

2025-31-1

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ID : 031-213101207-20251017-2025\_31\_1-DE



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE LE CASTERA

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de conseillers de la commune de LE CASTERA**

- en exercice : 14
- présents : 8
- votants : 8
- excusés : 6

**Séance du 17 octobre 2025**

Date de convocation : 10 octobre 2025

Date d'affichage : 10 octobre 2025

**Objet : APPROBATION de l'ELABORATION du PLAN LOCAL d'URBANISME – PLU**

***ANNULE ET REMPLACE (pour modification en-tête – nombre de votants)***

***la DELIBERATION N° 2025-31 déposée le 23/10/2025***

**Etaient présents : GONZALEZ Yvan – GANS Romain – GAUTIER Philippe – JEUNE Hervé –  
MAMOU Farid – MARTI Laetitia - MARTIN Bernadette - TRAVERSE Xavier**

**Excusés : CUQ Myriam - DELMAS Audrey - FAVORY Xavier – LE FAOU Jérôme –  
LOSSEC Marie-Claire – MARIN Yannick**

**Secrétaire de séance : GANS Romain**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-21 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 février 2017 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le débat en conseil municipal en date du 3 décembre 2021 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2023 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées et autres personnes publiques consultées (PPA-PPC), sur le projet de PLU arrêté, envoyée le 14 février 2024, ayant abouti à :

- Un avis favorable avec remarques simples ou sans remarque particulière pour :
  - Le Conseil Départemental, le 4 avril 2024, demandant de repositionner la traversée piétonne prévue sur la RD24 ;
  - La Chambre des métiers et de l'artisanat, le 28 février 2024 ;
  - L'Institut National de l'Origine et de la Qualité, le 22 avril 2024,
  - Le SDIS, le 19 mars 2024, indiquant la nécessité de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau.
- Un avis favorable du Syndicat Mixte en charge du SCoT du Nord Toulousain en date du 29 avril 2024, avec une réserve demandant de mieux préserver l'espace naturel de qualité remarquable à l'extrême sud de la commune à proximité de la Save, et des recommandations : compléter les justifications concernant le bilan de la densité 2011 à 2030, l'extension du hameau Route de Thil et le STECAL At, et augmenter la densité prévue sur les secteurs à urbaniser pour viser le haut de la fourchette soit 20 logements/ha.

- Un avis favorable des services de l'Etat en date du 29 mai 2024, recommandant la prise en compte des observations émises et en particulier, sous réserve :
  - D'améliorer la traduction de l'objectif de réduction de la consommation d'espace (compléter le bilan et l'étude de densification, renforcer les densités prévues, ajuster le phasage des ouvertures à l'urbanisation ;
  - De déplacer l'emplacement réservé n° 2 (station d'épuration) en dehors des zones inondables ;
  - De compléter la justification du projet de STECAL et ajuster les règlements en conséquence.
- Des avis des Ministères des transports et des armées demandant la mise à jour des servitudes d'utilité publique : la servitude T7 doit apparaître sur la liste des SUP et la servitude PT2 doit être supprimée.
- Un avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 23 mai 2024 avec des réserves :
  - Sur l'économie générale du projet de PLU :
    - Revoir le calcul de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers ;
    - Compléter l'étude de densification, afin d'optimiser la capacité d'accueil dans le tissu urbain existant, et mettre en place un phasage plus marqué de l'ouverture des deux secteurs d'extension.
  - Sur le projet de STECAL Nt : Réglementer la surface de plancher des constructions projetées.
  - Sur les dispositions relatives aux extensions et annexes des habitations en zone A et N : réglementer la surface maximale de plancher totale des constructions existantes à 200 m<sup>2</sup> ; la hauteur maximale des extensions à la même hauteur que l'existant ou le niveau refuge en zone inondable ; la surface maximale de plancher totale des annexes de 50 m<sup>2</sup> ; la hauteur maximale des annexes en zone N à 4 m.
- Un avis réputé favorable pour les autres personnes publiques associées, consultées, et n'ayant pas répondu à la consultation : Conseil Régional Occitanie, Communauté de Communes de Hauts-Tolosans, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, CNPF, communes limitrophes (Garac, Lasserre, Menville et Thil).

