



Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondreyre

31200 TOULOUSE

Tél : 0561737050 / fax : 0561737059

e-mail : toulouse@g2c.fr

COMMUNE DE SAINT-MARCEL-PAULEL
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE DE LA DELIBERATION D'APPROBATION EN DATE DU 12 OCTOBRE 2020

PAGE 2 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PAGE 6 – RESERVES ET RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PAGE 7 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

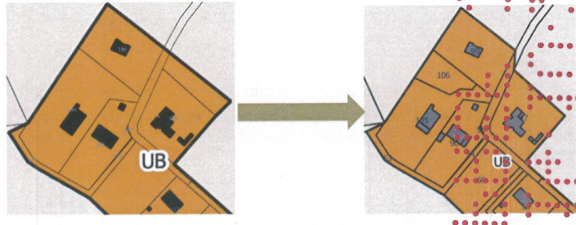
RESERVES / REMARQUES / OBSERVATIONS	AVIS COMMUNE	EVOLUTIONS DU DOSSIER
Etat/DDT (avis général) – Avis réservé		
Le faible niveau de croissance démographique constaté sur la commune ces dernières années ainsi que l'existence d'un potentiel constructible important en densification de la zone urbaine (U) dont la mobilisation semble récemment s'initier ne permettent pas de justifier l'ouverture de nouvelles zones d'extension urbaine à court terme. L'ouverture d'une nouvelle zone 1AU au sud du centre-bourg offre des capacités d'urbanisation excédentaires au regard des objectifs de développement résidentiel de la commune. Elle doit donc être refermée dans l'attente d'une mobilisation accrue du potentiel constructible déjà existant au sein du tissu urbain. Toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (en zone U ou AU) doit faire l'objet d'une demande de dérogation adressée au préfet, accompagnée de fiches d'instructions dûment renseignées.	La zone 1AU au sud du bourg sera reclassée en zone 2AU, zone à urbaniser fermée.	<u>Règlement graphique</u> : changement de nom de zone (de 1AU à 2AU) ; <u>Règlement écrit</u> : suppression de la zone 1AU et ajout de la zone 2AU avec des règles spécifiques (p37) ; <u>Orientation d'aménagement et de programmation</u> : suppression des prescriptions relatives au secteur. <u>Rapport de présentation</u> : mise en cohérence
Etat/DDT (rapport détaillé) – Avis réservé		
<u>Préciser le projet de développement communal :</u> Le projet proposé par la commune apparaît ne pas complètement tenir compte de plusieurs éléments de contexte importants (tendances démographiques des périodes statistiques précédentes, caractéristiques de la population communale, potentiel d'intensification du tissu constitué notamment) conduisant à réserver des surfaces d'urbanisation en extension excessives. Il est nécessaire de revoir les hypothèses de développement de s'orienter vers un scénario plus adapté à la situation de Saint-Marcel-Paulel. Le scénario 2, qui propose une croissance au fil de l'eau avec un taux de croissance de 1% par an apparaît plus réaliste compte tenu de la situation de la commune. <u>Un potentiel de densification important en cours de mobilisation :</u> - La définition des besoins fonciers doit prendre en compte les possibilités de densification et de divisions parcellaires des zones actuellement urbanisées de la commune, ainsi qu'un objectif de reconquête de logements vacants. Ces informations croisées avec les demandes d'autorisation en cours de validité doivent permettre d'estimer au plus juste les surfaces constructibles mobilisables en dehors de toute extension urbaine.	La question de la méthode pour définir un scénario de développement a fait l'objet de nombreuses discussions avec les services de l'Etat au cours de la phase d'étude. L'hypothèse validée par les élus appuie un projet volontariste et réaliste au regard du contexte communal et supra-communal qui va au-delà d'une simple projection au fil de l'eau. Ce travail a été mené dans le cadre du diagnostic et mis à jour avant l'arrêt du projet. Le classement en zone urbaine des hameaux est un choix issu de discussions techniques avec les services de l'Etat au cours de la phase d'étude,	

