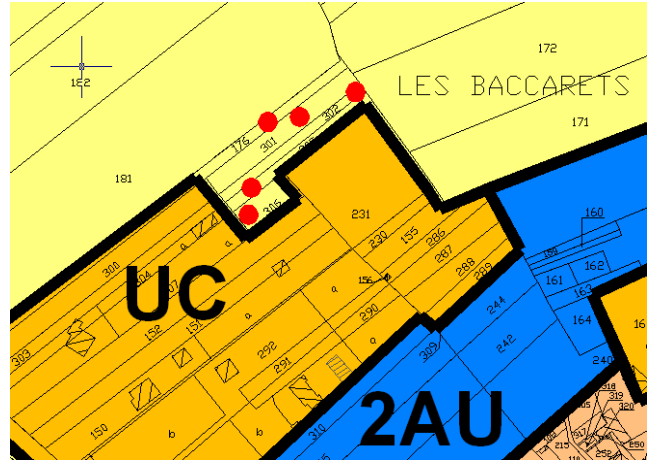
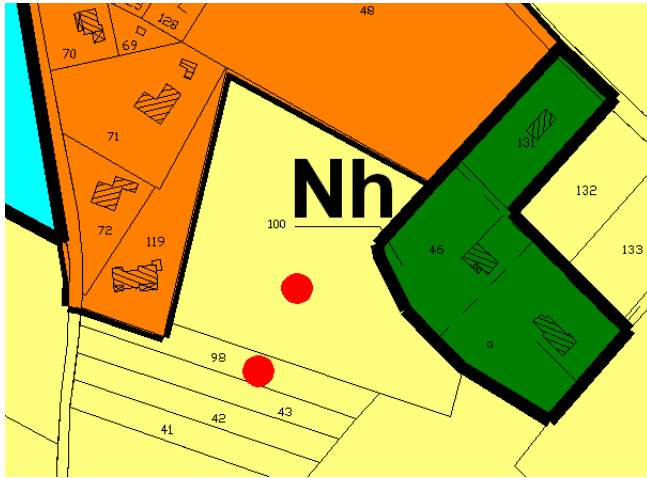
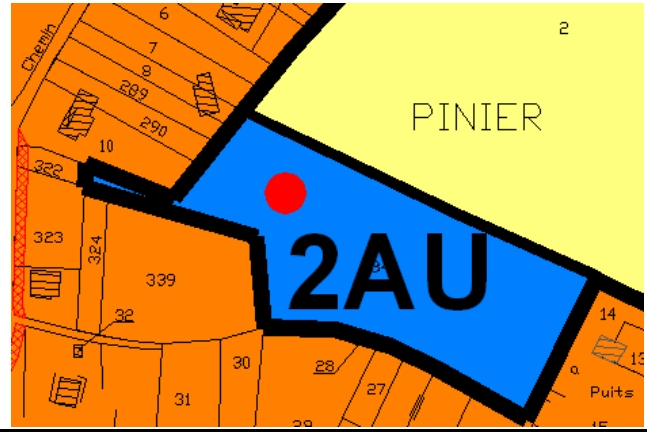
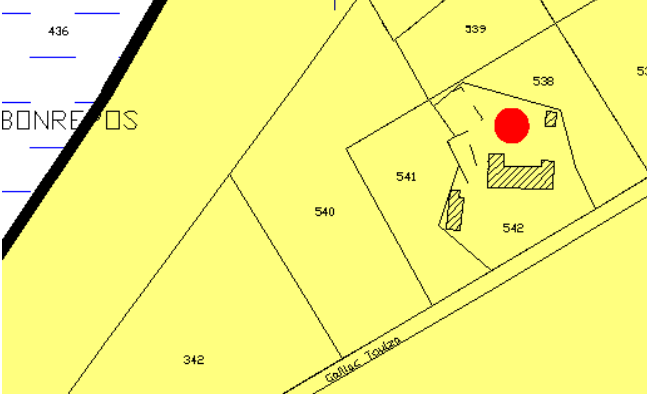
PLAN LOCAL D'URBANISME

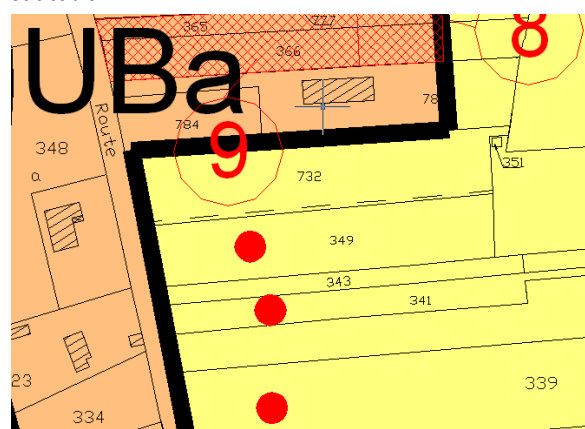
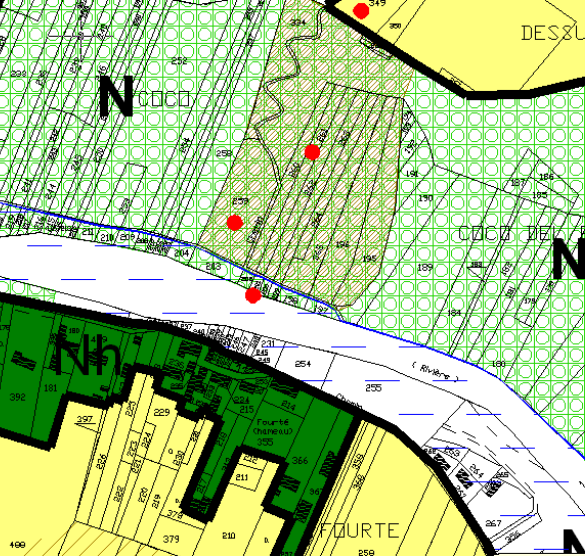
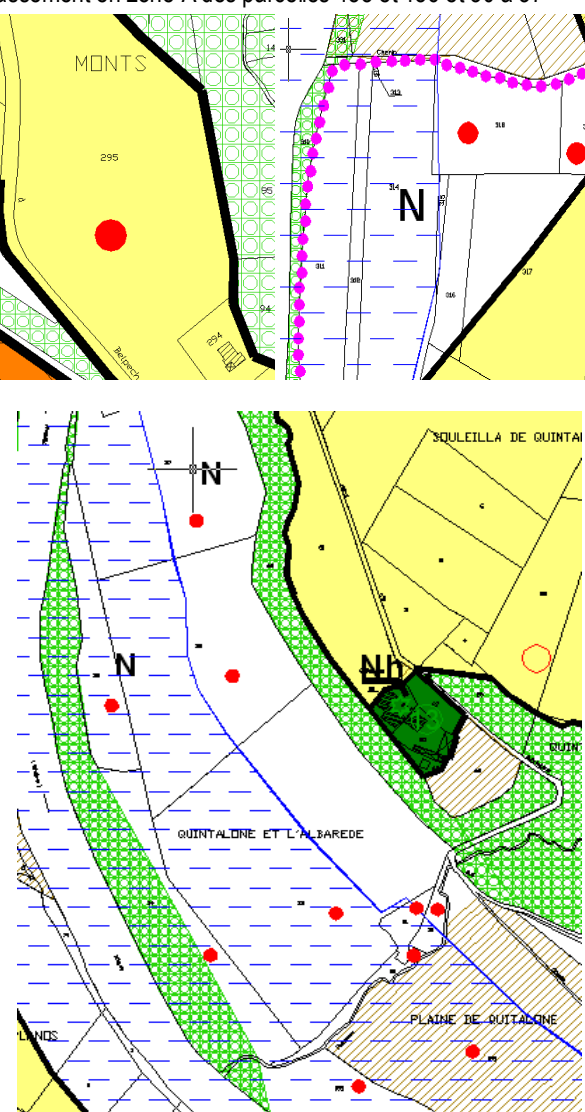
ANNEXES