Vu l'**avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** en date du 21 juin 2024 recommandant en synthèse de mieux justifier le scénario démographique retenu, intégrer les grandes parcelles non bâties dans le calcul de la consommation d'espace, travailler sur la diversité des formes urbaines, réaliser un pré-diagnostic écologique de terrain sur l'ensemble des secteurs voués à être artificialisés, préciser les raisons qui justifient le choix du site d'implantation de la future station de traitement des eaux usées en zone inondable.

Vu l'arrêté du maire N° 05 en date du 18 février 2025 soumettant à **enquête publique** le projet de PLU arrêté par le conseil municipal, du 19 mars au 22 avril 2025 ;

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** en date du 22 mai 2025 donnant un avis favorable au projet de PLU, avec des réserves et recommandations listées dans le tableau en annexe, qui concernent notamment le retrait de l'OAP des Pyrénées, l'abandon du changement de destination du bâtiment de la parcelle WP37, des ajustements de la zone UC, de la zone UB, de la zone Ntvb et des éléments de paysage à préserver, le projet de station d'épuration, l'ajout d'un changement de destination pour le Moulin de Pradère.

Monsieur le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager l'élaboration d'un PLU** et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA-PPC, aux observations du public et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans les deux tableaux annexés à la présente délibération, qui détaillent également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

**Après avoir analysé les réserves émises par le commissaire enquêteur**, considérant que :

- Réserve N° 1 : La zone AU des Pyrénées a été réduite en surface au cours des études ; la commune qui maîtrise ce foncier et fera en sorte dans la conception du projet précis de préserver le maximum des végétaux sur le site, de mettre en place les conditions d'une cohabitation apaisée, et de tenir compte des préconisations du schéma d'assainissement. Elle souhaite maintenir ce secteur de projet.
- Réserve N° 3 : Les parcelles repérées dans l'avis de la commissaire enquêteur, non bâties en zone UC, concernent des terrains faisant déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée ou en cours d'instruction, Sur les Bousquettes, il s'agit d'un espace de jardin inclus dans le noyau urbain. En conséquence, ces terrains sont maintenus en zone UC et non reclassés en A.
- Réserve N° 4 : La commune a acquis en 2006 le bâtiment de la parcelle et souhaite donc maintenir la possibilité de changement de destination pour pouvoir utiliser ce bâtiment communal dans le futur, avec le contrôle de la CDPENAF qui émettra un avis conforme sur le projet.
- Réserve N° 7 : Le service instructeur n'est pas en capacité de disposer de la pente exacte, qui varie au sein d'un même terrain, et l'aménagement dépend des dimensions et de la forme de la construction. Il n'est donc pas souhaité ajouter des classifications et définir des règles strictes selon des seuils de pente, en plus des schémas présents.

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques et observations des PPA-PPC et des réserves et recommandations du commissaire enquêteur entraine comme **principales modifications du dossier de PLU** :

- Sur le rapport de présentation :
  - Compléments et mise à jour sur la consommation d'espace et le bilan de la densité ;
  - Actualisation de la justification des pièces réglementaires modifiées.
- Sur le règlement écrit :
  - Pour les habitations isolées en zones A et N : ajout d'un maximum de surface de plancher totale des constructions existantes à 200 m<sup>2</sup> ; d'une hauteur maximale des extensions à la même hauteur que l'existant ou le niveau refuge en zone inondable ; d'une surface maximale de plancher totale des annexes à créer hors piscine de 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale des annexes en zone N à 3 m, en cohérence avec la zone A.
  - Ajout d'une règle de surface de plancher pour le secteur At.
- Sur le règlement graphique :
  - Amélioration de la clarté avec la suppression des contours colorés au profit d'aplats de couleur par zone ;
  - Ajout d'une protection en espace boisé classé de l'espace de bord de Save identifié au SCOT au sud du hameau de Larmont ;
  - Réduction de l'emplacement réservé n° 2 (station d'épuration de Larmont) en cohérence avec le besoin et en dehors des zones inondables
  - Ajout d'un changement de destination pour le Moulin de Pradère ;
  - Intégration de la parcelle WC26 et d'une partie de la parcelle WE 54 dans la zone UB, car elle est en continuité urbaine du bourg ;
  - Extension de l'élément de paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du CU jusqu'à la parcelle WT56 pour préserver les haies ;