- Compte tenu du fait que la majorité des zones U de l'ancien PLU sont conservées dans le PLU arrêté, le potentiel de densification brut doit être estimé conformément à la première analyse soit environ 10 ha. - Le rapport de présentation propose un taux de rétention de 50% qui semble acceptable, ce qui porterait à 5 ha les surfaces constructibles mobilisables en zones U. C'est sur ce foncier disponible en zone U que les nouvelles constructions doivent être menées en priorité. <u>Une production de logements dans le centre-bourg anticipée au regard des besoins en développement :</u> L'extension de l'urbanisation doit répondre aux besoins justement estimés de la commune et non couverts par le potentiel de densification des zones U. Aussi, au regard des nombreuses demandes d'autorisation attribuées récemment et de l'importance des surfaces constructibles disponibles en zone U (environ 5 ha), l'urbanisation de nouvelles zones en extension n'est pas justifiée. Par conséquent, l'aménagement de cette zone doit être reporté à travers un classement zone A inconstructible. Lorsque le niveau de mobilisation du potentiel de densification estimé en zone U aura atteint un seuil préalablement défini (ex : 75% des parcelles disponibles en zone U consommées) correspondant à une faible disponibilité foncière, une révision allégée pourra être engagée pour actualiser les objectifs et ouvrir de nouvelles zones. <u>Développer l'offre en logements locatifs dont logements sociaux :</u> Afin d'anticiper la compatibilité prochaine avec le SCoT, la construction de logements locatifs, dont logements sociaux, doit être favorisée en zone urbanisées (U) et AU. <u>Porter demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée :</u> L'arrêté préfectoral emportant décision de l'Etat vis-à-vis de la demande de dérogation formulée constitue une des pièces essentielles du dossier d'enquête publique en l'absence de laquelle cette dernière ne saurait être conduite de façon transparente. Conclusion : - Projet qui n'est pas en phase avec les tendances d'évolution démographique observées ces dernières années sur le territoire ; - Surévaluation des hypothèses d'accueil de la population et sous-estimation du potentiel constructible ; - L'objectif de recentrer l'urbanisation autour du centre historique nécessiterait une consommation d'espaces agricoles ou naturels importante et injustifiée à court terme ; - La zone 1AU projetée ne peut pas être conservée et devra conserver son classement en zone naturelle ou bien être classée en zone agricole.	notre première proposition était un classement en zone agricole pour la plupart d'entre eux. Cette approche théorique se heurte parfois aux capacités limitées des réseaux. En cohérence avec le courrier accompagnant l'arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2019 refusant la dérogation à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme (CU) au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, la zone 1AU au sud du bourg sera reclassée en zone 2AU, zone d'urbanisation future fermée. La commune n'a pas d'obligation au regard de la Loi SRU sur la production de logements sociaux. De plus les règles actuelles du PLU n'empêchent pas la production de logements locatifs et notamment de logements sociaux.	Voir réponse et évolution du dossier « Etat/DDT (avis général) »
---	---	---