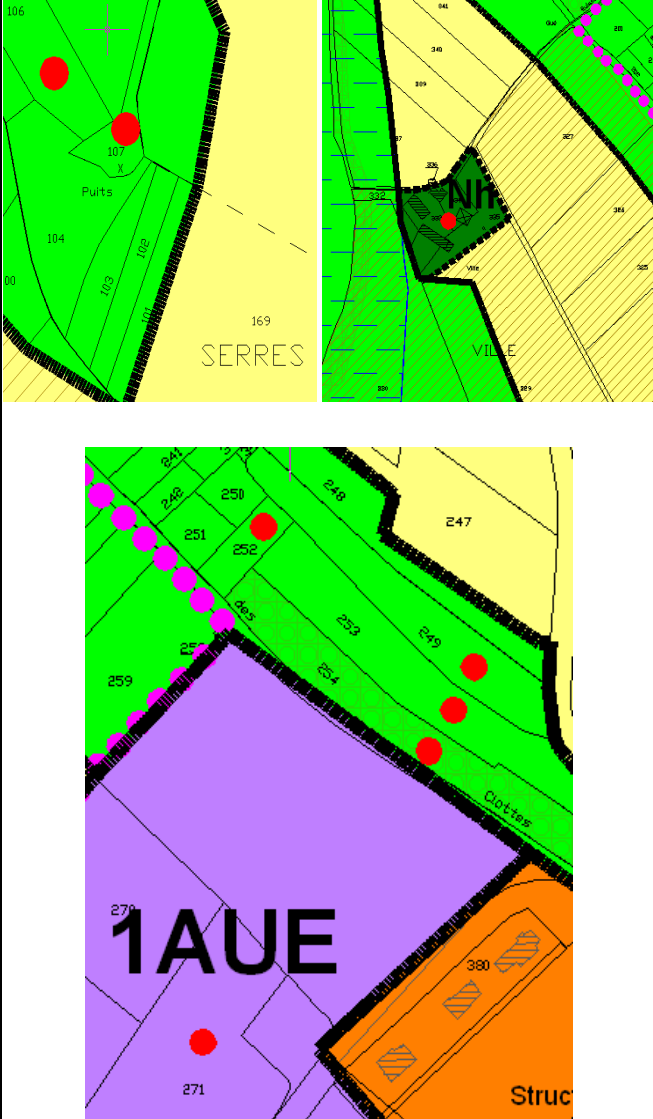
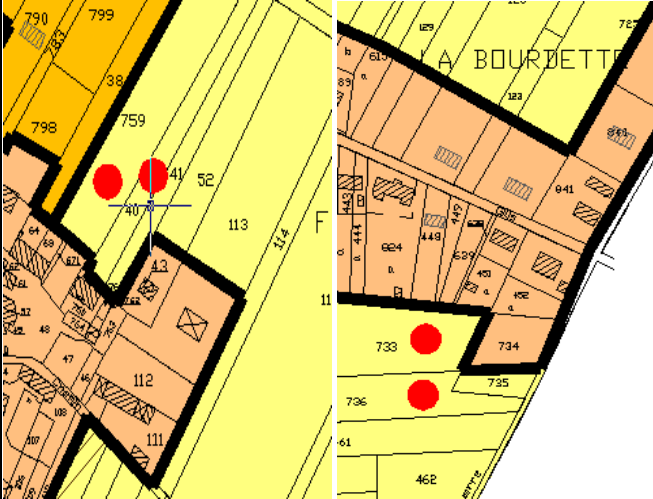
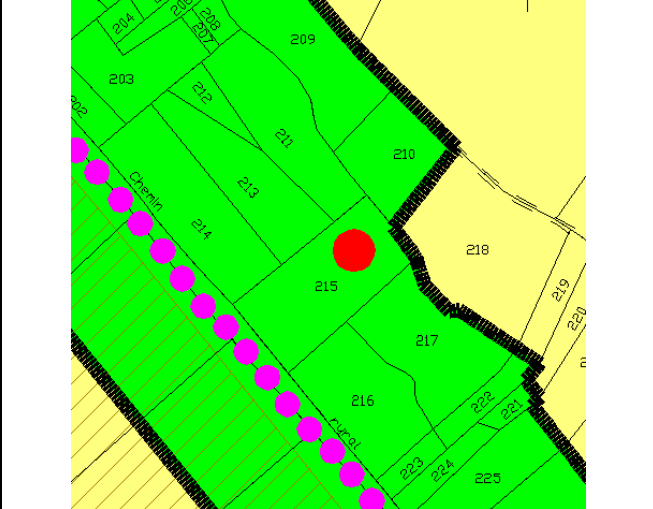
Arrêté le :	Approuvé le :
7 JUILLET 2010	
G2C Environnement	5.17

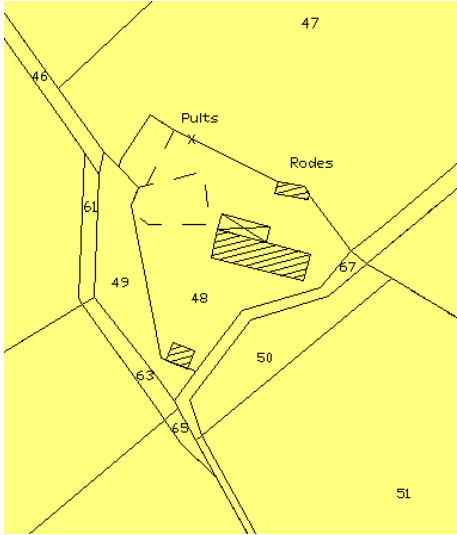
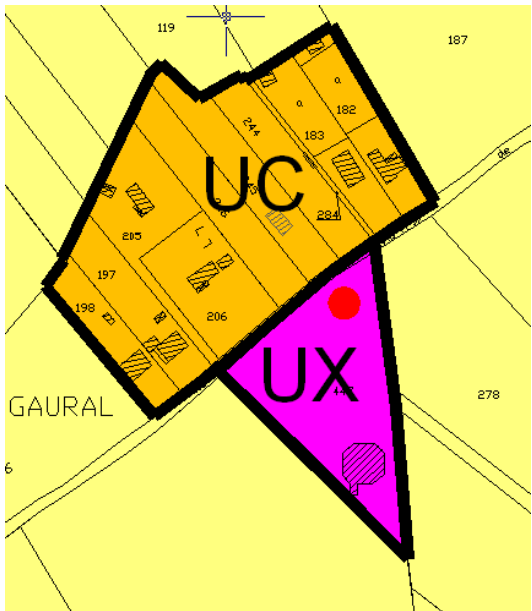
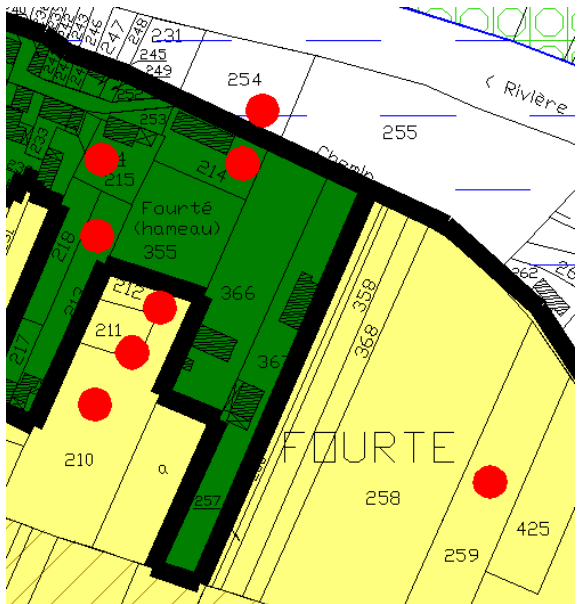
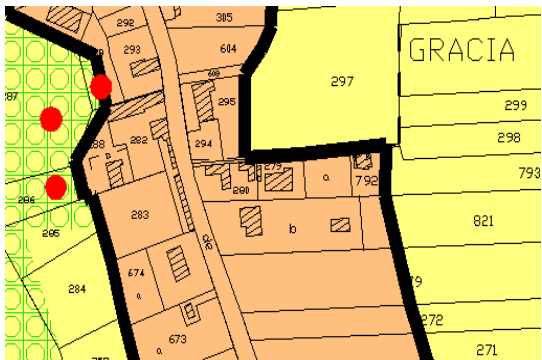
I - DEMANDES ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET REPONSES APPORTEES