2025-31-1

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ID : 031-213101207-20251017-2025\_31\_1-DE



- Réduction de la zone Ntvb au profit de la zone A pour la parcelle WK546 à la même hauteur que sur la parcelle voisine WK 547 pour refléter le juste rapport entre les espaces agricoles et naturelles existants sur le site ;
- Sur les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) :
  - Suppression de la traversée de la RD24 au profit d'une liaison douce le long de la route sur l'OAP des Pyrénées ;
  - Ajout d'un phasage pour le secteur du chemin de Ronde avec le découpage en deux parties équivalentes AUb et AUc et augmentation de la densité à 12-14 logements par hectare.
- Sur les annexes :
  - Mise à jour des servitudes ;
  - Ajout des terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- **D'approuver le Plan Local d'Urbanisme**, tel qu'il est annexé à cette délibération.

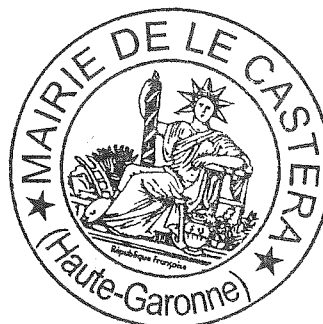
Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément aux articles L153-23 et R153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire :

- Après sa publication, et celle du PLU, sur le portail national de l'urbanisme,
- et sa transmission à Monsieur le Préfet.

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus,  
Pour copie conforme  
Le Maire, Yvan GONZALEZ







2025-31-1

**PAYSAGES**

études & aménagements urbains

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ID : 031-213101207-20251017-2025\_31\_1-DE