Préfet de la Haute Garonne – Demande de dérogation au titre de la constructibilité à l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT- Avis défavorable		
Après consultation des services et l'analyse de votre dossier, l'ouverture de ces zones ne paraît pas opportune. En effet, votre projet affiche l'objectif pertinent de recentrer l'urbanisation autour du centre historique du bourg qui a été affaibli par une urbanisation linéaire et diffuse. Bien que les deux espaces, objets de votre demande, soient situés au centre bourg, leur urbanisation à court terme ne se justifie pas au regard du faible niveau de croissance démographique constatée sur votre commune ces dernières années et de l'existence d'un potentiel constructible important en densification de la zone urbaine (U). Pour répondre aux objectifs d'une gestion économe des espaces agricoles et naturels, ces zones doivent donc être refermées, par un classement en zone AU fermée, A ou N dans l'attente d'une mobilisation accrue du potentiel constructible déjà existant au sein du tissu urbain. Par ailleurs, le syndicat mixte du SCOT nord toulousain étant en cours de révision, votre commune ne sera plus soumise au principe d'urbanisation limitée des lors que ce document aura été approuvé. C'est dans cette optique que je vous invite à mettre en place des indicateurs de suivi et d'évaluation de la densification des zones U de votre commune et de définir un seuil au-delà duquel la disponibilité du foncier pourra être considérée comme insuffisante. A ce moment-là, l'ouverture l'urbanisation de nouvelles zones en centre-bourg pourra se justifier et s'envisager à travers une modification (si la zone concernée a initialement été classée en zone AU fermée) ou une révision allégée (si la zone concernée a initialement été classée en zone A ou N) de votre document d'urbanisme.	La zone 1AU au sud du bourg sera reclassée en zone 2AU, zone à urbaniser fermée. La parcelle (286 ou ZM 114) classée en zone UB faisant l'objet de cette demande de dérogation sera reclassée en zone 2AU, zone à urbaniser fermée.	Voir réponse et évolution du dossier « Etat/DDT (avis général) » pour la zone 1AU. <u>Règlement graphique</u> : changement de nom de zone (de Ub à 2AU). <u>Règlement écrit</u> : Ajout de la zone 2AU avec des règles spécifiques (p37) <u>Rapport de présentation</u> : mise en cohérence.
CDPENAF Haute Garonne		
Avis défavorable sur le projet de révision du PLU pour les motifs suivants : - Evaluation surestimée des hypothèses d'accueil de la population par rapport à la tendance observée les années précédentes et sous-estimation du potentiel constructible disponible. - Surdimensionnement de la superficie ouverte à l'urbanisation sans véritable phasage réglementaire Avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation : - De la zone AU - De la parcelle n°286 en extension de la zone UB à l'ouest du territoire communal en continuité du bourg centre Avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N sous réserve de réglementer : - La surface de plancher totale maximale (existant et extension) à 200 m² - La surface maximale de plancher totale des annexes à 50 m² - La hauteur des annexes à 4 m	La zone 1AU et la parcelle n°286 (ZM 114) classée en Ub seront reclassées en zone 2AU, zone à urbaniser fermée. Ces remarques seront prises en compte, la commune suivra les trois points évoqués (200m² et 50m² de surface de plancher, hauteur de 4m). Par contre elle maintiendra la référence à l'emprise au sol pour les extensions afin de maîtriser les surfaces des garages.	Voir réponses et évolutions du dossier « Etat/DDT (avis général) » et « Préfet de la Haute-Garonne » - <u>Règlement écrit</u> : modifications des règles relatives aux annexes et extensions en zone A et N (p46, 48 et p51, 53).