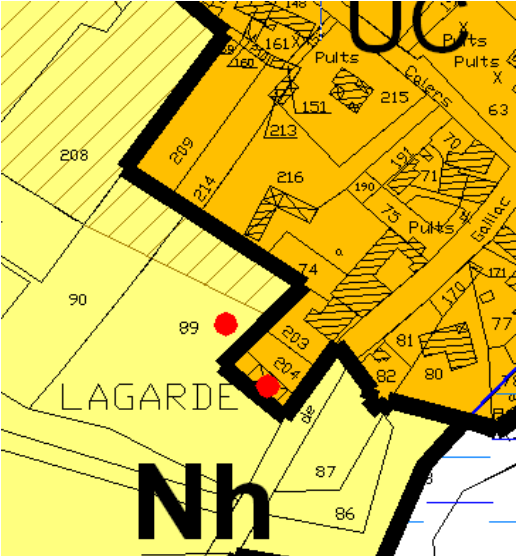
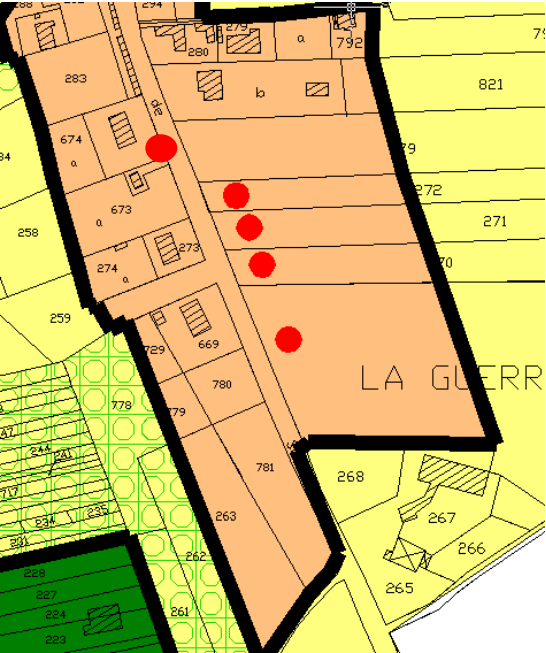
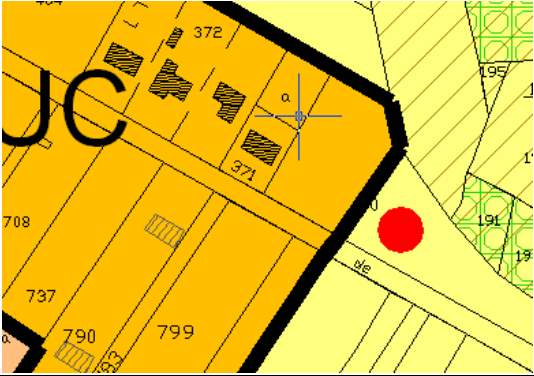
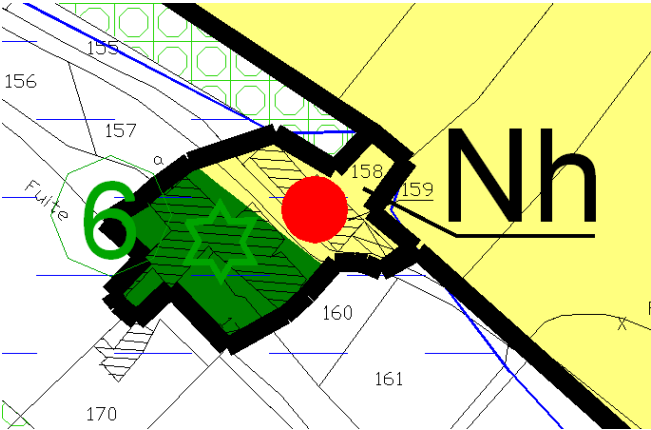
N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune	
1. REGISTRE						
1	Carrière Conteste les limites de la zone exploitée par la carrière sur l'angle de la parcelle L349	Le PLU devra être modifié	Le PLU devra être modifié (placer en zone UF)	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le zonage sera revu en fonction de l'autorisation d'exploiter	
2	Picarrou / Fantou Souhait de classer la parcelle J113 chemin Croix de Puel en zone constructible (parcelles constructibles dans le POS déclassées dans le PLU)		Demande hors objectifs du PLU, mais possibilité de reclasser en constructible étant donné que des droits à construire ont été enlevés	Avis défavorable. Aucun droit à construire n'a été retiré, le zonage du PLU est identique à celui du POS.	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le zonage est maintenu en l'état.
3	Parises Approuve le maintien des parcelles 148, 149, 150 et 152 en zone UC (CU déposé sur la parcelle n°152)		Demande de CU conforme au POS et au zonage actuel du PLU tel qu'il a été présenté à l'enquête.	La commune souhaite maintenir le zonage en l'état (constructible au POS, situation sociale et familiale très difficile) mais avis des PPA défavorable. Remarque : le CU a été déposé et les propriétaires ont 18 mois pour déposer le PC.	DDT : L'avis de l'Etat et du SCOT mentionnent la volonté de déclasser ces terrains de la zone constructible. Toutefois, il est très compliqué de déclasser des terrains qui ont été présentés comme constructibles à l'enquête, car cela fragiliserait le document en cas de recours. Bureau d'études / ATD : la procédure de PLU prévoit de pouvoir faire des modifications après l'enquête, et le fait que ces terrains étaient soumis à débat avait été mentionné dans le dossier soumis à l'enquête. Il est donc possible de les supprimer. Commune : ces terrains n'ont aucune valeur agronomique (gravière à proximité immédiate) et il s'agit des membres d'une même famille qui souhaite construire dans ce hameau (connaissance des nuisances liées à la proximité de la carrière).	Le zonage est maintenu en l'état.
4 26	Les Baccarets Demande de modification du règlement de l'article 2 de la zone A : - Constructions directement liées à l'activité agricole - Aspect extérieur des constructions existantes (modifications d'ouverture...) - Constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat (garages, abris de jardins, piscines)	Demandes légitimes Règlement du PLU à modifier	Avis favorable	ATD : il faut écrire spécifiquement « piscines » dans le règlement afin de les autoriser et de faire évoluer la jurisprudence. En revanche, il faudra rajouter une distance maximale pour les annexes de la construction principale (règle identique à la zone Nh).	Les modifications seront réalisées.	
5	Les Baccarets Demande le classement des parcelles 160, 189 et 190 en zone constructible		Parcelles non constructibles au POS, pas de sortie directe sur la RD 820. Demande d'étudier la demande en réunion.	Avis défavorable Pas de création de nouvel accès sur la RD 820, mitage de l'habitat : souhait communal de s'en tenir à l'existant.	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le zonage est maintenu en l'état.