## COMMUNE DE LE CASTERA

### ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : SYNTHÈSE ET POSITION DE LA COLLECTIVITÉ SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la collectivité
Chambre des métiers et de l'artisanat 28/02/2024	Avis favorable	- La commune prend acte
SDIS 19/03/2024	Recommandations <ul style="list-style-type: none"><li>- Prendre en compte les conditions d'accessibilité des engins de secours</li><li>- Intégrer les besoins de la défense incendie en lien avec la distribution d'eau potable</li><li>- Organiser une rencontre avec la commune</li></ul>	- La commune prend acte
DGAC 25/03/2024	Demande Intégrer la servitude T7 dans la liste des SUP et en légende sur le plan des SUP	- Les SUP sont modifiées
Ministère des armées 28/03/2024	Demande <ul style="list-style-type: none"><li>- Supprimer la servitude PT2 dans la liste des SUP et sur le plan des SUP</li></ul>	- Les SUP sont modifiées
Conseil Départemental de Haute-Garonne 04/04/2024	Recommandations <ul style="list-style-type: none"><li>- Déplacer la traversée piétonne sur le RD 24</li></ul>	- La localisation de la traversée est modifiée sur l'OAP
INAO 18/04/2024	Absence de remarque	La commune prend acte
SCOT du Nord Toulousain	Avis favorable <ul style="list-style-type: none"><li>- Réserve 1.1 : apporter des éléments de protection supplémentaire à l'espace naturel de qualité remarquable au Sud de la commune à proximité de la Save</li><li>- Recommandation 2.1.1 : clarifier le bilan de la densité de 2011 à 2030</li><li>- Recommandation 2.1.2 : viser la fourchette haute de densité (20 lgt/ha)</li><li>- Recommandation 2.2 : apporter des justifications pour l'extension route de Thil</li><li>- Recommandation 2.3 : apporter des justifications pour le STECAL At</li><li>- Remarque 3.1 : rechercher une densité plus élevée sur le secteur OAP des Pyrénées</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Réserve 1.1 : il s'agit d'une activité de maraîchage et d'arbres fruitiers, entourée d'arbres. Une protection en Espace boisés classés est ajoutée sur la partie boisée.</li><li>- Recommandation 2.1.1 : le bilan de la densité de 2011 à 2030 est clarifié</li><li>- Recommandation 2.1.2 : la topographie des sites de développement n'est pas propice à une forte densité, la densité sur l'OAP Chemin de Ronde est quand même augmentée et portée à 12/14 logements/hectare.</li><li>- Recommandation 2.2 : une DP de division en 2 lots en date de 2022, elle cristallise les droits à bâtir sur une partie de ce terrain, un PC est en cours de validité sur l'un des 2 terrains.</li><li>- Recommandation 2.3 : des justifications sont apportées</li><li>- Remarque 3.1 : la topographie du site de développement n'est pas propice à une forte densité, la commune maintient la densité du PLU arrêté</li></ul>
CDPENAF 05/04/2024	Un avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"><li>- Revoir le calcul de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers</li><li>- Compléter l'étude de densification, afin d'optimiser la capacité d'accueil dans le tissu urbain existant, et mettre en place un phasage plus marqué de l'ouverture des deux secteurs d'extension.</li></ul> Un avis favorable sur le projet de STECAL Nt sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"><li>- Réglementer la surface de plancher des constructions projetées</li></ul> Un avis favorable les dispositions relatives aux extensions et annexes des habitations en zone A et N, sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"><li>- Réglementer la surface de plancher totale des constructions existantes en la limitant à 200 m<sup>2</sup></li><li>- Réglementer la hauteur maximale des extensions de sorte qu'elles puissent atteindre maximum la même hauteur que l'existant ou le niveau refuge en zone inondable;</li><li>- Réglementer la surface maximale de plancher totale des annexes sans qu'elle puisse dépasser 50 m<sup>2</sup> ;</li><li>- Réglementer la hauteur des annexes nouvellement créées en zone N de sorte qu'elles ne puissent pas dépasser 4 m.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les espaces dans l'enveloppe urbaine ne génèrent pas de consommation d'ENAF, notamment lorsqu'ils sont inclus dans un noyau urbain comme celui de Las Bousquettes</li><li>- L'OAP « chemin de ronde » est phasée en 2 parties, la densité sur l'OAP Chemin de Ronde est portée à 12/14 logements/hectare, l'étude de densification a été réalisée en connaissance des sites et de leur topographie, elle est réaliste.</li><li>- La surface de plancher est ajoutée à la zone At.</li><li>- La commune compte de nombreuses constructions en zone agricole et naturelle, les règles relatives à l'augmentation de la surface de plancher sont maintenues à 30 % maximum pour autoriser des projets en surélévation tout en conservant la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les autres règles sont modifiées.</li></ul>