SCoT Nord Toulousain		
La commune est identifiée en zone blanche par le SCoT en vigueur. Par conséquent, dans l'attente de la révision du SCoT, le principe d'urbanisation limitée est appliqué. Il est impossible d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU sauf dérogations du préfet accordées après avis de la CDPENAF et de l'établissement public en charge du SCoT. <u>Structuration du centre-bourg :</u> Il convient d'adapter l'ouverture à l'urbanisation de façon à réguler au mieux l'apport de population dans le temps. Plusieurs outils possibles : phasage, classement en zone 2AU. Veiller à ce que le contenu de l'OAP et du règlement écrit de la zone AU soient propices à une diversité des formes urbaines adaptées aux besoins des habitants et à leur parcours de vie. <u>Sur la densité urbaine :</u> Le syndicat recommande de viser la fourchette haute des logements attendus en zone AU inscrite à l'OAP. Le projet de liaison Castres-Toulouse et la future implantation du lycée sur Gragnague sont des éléments à prendre en compte pour le futur développement de la commune : ces facteurs vont influencer son dynamisme démographique. <u>La zone économique AUs du PLU en vigueur supprimée au projet de PLU :</u> La suppression sans justification d'une zone d'activités au PLU en vigueur classée en zone AUs (environ 5 ha) interroge. Cette zone pourrait avoir un positionnement opportun et particulièrement attractif si on prend en compte le positionnement de la commune aux portes de l'agglomération toulousaine et le projet d'échangeur de Verfeil sur l'A680 qui desservirait directement cette zone d'activités. Il conviendrait d'apporter de nouveaux arguments pour justifier cette suppression et notamment recueillir l'avis de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou qui mène actuellement une étude sur les futures implantations des zones d'activité économique. <u>Sur la TVB :</u> Sur le PADD un corridor écologique est identifié, traversant la commune du nord au sud. Celle-ci est la continuité de la trame verte des communes voisines du SCoT, Saint-Pierre et Gragnague. Elle n'a pas été traduite au projet de règlement du PLU. Traduire cette continuité écologique au projet de règlement en repérant finement sur ce secteur des liaisons possibles à travers les champs cultivés pour établir un terrain favorable aux échanges de la faune ou justifier le choix de la commune de ne pas la traduire au projet de PLU serait opportun.	La zone 1AU au sud du bourg sera reclassée en zone 2AU, zone d'urbanisation future fermée. La zone AUs, inscrite dans le PLU en vigueur, est en effet supprimée dans le projet de PLU. L'assainissement collectif n'est pas prévu sur le secteur, de plus aucun projet n'est à ce jour clairement identifié. De fait, un maintien en zone constructible, même en urbanisation différée, paraît à ce jour difficile à justifier mais la commune reste ouverte sur cette possibilité dans le cadre d'une évolution ultérieure du document. Les éléments de biodiversité existants (haies notamment) ont été protégés au sein du PLU et permettent ainsi d'assurer des continuités écologiques avec les communes voisines. Une haie à protéger supplémentaire traversant un champ situé au Sud-Ouest de la commune a été identifiée afin d'améliorer la continuité écologique sur le corridor Nord-Sud.	Voir réponse et évolution du dossier « Etat/DDT (avis général) » <u>Règlement graphique :</u> ajout d'une haie à protéger 

RESERVES ET RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RESERVES / RECOMMANDATIONS	AVIS COMMUNE	EVOLUTIONS DU DOSSIER
Réserves		
Classer l'intégralité de la parcelle ZI 47 en zone constructible	D'accord pour lever cette réserve.	Règlement graphique : maintiens du classement de la parcelle en zone UB.
Classer l'intégralité de la parcelle ZI 48 en zone agricole	D'accord pour lever cette réserve.	Règlement graphique : classement de la parcelle en zone A.
		
Recommandations		
Prévoir pour une urbanisation à plus long terme le passage en zone constructible des parcelles ZH 12 et ZH 107 du hameau de Beaulieu.	Les parcelles ont une surface conséquente supérieure à un hectare. Leur classement en zone constructible constituerait deux extensions importantes du hameau qui iraient à l'encontre du PADD de la commune et seraient incompatible avec le SCoT. Mais cette question pourra être réétudiée dans le cadre d'un prochain projet de PLU.	-
Conserver la parcelle ZM 114 en zone à urbaniser.	La parcelle sera classée en zone à urbaniser fermée afin suivre l'avis de la CDPENAF et de la préfecture (demande de dérogation).	Voir évolution du dossier « Préfet de la Haute-Garonne »