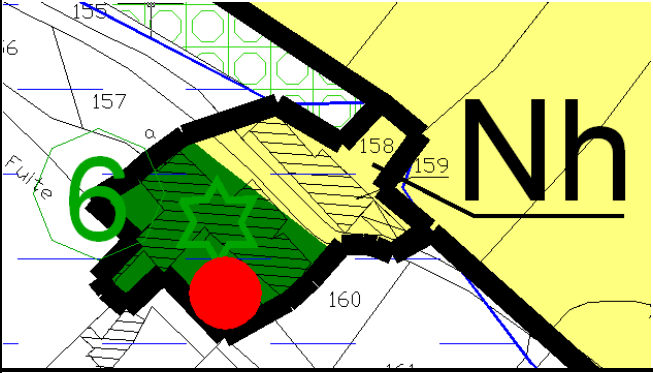
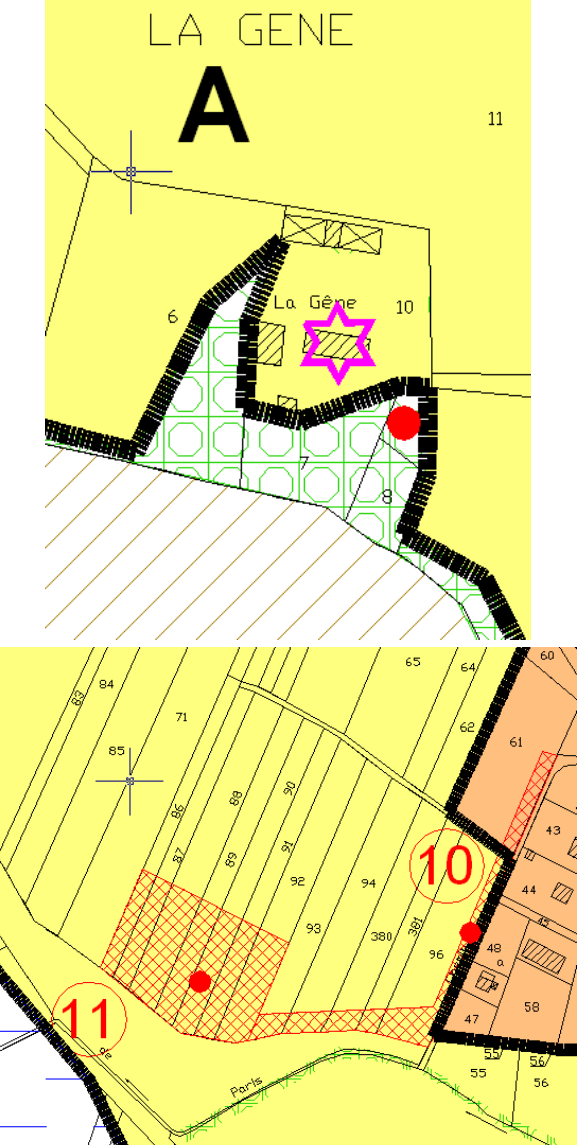
N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune
1. REGISTRE					
6	<p>Les Baccarets</p> <p>Demande le maintien des parcelles 176, 301, 302, 305, 306 en zone UC (unité foncière, accès existant, PC accordé sur terrain riverain)</p> 	<p>Arguments objectifs (à vérifier néanmoins par les services compétents) et une parcelle pourrait être prise en considération</p>	<p>Terrains constructibles au POS. Accès existant non goudronné. Problème de sécurité : vis à vis de la RD, mais il s'agit d'un secteur limité à 70km/h. Etudier la possibilité de les réintégrer pour une meilleure cohérence du tracé.</p>	<p>CG - secteur routier s'oppose à la création d'accès sur la RD, il y a déjà des problèmes avec les accès existants des constructions bâties récemment (accès agricoles transformés en accès routiers, déplacement des accès existants...).</p> <p>Etat ne souhaite pas voir de développement urbain dans ce secteur, à moins de pouvoir les desservir par une autre voie.</p> <p>Etat évoque la nécessité de s'assurer de la réalisation de l'assainissement individuel. Il n'est pas favorable à la modification du zonage.</p>	<p>Dans un souci de cohérence vis à vis des parcelles voisines, les parcelles seront remises en zone constructible, conformément au zonage du POS.</p> <p>Sur la question des réseaux, ils sont présents et la mise en place de l'assainissement individuel s'avère relativement aisée car les sols permettent l'infiltration (la carte d'aptitude des sols sera annexée au PLU).</p>
7	<p>Le Petit Sirié</p> <p>Souhait d'intégrer les parcelles 98 et 100 en zone constructible (situées entre différentes zones pavillonnaires existantes et en cours)</p> 	<p>Parcelles en zone A et avis défavorable des PPA. Mais possibilité de classer une faible partie (chemin accès par la parcelle 98 et le long de la parcelle 99).</p>	<p>Avis défavorable. Extension de zone, terrain agricole cultivé, l'assainissement n'y parvient pas et il s'agit d'une parcelle très importante.</p>	<p>Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>
8	<p>Le Pinier (Nord de la commune)</p> <p>En l'absence de schéma d'aménagement du secteur 2AU au Pinier et sans indication d'une servitude de passage pour accéder au terrain, il est souhaité le maintien de l'accès chemin des Oulieux pour les propriétaires riverains.</p> 	<p>Avis défavorable (chemin communal d'où absence de servitude : donnera accès à la zone 2AU du Pinier lorsqu'elle sera autorisée)</p>	<p>Avis défavorable, le terrain restera classé en 2AU car il s'agit d'un chemin communal, et les réseaux ont été amenés.</p>	<p>Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>
9	<p>Baccarets</p> <p>Demande le classement en zone Nh de sa propriété (2ha+750m² bâti) de la parcelle 542</p> 	<p>Maintien de la zone A, mais possibilité de modification du règlement pour permettre les possibilités d'aménagement du bâti existant.</p>	<p>Avis défavorable pour le classement en Nh : la politique choisie était de ne classer en Nh que les villas et de laisser les anciennes fermes en A. Ici, ce sont des hangars agricoles qui sont transformés peu à peu.</p> <p>A voir pour la modification du règlement.</p>	<p>CDA : interroge la commune sur la vocation agricole de ce bâtiment.</p> <p>Commune : indique qu'elle n'a plus de vocation agricole mais qu'environ 130 fermes sont dispersées sur le territoire. Par conséquent permettre le changement de destination de ces bâtiments aurait un impact sur l'activité agricole, d'où la décision de ne classer en Nh que les villas.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>