2025-31-1

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

ID : 031-213101207-20251017-2025\_31\_1-DE



DDT De Haute-Garonne 29/05/2024	<p>Avis favorable avec remarques</p> <p>I. <u>Construire une stratégie de développement pérenne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Intégrer la consommation d'espace depuis 2021</li><li>- Compléter l'étude de densification</li><li>- Augmenter la densité dans les OAP et revoir l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone du « chemin de ronde », voire un phasage en 2 temps,</li><li>- Intégrer des objectifs de diversification de l'offre de logements,</li><li>- N'autoriser les destinations autres que l'habitat que dans les zones Ua,</li></ul> <p>II. <u>Compléter la prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Compléter l'OAP chemin de Ronde pour prévoir une zone tampon avec l'activité agricole à l'ouest du site,</li><li>- Intégrer les remarques de la CDPENAF</li><li>- Préciser les justifications du STECAL et ajuster le règlement écrit et graphique,</li><li>- Compléter le dossier sur le changement de destination du hangar communal, notamment pour la prise en compte des spécificités d'un équipement public</li><li>- Développer la prise en compte des ENR</li></ul> <p>III. <u>Autres points de la procédure</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Déplacer l'ER pour la future STEP hors de la zone inondable,</li><li>- Annexer les périmètres des terrains concernés par des obligations légales de débroussaillage</li><li>- SUP : cf avis DGAC et ministère des armées.</li></ul>	<p>I. <u>Construire une stratégie de développement pérenne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'analyse de la consommation d'espace est complétée,</li><li>- Les espaces dans l'enveloppe urbaine ne génèrent pas de consommation d'ENAF, notamment lorsqu'ils sont inclus dans un noyau urbain comme celui de Las Bousquettes</li><li>- L'étude de densification a été réalisée en connaissance des sites et de leur topographie, elle est réaliste.</li><li>- L'OAP « chemin de ronde » est phasée en 2 parties, la densité est portée à 12/14 logements par hectare.</li><li>- La topographie des sites de développement n'est pas propice à une forte densité, la commune maintient la densité du PLU arrêté.</li><li>- L'échelle des opérations et le phasage introduit sur l'OAP « chemin de ronde » rendent difficile l'intervention de bailleurs sociaux, la commune ne souhaite pas obérer la mise en œuvre des projets.</li><li>- Des activités sont déjà implantées dans les zones Ub et Uc, le centre-bourg étant relativement restreint, la commune souhaite maintenir des possibilités de diversification dans les zones urbaines.</li></ul> <p>II. <u>Compléter la prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le règlement prévoit la plantation de haies au contact de la zone agricole,</li><li>- cf réponse CDPENAF.</li><li>- La justification du STECAL est complétée, la surface de plancher est complétée, le zonage a déjà été réduit au plus près du projet.</li><li>- Le projet d'équipement est complété sur l'aspect de la desserte et les intentions de la commune.</li><li>- La commune n'a pas de site propice au développement des ENR (ex : site dégradé), elle privilégie l'implantation sur les toitures des bâtiments ou à créer.</li></ul> <p>III. <u>Autres points de la procédure</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'ER est réduit et déplacé hors de la zone inondable en concertation avec Réseau 31,</li><li>- Les annexes sont complétées</li><li>- Les servitudes et le règlement sont complétés</li></ul>
Mission Régionale d'Autorité Environnementale 12/04/2024	<ol style="list-style-type: none"><li>1. La MRAe recommande de mieux justifier le scénario démographique retenu au regard des tendances des deux dernières décennies</li><li>2. La MRAe recommande d'intégrer les grandes parcelles non bâties, intégrées dans le tissu urbain, dans le calcul de la consommation d'espace. Elle recommande de dimensionner son enveloppe foncière en s'appuyant sur une répartition intercommunale proportionnée par niveau d'armature territoriale.</li><li>3. La MRAe recommande de travailler sur la diversité des formes urbaines (types maison mitoyenne de ville ou petit collectif) en vue de limiter la consommation d'espace, de répondre aux différents parcours résidentiels et de consolider le rôle de centralité du cœur de village.</li><li>4. La MRAe recommande la réalisation d'un pré-diagnostic écologique de terrain sur l'ensemble des secteurs voués à être artificialisés.</li><li>5. La MRAe recommande de préciser les raisons qui justifient le choix du site d'implantation de la future station de traitement des eaux usées en zone inondable. Elle recommande de démontrer l'absence de solution de substitution raisonnable conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme et à l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Le scénario retenu a été établi en prenant en compte la contrainte de développement liée à la mise en œuvre du RNU pour compenser l'absence de projet sur plusieurs années, la comparaison des scénarios est présentée dans le rapport de présentation.</li><li>2. Les espaces dans l'enveloppe urbaine ne génèrent pas de consommation d'ENAF, notamment lorsqu'ils sont inclus dans un noyau urbain comme celui de Las Bousquettes. L'approche intercommunale du développement sera abordée dans le cadre d'un PLUI, aujourd'hui la démarche n'est pas engagée. Pour autant, le projet de développement communal à 2.5ha d'ENAF n'est pas de nature à impacter les ressources d'ENAF intercommunales dont la trajectoire à – 50 % à horizon 2030 s'établit à 153 ha (source portail artificialisation).</li><li>3. Le travail sur les formes urbaines est réalisé au travers des OAP, la commune ayant la maîtrise foncière d'un secteur de développement sera actrice de ce volet. La commune met en œuvre un politique d'acquisition de logements vacants dans son bourg pour les rénover et les mettre à la location. Un projet de réaménagement de 3 logements est en cours de réalisation. Cette démarche permet de développer le parc collectif et locatif.</li><li>4. Un passage d'écologie sur les secteurs d'OAP a été réalisé le 30 mai 2023, il est développé dans l'évaluation environnementale. Les enjeux écologiques recensés dans ce cadre ont été intégrés dans la conception des OAP.</li><li>5. Le projet de STEP est réduit et déplacé en concertation avec Réseau 31.</li></ol>