OBSERVATIONS DU PUBLIC

OBSERVATIONS	AVIS COMMUNE	EVOLUTIONS DU DOSSIER
Observation n°1 : Demande de laisser la parcelle de Foncalbe 142 en zone constructible pour pouvoir rebâtir à la place du hangar existant.	La parcelle ZM 142 est en zone Ub donc elle est constructible.	-
Observation n°2 : Conteste la zone du périmètre bâtiment de France autour de l'église impactant les parcelles 76 et 78.	Le périmètre de protection des monuments historiques est une servitude d'utilité publique dont la commune n'a pas la compétence.	-
Observation n°3 : S'oppose à l'OAP prévue en centre Bourg en partie sur des parcelles dont il est le propriétaire. Il soulève des erreurs quant à la description, des usages et occupations actuels de ses parcelles (parcelle occupée en permanence par des ânes et chevaux et non « parfois », ainsi que sa demeure, bâtisse remarquable, qualifiée de gîte). Il conteste le caractère et l'identité rurale de l'OAP envisagée. Il soulève l'absence de transports en commun, d'école et commerces du secteur imposant ainsi aux futurs habitants des déplacements motorisés. Il s'oppose au final au passage en zone constructible de sa parcelle dans les conditions prévues par l'OAP.	Les propriétaires des parcelles concernées par l'OAP ont été rencontrés afin de leur présenter le projet. À la suite de ces rencontres, il n'était pas ressorti d'opposition franche sur le projet. La commune s'étonne de l'évolution de l'avis des propriétaires concernés. Ceci-dit, compte tenu du classement envisagé en zone AU fermée suite à la demande de l'Etat, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur demandera une modification ultérieure du PLU. La commune estime que ce temps d'étude permettra de discuter à nouveau avec les Saint Marcelois pour que l'OAP qu'il conviendra de redessiner à cette occasion corresponde le plus possible aux aspirations des habitants et s'intègre en cohérence avec l'existant.	-
Observation n°4 : Demandent le classement en zone constructible des parcelles 17 et 18 situées le long de la RD 57.	Le classement de ces parcelles en zone constructible irait à l'encontre du PADD visant notamment à affirmer l'identité rurale et champêtre de la commune et à stopper le mitage des terres agricoles par l'urbanisation. Il serait refusé par la CDPENAF.	-
Observation n°5 et 6 : Confirme son soutien à l'OAP et à la constructibilité de la parcelle 15 classée en zone AU ainsi qu'au maintien en zone constructible des parcelles 57 et 58.	La zone AU est maintenue mais compte tenu de la demande de l'Etat elle sera fermée à l'urbanisation à court terme, son ouverture nécessitera une modification ultérieure du PLU.	-
Observation n°7 : Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle 26 du hameau de Nagen en alignement de la parcelle 127 au motif que la superficie est difficilement exploitable par des engins agricole et qu'il souhaite pouvoir bâtir une piscine devant le hangar réhabilitable situé sur la parcelle 93 (environ 1850 m2). A défaut demande un alignement sur la parcelle 25 (environ 900 m2).	S'il s'agit d'une extension du hameau sur un espace agricole cultivé qui serait refusé par la CDPENAF et irait à l'encontre du PADD de la commune visant à limiter les extensions des hameaux pour créer un cœur de village.	-
Observation n°8 : Demande qu'il soit remédié, l'allée de la Mouyssaguèse, aux inondations constatées lors de forts événements pluvieux et dues à une évacuation insuffisante ou un sous-dimensionnement des fossés.	La problématique a été prise en compte dans le zonage du PLU puisqu'il a été décidé de limiter l'artificialisation des sols autour du ruisseau de Rambert par un classement en zone naturelle permettant de favoriser l'infiltration des eaux.	-
Observation n°9 : Demande le classement en zone constructible de la parcelle 12 du Hameau de Beaulieu car cette parcelle est entourée de construction qui empêche l'exploitation agricole en raison des distances minimales d'épandages imposées par la réglementation ZNT.	La commune comprend que la culture conventionnelle sur ce secteur est complexe compte tenu des habitations qui le jouxte, cependant la parcelle a une surface conséquente supérieure à un hectare. Son classement en zone constructible constituerait une extension importante du hameau qui irait à l'encontre du PADD de la commune, serait incompatible avec le SCoT et la consommation d'espaces agricoles préconisée par la CDPENAF.	-