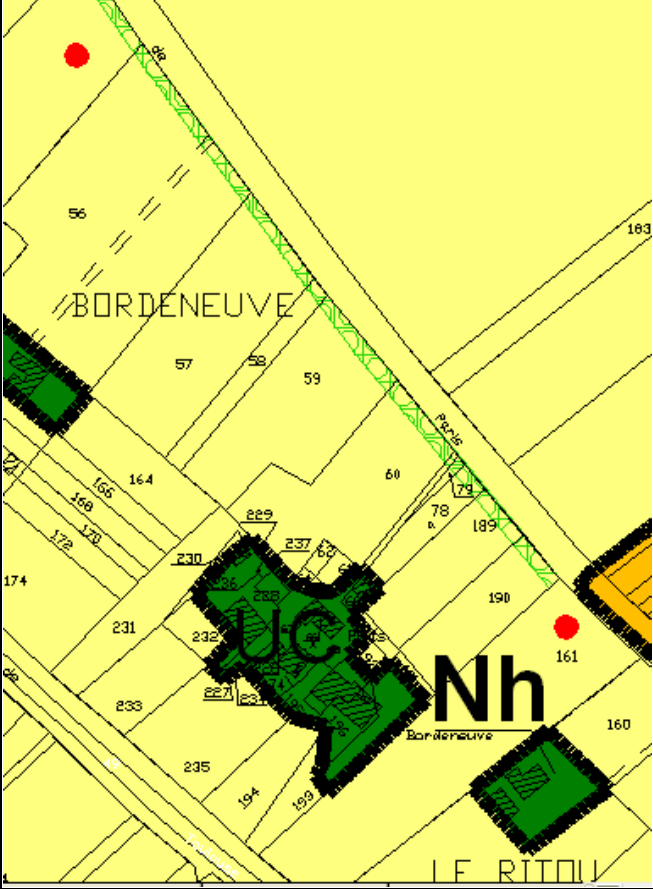
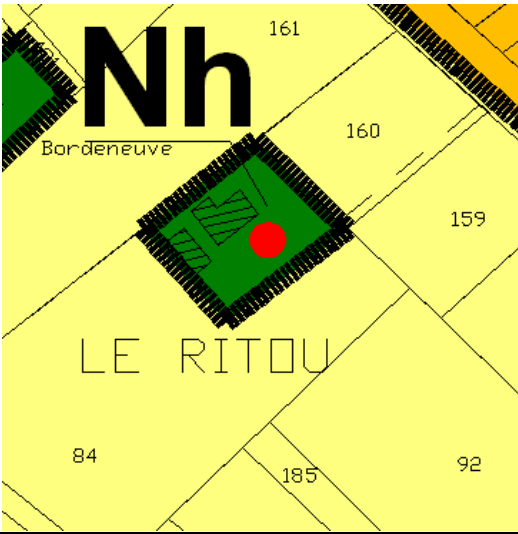
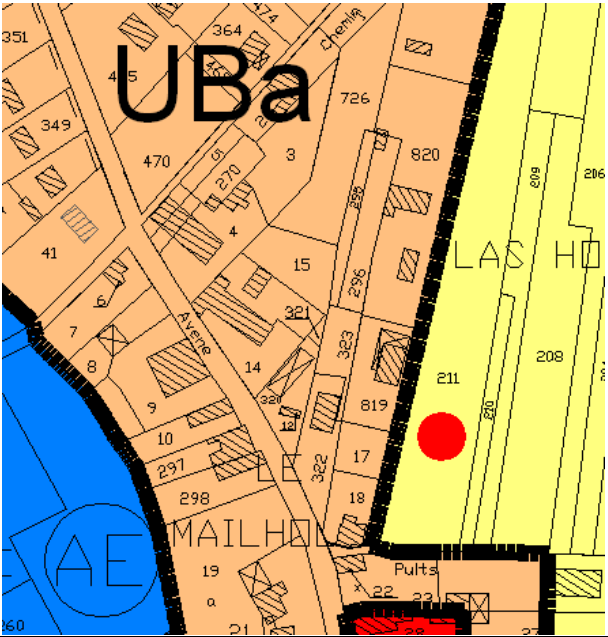
N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune
2. COURRIER					
1	<p>Picarrou</p> <p>Demande le maintien des parcelles 339, 341, 349 en zone constructible</p> 	Avis favorable	<p>Avis favorable.</p> <p>Erreur matérielle de tracé. Les parcelles étaient dans le POS, présence de maisons en face. Revenir à l'ancien tracé.</p>	<p>DDT : le PLU pourrait être attaqué sur les parcelles ne sont pas réintégrées, car on supprime du droit à construire sans justification.</p>	<p>Les parcelles seront intégrées en zone Uba.</p> <p>Cette modification devra être mentionnée dans la délibération qui approuve le PLU.</p>
2	<p>Fourté</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande le déclassement des parcelles 188, 201, 259, 261 et 334 de la zone Ndar (non justifié). Veut déplacer le site archéologique. - Conteste la carte d'aptitude des sols. - Conteste le découpage du zonage (souhait de remettre en UC) 	<p>Le plan devra être revu</p> <p>Objection fondée au vu des nouvelles techniques</p> <p>Découpage en dents de scie à revoir mais zone non affectée au développement de l'habitat</p>	<p>Avis favorable sur le principe mais ça n'est pas du ressort de la commune, ni du PLU mais de la DRAC.</p> <p>A voir.</p> <p>Volonté communale de stopper l'urbanisation sur ce secteur et de mettre en Nhd : avis défavorable</p>	<p>DDT : la localisation de sites archéologiques ne dépend pas du PLU et cette question ne peut être traitée dans ce cadre.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>
3 19	<p>Contestation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du classement en A de la parcelle 295 - Du déclassement des parcelles 318 et 319 à Laourède (zone N au lieu de zone A) <p>Demande conjointe au lieu-dit Plaine de Quintalone et Quintalone et l'Albrède :</p> <p>Classement en zone A des parcelles 155 et 156 et 30 à 37</p> 	<p>Inclure en zone UB uniquement une pointe de la parcelle 295 pour préserver la zone agricole.</p> <p>Avis favorable : proposition de classer en zone Ap.</p> <p>Prise en compte de la demande avec la création de la zone Ap.</p>	<p>Propriétaires agriculteur : n'ont pas besoin d'être en zone U pour intervenir sur leur bâti.</p>	<p>Les abords des cours d'eau avaient été mis en zone N pour bien identifier la trame verte (Grenelle II).</p> <p>CDA : la zone Ap permet également la préservation stricte des espaces, tout en marquant leur vocation agricole.</p>	<p>Par conséquent, le zonage des abords des cours d'eau sera revu et des zones Ap seront mises en place.</p> <p>En revanche, le classement de la parcelle 295 ne sera pas revu, la zone A permettant à l'agriculteur d'intervenir sur son bâti.</p>

N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune	
4 5 18	<ul style="list-style-type: none"> - Déclassement des parcelles 106 et 107 de la zone N - Retrait de la zone Nh des bâtiments agricoles - Retrait de l'EBC sur la parcelle 254 - Requalification des parcelles 249, 252, 253 et 254 en zone U - Contestation du classement pour la parcelle 271 		<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable : passage des parcelles en zone Ap - Avis favorable pour le classement en A des bâtiments agricoles - Avis favorable pour le retrait de l'EBC - Avis défavorable pour la requalification en zone U (seule une partie pourrait être mise en zone 1AUe) - Parcelle au cœur de la zone d'aménagement collectif. En NA au POS. Avis défavorable 	<p>Avis favorable pour les reclasser les bâtiments en zone A et non en Nh : erreur matérielle. A voir pour le reste.</p>	<p>Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.</p>	<p>Les bâtiments seront reclassés en A. Des zones Ap seront mises en place comme évoqué pour la demande précédente. L'EBC sera retiré. Pour les autres requêtes, l'avis est défavorable et le zonage est maintenu en l'état.</p>
6	<p>Les Bousquets Souhaite le classement en zone constructible des parcelles 759 et 40, 733 et 736</p>		<p>Peu favorable à l'extension de la zone UB sur les parcelles défavorable pour 733 et 736 car terres agricole Parcelles 759 et 40 : une partie était constructible au POS - à voir pour le maintien du classement du POS, mais dans une zone plus dense.</p>	<p>Avis défavorable. Terres agricoles</p>	<p>Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>
7	<p>Régularisation d'une habitation non répertoriée au cadastre</p>		<p>Problème juridique</p>	<p>Non déclarée ne figure pas sur le cadastre. Construite sans PC. Absence de réseaux. Prescription décennale existe depuis plus de 10 ans (attention aux recours juridiques) A voir avec les PPA.</p>	<p>ATD : il n'y a jamais de prescription pour une construction sans permis de construire. DDT : possibilité de laisser en zone N et d'autoriser l'aménagement des constructions existantes dans le règlement. Avis commun : pas de régularisation dans le cadre du PLU. Il faut engager des démarches auprès du cadastre et du tribunal administratif pour que la construction ait une existence légale et fiscale (impôts, localisation sur le cadastre) et ensuite la commune pourra étudier sa régularisation dans le cadre de son document d'urbanisme.</p>	<p>La construction sera maintenue en zone N et un éventuel classement en Nh sera envisagé, une fois la situation administrative et fiscale sera régularisée.</p>