2025-31-1

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le



ID : 031-213101207-20251017-2025\_31\_1-DE

## Analyse des CONCLUSIONS de l'enquête publique - ELABORATION DU PLU - Le Castéra

### Avis favorable assorti des réserves suivantes :

	1/réserves liées à l'avis de la commissaire enquêteur	Réponse de la commune
1	retirer l'OAP des Pyrénées du projet de PLU ; (interrogation sur l'assainissement, l'intégration paysagère, la consommation d'espace)	PAS D'EVOLUTION - MAINTIEN DE LA ZONE AU et de l'OAP associée : La zone a été réduite en surface au cours des études. La commune tiendra compte des préconisations indiquées dans le schéma d'assainissement: les conditions de réalisation de l'ANC seront apportées avec des fossés vérifiés et modifiés le cas échéant pour que les exutoires soient adaptés. La commune qui maîtrise ce foncier fera en sorte dans la conception du projet précis de préserver le maximum des végétaux sur le site et de mettre en place les conditions d'une cohabitation apaisée.
2	reconfigurer l'OAP du chemin de la Ronde et revoir la programmation urbaine pour mieux répondre aux objectifs du PLU en terme de diversification de l'offre de logements et de renforcement de la centralité du bourg, ainsi que les objectifs du SCOT en terme de densité (20 logements à l'hectare) ;	OAP - EVOLUTION DE LA DENSITE La pente ne permet pas de viser la densité haute du SCOT. <b>La commune répond à la demande en augmentant la densité brute à 12 - 14 log/ha.</b> A noter que la préservation de la végétation existante prend une partie des espaces, et que la densité nette est donc plus élevée.
3	reconfigurer les zones UC afin de respecter le principe de limitation de l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante ; (reclassement en zone A de 4 secteurs identifiés dans l'avis)	PAS D'EVOLUTION La zone Uc couvre des secteurs qu'il n'est pas prévu de renforcer, leur densification est limitée et encadrée par le règlement; Les parcelles repérées dans l'avis de la CE, non bâties en zone UC, concernent des terrains faisant déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée ou en cours d'instruction, Sur les Bousquettes, il s'agit d'un espace de jardin inclus dans le noyau urbain (réponse faite à la CDPENAF)
4	abandonner le changement de destination du bâtiment de la parcelle WP37 ;	PAS D'EVOLUTION DU PLU Bâtiment acquis en 2006 - 07 pour un éventuel projet de salle des fêtes. Parfois utilisé pour du stockage temporaire. Maintien de la possibilité de changement de destination pour pouvoir utiliser ce bâtiment communal pour un projet à définir. Contrôle de la CDPENAF qui doit donner un avis conforme.
5	prendre des dispositions permettant de sécuriser la pratique d'activités et de loisirs tels que la pétanque, dans le bourg ;	L'association de pétanque étudie plusieurs solutions notamment un autre site pour une pratique plus sécurisée dans le centre-bourg. La commune est favorable au maintien de l'association dans le bourg. Des travaux de sécurisation des déplacements autour de l'école sont réalisés en juin 2025 (élargissement des trottoirs, passages piétons, barrières de sécurité).