Observation n°10 : Demande le classement en zone constructible de la parcelle 50 sur le hameau de Riou Naou.	Le classement en zone constructible constituerait une extension du hameau qui irait à l'encontre du PADD et la consommation d'espaces agricoles préconisée par la CDPENAF.	-
Observation n°11 : Demande le classement en zone UB de la parcelle 10 située en cœur de village.	Cette parcelle ou s'implante une habitation isolée est totalement entourée de bois et de terres agricoles déclarées à la PAC ce qui justifie son classement en zone agricole.	-
Observation n°12 : Signale une erreur de tracé datant de la vente de la parcelle 47 qui se trouve de fait en partie en zone non constructible et demande que le PLU soit rectifié pour que le morceau de parcelle 48 indûment classé en zone constructible repasse en zone agricole.	La commune souhaite tenir compte de cette observation reprise dans les réserves des conclusions du commissaire enquêteur.	Règlement graphique : maintiens du classement de la parcelle ZI47 en zone UB et classement de la parcelle ZI48 en zone A.
Observation n°13 : Signale son intention de restaurer la grange se situant sur ses parcelles 88 et 89 au hameau de Nagen et s'inquiète des possibilités offertes par le PLU.	Cette grange est classée en zone UA ce qui ouvre des possibilités.	
Observation n°14 : Demande le classement en espace boisé classé des parcelles 31, 32, 38 et 39 allée de la Mouyssaguèse.	Ce classement ne se justifie pas au regard de la priorisation du projet de cœur de village. Sur les hameaux de la commune, et notamment le long de l'allée de la Mouyssaguèse, les parcelles constituant de grandes dents creuses ou des extensions n'ont pas été maintenues en zone constructible ce qui est cohérent avec les prescriptions du SCoT et les dernières lois visant à limiter la consommation foncière.	
Observation n°15 : Demande le classement en zone constructible de la parcelle 28 située en arrière de la parcelle 53, allée de la Mouyssaguèse arguant l'existence d'un certificat d'urbanisme sur la parcelle 65 repassant en terre agricole lors de cette révision du PLU.	Ce classement se justifie au regard de la priorisation du projet de cœur de village. Sur les hameaux de la commune, et notamment le long de l'allée de la Mouyssaguèse, les parcelles constituant de grandes dents creuses ou des extensions n'ont pas été maintenues en zone constructible ce qui est cohérent avec les prescriptions du SCoT et les dernières lois visant à limiter la consommation foncière.	
Observation n°16 : - Critiquent la communication faite autour de la révision du PLU. - S'inquiètent du projet d'OAP, arguant l'existence d'autres solutions. - Demandent l'intégration plus abouties de projets de développement d'activités et services sur la commune. - Constatent les avis réservés de plusieurs personnes publiques associées sur le projet de révision du PLU et demandent de le travailler de nouveau.	- Les modalités de la concertation ont été mises en œuvre conformément à la délibération de prescription ; - Le contenu de cette OAP pourra être réétudié dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU ; - Ce projet de PLU permet l'implantation de certaines activités et services dans le cadre d'une mixité des fonctions en zone U et AU. - La commune a fait une synthèse de ces avis et prévoit d'intégrer certaines remarques au dossier de PLU à approuver.	-
Observation n°17 : - S'interrogent sur les critères du classement des arbres remarquables et demandent l'annulation de ces classements.	- Les motifs sont d'ordre écologique et paysagers, voir justifications du rapport de présentation ;	-