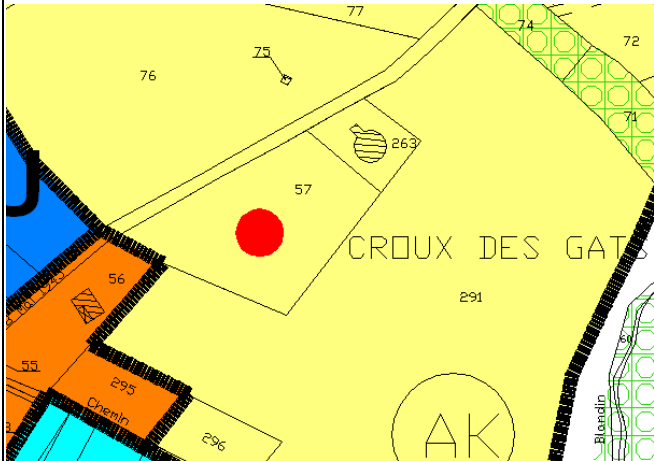
N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune
8	Rode Souhait de passage en zone Nh 	La modification du règlement de la zone A pourrait permettre de régler la question des annexes	Avis défavorable. Il s'agit d'une ancienne ferme située à juste titre en zone Agricole	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le zonage est maintenu en l'état.
9	Magaural zone Ux – souhait de mettre en ER pour desservir la zone UX 	Observations justifiées : étude complémentaire sur ce point. Mise en place d'un emplacement réservé	A voir Décision de mettre un ER ou pas.	Pas de remarque particulière. Cela relève d'une décision communale.	Aucun ER ne sera rajouté
10	Zone 1AUe – prévoir les logements de fonctions hors intégration aux bâtiments d'activité	Modification du règlement à prévoir	Avis favorable Revoir dans le règlement pour permettre la construction de logements de fonction.	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le règlement sera revu.
11	Fourté Demande de classement des parcelles 210-215 et 354-355 221 en zone UB avec possibilité d'assainissement individuel 	Avis défavorable pour la parcelle 234 (inondable) Revoir le découpage en dents de scie sur les autres parcelles. Avis défavorable quant à une modification substantielle de la zone A.	Avis défavorable. Terres agricole. Connaissance d'un risque naturel.	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le zonage est maintenu en l'état. En revanche, une maison a été oubliée dans la zone Nh de Pieil. Il s'agit d'une erreur matérielle et le zonage sera revu (même s'il n'y a pas eu de demande du pétitionnaire) et cette modification sera mentionnée dans la délibération qui approuve le PLU.
12	GRACIA Demande de reclassement des parcelles 286, 287 et 289 	Revoir le classement de la parcelle 287 qui n'est pas totalement boisée. Alignement entre les 2 parcelles riveraines	Avis défavorable. Simplement une éventuelle régularisation par rapport à la parcelle 289 (500 m²)	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le zonage sera légèrement revu pour intégrer au sein de la zone UBa la totalité de la parcelle 289.

N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune
13	<p>Lagarde – 204 et 89</p> <p>Pas suffisamment de surface pour faire l'assainissement. Volonté d'agrandir la zone</p> 	<p>Avis favorable (une seule propriété de 6000 m²) s'il s'agit d'une mise aux normes d'un bâtiment existant.</p>	<p>Avis défavorable. Hangar agricole.</p>	<p>Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>
14	<p>Sud de Picarrou</p> <p>Volonté de maintenir les parcelles 269, 270, 271, 272 et 276 + parcelle 503 au lieu dit Les Lougat</p>  	<p>Avis favorable pour passer les parcelles de la zone UBb du POS en UC du PLU (compensation)</p> <p>Parcelle 503 avis défavorable car parcelle non construite attenante.</p>	<p>Sur Picarrou : Avis favorable au maintien de la zone : à voir avec les services de l'Etat.</p> <p>Sur la parcelle 503 : maintien du zonage du POS. Pas de développement supplémentaire.</p>	<p>Etat et CDA : souhait que ces parcelles soient retirées de la zone constructible.</p> <p>DDT : l'avis des PPA demande la suppression de ces parcelles, toutefois, il est difficile d'enlever des terrains affichés comme constructibles après l'enquête publique (fragilisation du document).</p> <p>ATD : il est tout à fait possible de faire des modifications et de prendre en compte les avis des PPA, tant que ceux-ci ont été annexés au document d'enquête publique et dans la mesure où les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.</p> <p>SCOT : avis réservé.</p> <p>DDT : il est plus prudent de les maintenir en zone U car si on les enlève, le PLU pourrait être attaqué.</p> <p>De plus, étant donné la formulation de l'avis de l'Etat, le PLU ne devrait pas l'objet d'un avis défavorable du contrôle de légalité à cause du maintien de ces parcelles.</p> <p>Avis défavorable sur la parcelle 503.</p>	<p>Sud de Picarrou : maintien des parcelles en zone U.</p> <p>Le zonage UC (parcelle 503) est maintenu en l'état.</p> <p>La réponse à cette demande est à rapprocher du cas des Parises (demande 3) : maintien des parcelles dans la zone U.</p>
15	<p>Le Moulin</p> <p>Demande de maintien en zone Nh de la propriété</p> 	<p>PPRN en cours de révision. A voir par rapport à l'ajustement de la zone d'aléa fort</p>	<p>Avis favorable.</p> <p>Toutefois, la zone Nh est trop importante et ne devrait englober que le bâti 158 et 159 (à priori présence d'un aléa fort sur le reste).</p> <p>Modification à prendre en compte.</p>	<p>Les demandes 15 et 16 sont étudiées de façon conjointe.</p> <p>DDT : le zonage du PPRI n'est pas encore opposable, mais il faut quand même mettre en conformité le PLU.</p> <p>L'étoile doit être retirée du moulin car il est situé en zone d'aléa fort et le zonage en Nh doit être réduit pour n'intégrer que le bâtiment sur la parcelle 158.</p> <p>Ces modifications devront être mentionnées dans la délibération qui approuve le PLU (erreur d'appréciation)</p>	<p>Le zonage sera modifié conformément aux remarques formulées.</p>

N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune
16	<p>Le Moulin Conteste la zone inondable et l'impossibilité de rénover son bâti</p> 	<p>Le PPRI n'est aujourd'hui pas compatible avec le projet. La révision permettra peut-être de faire évoluer les limites.</p>	<p>A voir pour la conservation de l'étoile qui protège ce bâtiment sans réel caractère et soumis à un risque connu. La zone Nh sera de toutes façons réduite et le bâtiment devra être placé en zone Naturelle de protection stricte.</p>	<p>Voir réponse 15.</p>	<p>Voir réponse 15.</p>
17	<p>Picarrou Ah 10 – conteste la présence de l'EBC sur la parcelle car il n'y a plus de bois ER de la station d'épuration à bouger</p> 	<p>L'EBC doit être retiré puisque la photo aérienne prouve qu'elle n'est pas arborée Le déplacement de l'ER ne peut être réalisé qu'après une étude des techniciens compétents</p>	<p>Maintien d'une bande en bordure de zone N, mais en sortant le massif et réduction de la zone N pour la passer en zone A. Emplacement de la STEP déterminé par les techniciens. A voir. Etude d'implantation plus précise sera menée pour l'emplacement définitif.</p>	<p>L'EBC pourra être revu en fonction des photos aériennes. CDA : il faut éviter de mettre une STEP au milieu d'une parcelle cultivée.</p>	<p>L'EBC sera revu. L'ER sera étendu à la parcelle située au sud, dans l'attente du passage du bureau d'études technique, pour une localisation précise de l'ouvrage. La Maire de la commune de Calmont (31) souhaite être associée à la mise en place de la STEP.</p>
18	Voir demandes 4 et 5				
19	Voir demande 3				
20	ABSENTE : problème de numérotation				