2025 31-1

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le



ID : 031-213101207-20251017-2025\_31\_1-DE

2/réserves liées aux observations du public		Réponse de la commune
6	clarifier le graphisme du zonage du PLU en précisant les limites de zones sur le règlement graphique pour lever toute ambiguïté en la matière ;	ZONAGE MODIFIÉ pour être plus lisible : suppression des surcontours colorés au profit d'aplats de couleur par zone.
7	préciser les classifications de pente en définissant les seuils de déclivité (faible, modérée, forte) dans le règlement écrit, afin d'instruire de manière homogène les demandes d'aménagement en pente ;	PAS D'EVOLUTION DU REGLEMENT Le service instructeur n'est pas en capacité de disposer de la pente exacte; Un même terrain une pente variable selon la partie du terrain et l'aménagement dépend des dimensions et de la forme de la construction. Il n'est pas possible d'avoir une approche stricte. Une souplesse est préférable pour laisser l'architecte dessiner ce qui s'intégrera le mieux dans le paysage.
8	intégrer la parcelle WC26 dans la zone UB, car elle est en continuité urbaine du bourg ;	ZONAGE MODIFIÉ comme indiqué dans le PV de synthèse : Il s'agit du jardin lié à une maison existante qui est équipé et desservi : la commune est favorable à son intégration à la zone UB
9	étendre légèrement la zone UB sur la parcelle WE 54, si nécessaire après avoir clarifié la limite entre les zones UB et A, afin de permettre la réalisation du projet de piscine ;	ZONAGE MODIFIÉ comme indiqué dans le PV de synthèse : Les limites de zone sont en noir (la lisibilité du plan sera améliorée), la piscine doit être intégralement en zone UB comme la maison pour être autorisée la zone UB sera légèrement étendue pour faciliter le projet.
10	étendre le linéaire « Élément de paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du CU » jusqu'à la parcelle WT56 pour préserver les haies ;	ZONAGE MODIFIÉ comme indiqué dans le PV de synthèse : Le linéaire Élément de paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du CU à proximité est étendu jusqu'à la parcelle 56 pour préserver les haies.
11	aligner la zone Ntvd de la parcelle WK546 au niveau des limites de la parcelle WK 547 pour refléter le juste rapport entre les zones agricoles et naturelles existants sur le site ;	ZONAGE MODIFIÉ comme indiqué dans le PV de synthèse : La commune est favorable à l'alignement du zonage sur la parcelle voisine WK547, entraînant le reclassement en zone A de la partie Ntvd considérée
12	prendre des dispositions pour que la station de traitement des eaux usées de Larmont soit hors d'eau, pour assurer la durabilité de l'équipement, maintenir la salubrité et la qualité de l'eau.	ZONAGE - Réduction de l'ER n° 2 pour enlever la partie comprise dans la CIZI et s'ajuster au besoin - 1863 m² au lieu de 3500 m². Réponse favorable à cette demande déjà émise par la DDT et la MRAE

et des recommandations suivantes issues des observations du public :		Réponse de la commune
1	étudier la possibilité de changement de destination du moulin de Pradère, afin de prendre en compte la demande des propriétaires de diversifier les activités sur site ;	ZONAGE - AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION Construction déjà référencée comme patrimoine à protéger. La commune n'est pas opposée à l'inscription d'une possibilité de changement de destination dans le PLU, le porteur de projet a apporté les précisions nécessaires.
2	étudier la question des désordres liées à l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle WH123, afin de la solutionner ;	PAS D'EVOLUTION DU PLU Le terrain est boisé, en pente et orienté au nord : la commune n'est pas favorable à la constructibilité sur ce secteur (classé en zone A, nord-ouest du bourg).
3	renforcer la sécurité piétonne par l'intégration au règlement d'une obligation de création de trottoirs ou d'aménagements partagés (zones 30 km/h, rehausses de voie) sur les axes reliant l'école et le centre-bourg.	PAS D'EVOLUTION DU PLU Le PLU régit les aménagements de voirie dans le cas de nouvelles constructions, il ne régit pas l'aménagement des emprises publiques. La commune a pris en compte cet objectif dans son projet, des travaux de sécurisation des déplacements autour de l'école sont réalisés en juin 2025 (élargissement des trottoirs, passages piétons, barrières de sécurité).