- Demandent le passage en zone constructible de la parcelle ZC 64 qui sert de lieu de stockage. - Signalent que la parcelle ZC 63 n'est pas une parcelle mais une servitude. - Contestent l'existence matérialisée dans le PLU d'une haie sur la parcelle ZC 62. - Contestent l'existence d'arbres remarquables sur le long du Rambert (parcelles ZK 3 et 9, ZC 64 et 61, ZB 31) mais signalent simplement la présence de ronces. - Demandent la rectification de la présence d'arbres remarquables entre les parcelles ZC 11 et 12 et signalent la présence de buissons et ronces entre les parcelles ZC 10 et 11. - Signalent la présence de peupliers sauvages qui ne resteront pas entre les parcelles ZC 13 et 14. - Souhaitent conserver la possibilité de restaurer une maison en ruine sur la parcelle ZC 25. - Souhaitent conserver la possibilité de restaurer un bâtiment agricole en ruine sur la parcelle ZK 97. - Demandent le classement en agricole des parcelles ZK 55 et 56. - Demandent le classement en zone constructible de la parcelle ZK 86 en bordure du chemin de Riou Naou. - Demandent le classement en zone constructible de la parcelle ZL 9 en bordure de l'allée de la Mouyssaguère. - Contestent le bien-fondé de l'OAP en raison d'un réseau d'arrivée d'eau peut-être insuffisant, d'un débouché dangereux sur la RD 57 et d'un chemin des Garosses inadaptés à la circulation à venir, craignant également les nuisances sonores. - S'inquiètent du classement en zone de loisirs des parcelles ZL 54, 55 56 et 48 qu'ils ont en fermage et qui deviendraient donc impossible à cultiver. - Signalent la disparition d'un chemin permettant d'accéder aux parcelles ZM 47, 48 et 49.	- La commune souhaite stopper l'imperméabilisation des sols sur ce secteur compte tenu de la proximité du ruisseau et de la saturation du réseau pluvial en période de fortes pluies (inondations) - Sans lien avec le PLU ; - La commune ne voit pas de quelle haie il s'agit, celles identifiées sur le plan de zonage semblaient exister au moment de l'arrêt du projet ; - Ces secteurs semblent plutôt concernés par des haies à protéger ; - La commune ne comprend pas quelle rectification est attendue ; - Ces peupliers sont identifiés comme haies à protéger pour des motifs écologiques et paysagers ; - Le PLU ne peut pas autoriser la construction d'une maison d'habitation en plein cœur d'une zone agricole surtout si l'état de ruine est très avancé ; - Ce bâtiment n'entre pas dans les critères définis pour le changement de destination (p79 du rapport de présentation) ; - Ces parcelles boisées non déclarées à la PAC semblent mieux correspondre aux critères de la zone naturelle ; - Le classement en zone constructible constituerait une extension du hameau qui irait à l'encontre du PADD de la commune visant à créer un cœur de village. - Sachant qu'il s'agit d'une grande dent creuse, le classement en zone constructible constituerait une extension du hameau qui irait à l'encontre du PADD de la commune visant à créer un cœur de village. D'autre part la problématique pluviale précédemment évoquée concerne également cette parcelle qui longe le ruisseau ; - La problématique des réseaux a été étudiée avec les gestionnaires compétents ; - Les PLU ne réglementent pas les pratiques agricoles. Les cultures sont possibles quel que soit le zonage du PLU ; - Ne concerne pas le PLU.	
Observation n°18 : Installés sur la parcelle ZH 112 au hameau de Beaulieu, signale son intention d'ouvrir des chambres d'hôtes, un éco-gîte et souhaite que le PLU lui permette la possibilité d'offrir de l'habitat alternatif type roulotte, yourte, cabane dans les bois, bulle transparente, ...	La parcelle ZH 112 se situe en zone Ub ou des possibilités de construction existent. Cela ne semble pas poser de problème pour les chambres d'hôtes ou l'écogite mais il faut savoir que le règlement actuel limite les habitations légères de loisirs ou le camping afin d'éviter les dérives sur ce secteur à dominante résidentielle.	-

Observation n°19 : - Demande le classement en zone constructible de la parcelle ZM 114. - Conteste le classement en zone agricole de la parcelle ZB 115, jusqu'alors constructible, en faisant ainsi une parcelle inexploitable au regard des contraintes ZNT.	- Cette parcelle a été classée en zone Ub par la commune dans le projet arrêté et serait donc constructible, cependant la CDPENAF s'oppose à ce classement ; - Ce classement se justifie au regard de la priorisation du projet de cœur de village. Sur les hameaux de la commune, et notamment le long de l'allée de la Mouyssaguèse, les parcelles constituant de grandes dents creuses ou des extensions n'ont pas été maintenues en zone constructible ce qui est cohérent avec les prescriptions du SCoT et toutes les dernières lois visant à limiter la consommation foncière.	-
Observation n°20 : Demande le classement en zone constructible de la parcelle ZH 107, lieu-dit Mullo, au hameau de Beaulieu, au motif que celle-ci se retrouve entourée d'habitations et est rendue de ce fait très difficilement exploitable en tant que terre agricole.	La parcelle a une surface conséquente supérieure à un hectare. Son classement en zone constructible constituerait une extension importante du hameau qui irait à l'encontre du PADD de la commune et serait incompatible avec le SCoT.	-