N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune
21 22	<p>Baccarets Demande de classement des parcelles 161 et 37 en zone constructible. Conteste la glissière de sécurité.</p> 	<p>Possibilité d'extension de la zone Nh si une demande de PC est en cours dans le cadre actuel du POS. Parcelle 37 : plus d'accès sur le RD820, demande au Conseil Général</p>	<p>Avis défavorable (déjà traité : idem demande 5). Le reste non pris en compte par le PLU.</p>	<p>Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>
23	<p>Le Ritou Demande de classement de la zone en UC</p> 	<p>Avis défavorable. Petits hameaux non prévus comme des secteurs de développement urbain (PADD commune et SCOT)</p>	<p>Avis défavorable.</p>	<p>Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>
24	<p>Lashourette – Picarrou Demande le classement de la parcelle 211 en UBa en contrepartie de l'accès au château d'eau</p> 	<p>Possibilité de négociation à envisager. 211 : Grande parcelle, possibilité de classer un lot contigu à la parcelle 18</p>	<p>Avis défavorable. L'accès au château d'eau ne doit pas être soumis à la constructibilité du terrain.</p>	<p>Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.</p>	<p>Le zonage est maintenu en l'état.</p>
25	<p>Remarques sur le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension ZA Jambourt trop excentrée - Manque d'étude des accès zone de Laurède - Manque de sécurité accès nouveaux vestiaires - Peu intérêt pour le projet du nouveau pont - Regroupement des écoles - Absence cheminements doux 	<p>Remarques pertinentes</p>	<p>N'appelle pas de réponse particulière dans le cadre du PLU mais sont à noter</p>	<p>Pas de remarque particulière.</p>	<p>Les remarques formulées n'engendrent pas de modification du PLU.</p>

N°	Type demande	AVIS Commissaire Enquêteur	Avis Commune	Avis PPA	Position finale commune
26	Baccarets : Demande de modification du règlement de la zone A - Article 2	Traité avec la demande n°4 du REGISTRE	Déjà traité	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le règlement sera modifié.
27	Demande de modification du règlement de la zone Ncl, pour permettre la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (type photovoltaïque notamment)	Avis favorable	Avis favorable	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le règlement sera modifié.
28	Village Demande de classement de la parcelle 57 située rue du 8 mai en zone constructible	Après renseignement, absence de réseaux et configuration de terrain défavorable à la constructibilité.	Avis défavorable. Parcelle encaissée, pentue et non desservie par les réseaux.	Pas de remarque particulière. Avis conforme à celui de la commune.	Le zonage est maintenu en l'état.



II – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE DOSSIER DE PLU ET MODIFICATIONS A PRENDRE EN COMPTE

PPA	THEME / PARTIE CONCERNEE	REMARQUE PPA	AVIS INITIAL COMMUNE	POINT REUNION	DOCUMENTS MODIFIES
PLANS DE ZONAGE					
ARS	PLAN DE ZONAGE Filières d'assainissement	Demande de suppression de la zone de développement linéaire du hameau de Picarrou dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif	La commune a modifié son Schéma Communal d'Assainissement pour placer le hameau de Picarrou en zone collective. La commune a bien noté le souhait des PPA de supprimer la zone de développement linéaire au sud du hameau, tant que le réseau n'est pas encore en place. Ils ne souhaitent plus développer en linéaire mais veulent maintenir le zonage conformément au POS.		Etant donné les remarques précédentes (demandes enquête et remarques PPA), la zone est maintenue en l'état et la carte d'aptitude des sols sera annexée au PLU.
REGLEMENT ECRIT					
ARS		Ce n'est pas au pétitionnaire de proposer une filière d'assainissement, mais c'est dans la Carte d'Aptitude des sols qu'ils sont fixés, ou dans le cadre du SPANC, si difficultés techniques de mise en oeuvre	La remarque sera prise en compte et le règlement modifié.		Pas de remarque particulière
DDTM		Article UX4 : raccordement à l'assainissement collectif fortement recommandé, ou réduction du nombre de lots et affichage d'une plage d'activité non polluante pour le sol.	Ce n'est pas au règlement de fixer un nombre de lot. L'article 2 pourra néanmoins être modifié pour n'autoriser que les activités non polluantes pour le sol. Une liste ne semble pas pertinente (risque d'oubli de certaines activités...).		Il conviendra d'exclure les rejets industriels ou de les conditionner à un traitement préalable.
DDTM	Article 4 : Assainissement	Articles 1AU4, 1AUX4 et AUE4 : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire	La règle sera modifiée pour les zones 1AU et AUE, mais la zone 1AUX est trop loin de l'assainissement pour être raccordée au réseau et les coûts seraient trop importants.		Il conviendra d'obliger le raccordement à l'assainissement collectif excepté pour la zone 1AUX, pour laquelle il faudra prévoir un dispositif adapté à l'opération (assainissement regroupé ou semi-collectif...).
DDTM		Articles 4.2.1 des zones UB, UC, UX, UL, A et N : suppression de la phrase « lorsque celle-ci n'est pas conforme... et du site préconisé »	La règle sera modifiée conformément à la remarque formulée.		
DDTM		Article UA4 dans le secteur UAb : préciser la doctrine en matière d'assainissement non collectif (100 m ² libres sur le terrain)	Ce point sera précisé.		Il conviendra de préciser la doctrine départementale en faisant référence au schéma et à ses annexes : "dents creuses" des centres bourgs avec un minimum de surface de 100 m ²
DDTM	Article 3 : Voirie	Articles 3.1 des zones UB et 1AU : précisions sur la règle relative aux aménagements sécurisés sur la RD 25	Des précisions seront apportées et un Emplacement Réservé sera peut-être mis en place pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé. Ce point sera discuté lors de la réunion post-enquête.		Il conviendra de préciser que les nouveaux accès sur la RD 25 sont autorisés sous condition d'aménagements sécurisés
DDTM		Articles 3.1 des zones UB et A : suppression de la référence à la déviation	Ce point sera supprimé.		
DDTM	Article 2 : Logement social	Article UB2 : Fixer une SHON minimale pour imposer les 20% de logements sociaux pour que la règle soit plus facilement applicable	Ce point sera discuté lors de la réunion post-enquête pour trouver la formulation la plus adaptée.		Après discussion, la formulation la plus adaptée est la suivante : 20% de logements social seront imposés à partir d'une SHON de 500 m ² minimum.
DDTM	Opérations d'ensemble	Article 1AU2 : Fixer une taille minimale d'opération afin de permettre la réalisation en tranche de l'opération	La règle sera adaptée et une taille minimale d'opération de 1ha, conformément à la proposition des PPA, sera a priori préconisée.	OK	
DDTM	PPRI Carte de zonage du PLU	Modification de la légende pour indiquer qu'il s'agit d'une zone inondable PPRI et non CIZI. Reporter la zone d'aléa du cours d'eau Saint-Coulomb Reclasser les zones Nh du secteur d'aléa fort en N			DDT : en attendant son approbation, le PPRN n'est pas encore opposable. Le PPRN ne sera pas reporté au sein du PLU, mais joint en annexe. Une mise en conformité du PLU sera réalisée lorsque le PPRN sera approuvé. Toutefois, les secteurs Nh situés en zone d'aléa fort seront reclassés en N pour éviter toute exposition à un risque.
DDTM	PPRI Règlement écrit	Le renvoi aux annexes n'est pas satisfaisant : édicter une règle précise qui respecte celle prévue dans le futur PPR	A voir		
DDTM	PPR Mouvement de Terrains Carte de zonage du PLU	Compléter et affiner le report des zones : reporter l'ensemble des zones d'aléa et compléter par un renvoi aux PPRN en annexe			

PPA	THEME / PARTIE CONCERNEE	REMARQUE PPA	AVIS INITIAL COMMUNE	POINT REUNION	DOCUMENTS MODIFIES
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES					
RAPPORT DE PRESENTATION					
DDTM	Diagnostic agricole	Analyse agricole à développer	Un complément de l'analyse agricole, pourra être réalisé en ce qui concerne la localisation du réseau d'irrigation et des parcelles réellement irriguées.	Un complément avait été réalisé en terme de réseau d'irrigation et des parcelles irriguées.	
DREAL	Justifications et évaluation du PLU sur l'Environnement	Evaluation environnementale à intégrer et remarques de la DREAL	Les principaux éléments de l'évaluation environnementale avaient déjà été intégrés au rapport du PLU, mais ils pourront être étoffés. La DREAL n'a pas formulé de remarque particulière, ni évoqué d'éventuelles modifications à prendre en compte, mais ce point pourra être discuté lors de la réunion post-enquête.	Pas de modification particulière à apporter.	
DDTM	Justification des zones	Evaluation de la capacité d'accueil des zones U et AU à réaliser	La capacité d'accueil des zones constructibles sera évaluée pour vérifier la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCOT. Ces objectifs ont d'ailleurs été revus à la hausse pour la commune et c'est sur la base des nouveaux chiffres (croissance de population, nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation...) que sera vérifiée la compatibilité.	Le SCOT confirme le rééquilibrage des objectifs : - 3600 habitants en 2025 - 500 logements en 2025 L'évaluation de la capacité d'accueil des zones sera rajoutée dans le dossier de PLU.	
DDTM	Justification des zones	Justification de la viabilité de la zone UC de l'Horto du Boulanger	Les justifications seront étoffées, notamment par le biais de la mise en place d'une programmation de travaux et d'un plan de financement pour l'amenée des réseaux dans ce secteur d'enjeu.	DDT : il convient d'instaurer la PVR et d'intégrer ces éléments au sein du PLU. Commune : la PVR a été instaurée (délibération) et sera mise en place. Les éléments seront mentionnés dans le PLU.	
REGLEMENT					
DDTM		Remarque sur la zone AUE : dispositions discriminatoires par rapport à la mixité urbaine prônée par la loi SRU	La règle ne mentionne pas le fait que seule la collectivité puisse construire en zone 1AUE. Seule la vocation de la zone est précisée (constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif) conformément à ce que permet le Code de l'Urbanisme. Toutefois, ce point sera abordé lors de la réunion post-enquête.	Cette disposition ne semble pas discriminatoire et une grande partie de la zone est de maîtrise foncière publique, toutefois : - la parcelle 272 sera reclassée en UB - la partie Nord de la zone 1AUE, propriété de la commune, est maintenue en 1AUE - Le secteur 2AUe est renommé 2AU (l'indice est supprimé) et les parcelles 269 (pour partie), 270 et 271 passent donc en 2AU.	
DDTM		Réduction des deux zones Nh « la Grande Borde » et « Beaulias de Dessus »	Ce point sera adapté conformément aux remarques formulées.		
DTM		Réduction de la zone UC sur le hameau des Parises avec la suppression des parcelles mentionnées	Ce point sera discuté lors de la réunion post-enquête.	Etant donné les remarques précédentes (demandes enquête et remarques PPA), la zone est maintenue en l'état.	
DDTM		Rajout de la liste des Emplacements Réservés sur le plan de zonage	Ce point sera rajouté.		
DDTM		Rajout d'un Emplacement Réservé pour la création de voies dans le secteur « avenue de Calmont » pour respecter l'orientation d'aménagement	La commune souhaite modifier l'article 2 de la zone UB pour faire appliquer l'orientation d'aménagement. Les constructions seront autorisées sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement.	Aucun ER ne sera rajouté	
DDTM		Rajout du n° des routes départementales sur le plan	Il n'appartient pas au bureau d'études, ni à la commune de modifier les plans cadastraux.		
DDTM		Rajout de la Carte d'Aptitude des Sols dans le dossier	La carte d'aptitude des sols sera ajoutée au dossier.		

PPA	THEME / PARTIE CONCERNEE	REMARQUE PPA	AVIS INITIAL COMMUNE	POINT REUNION	DOCUMENTS MODIFIES
CHAMBRE D'AGRICULTURE					
CHAMBRE D'AGRICULTURE	ZONAGE	La zone A du PLU a perdu de la surface dans ce nouveau projet (par rapport à l'ancien arrêté)	<p>Le nouvel arrêté prévoit moins de zones constructibles que le précédent projet et la baisse des zones A est principalement due à une réaffectation en zone N d'espaces qui, bien qu'ayant toujours une vocation agricole, sont sensibles en raison de leur proximité avec les cours d'eau. La zone Nc, qui n'existait pas au POS, ou le classement en zone naturelle des abords des cours d'eau, sont autant d'éléments qui influent sur la baisse des parcelles agricoles.</p> <p>Des précisions apportées quant au classement des zones et aux modifications apportées vis à vis du PLU et du précédent projet de PLU arrêté.</p>	<p>Il avait été décidé, dans le cadre de ce nouvel arrêté du PLU, de classer les fonds de vallons en zone Naturelle pour bien formaliser la trame verte et les corridors écologiques (Grenelle 2).</p> <p>Toutefois, ce classement a pénalisé les surfaces agricoles qui ont été diminuées d'autant.</p> <p>Les fonds de vallons seront donc reclassés en Ap pour marquer leur vocation agricole et pour les préserver de toute construction ou installation, y compris à vocation agricole.</p>	
		Demande de réduction considérable des zones constructibles du PLU dans un souci d'économie de l'espace agricole, notamment sur les zones 2AU et les extensions des zones UB et UC	<p>Certaines zones pourront être revues mais l'ensemble de ces points sera discuté avec les Personnes Publiques Associées lors de la réunion post-enquête.</p>	<p>La CDA souhaite que les zones d'extension soient retirées, et non celles qui constituent des dents creuses au sein des parties urbanisées, même si elles sont importantes en superficie.</p> <p>La zone du Pinier était classée en U dans le POS et sa superficie était plus importante. La commune souhaite donc la maintenir.</p> <p>Les PPA décident de supprimer la zone 2AU de Croux des Gats.</p> <p>Cette modification sera mentionnée dans la délibération qui approuve le PLU.</p> <p>Pour les zones U : Picarrou, Les Parises, les réponses ont déjà été données dans le cadre des demandes issues de l'enquête publique.</p> <p>Elles ne compromettent pas l'intégrité agricole du secteur et la commune ne souhaite pas fragiliser son document en supprimant de la zone constructible des parcelles qui ont été présentées comme telles dans le cadre de l'enquête publique (avis DDT).</p>	
		Demande de reclassement d'une partie des gravières et de leur zone d'extension en A	<p>Les éléments relatifs à la gravière ont été joints au dossier de PLU et seuls les terrains potentiellement exploitables ont été classés en Nc.</p>		