



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U

1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme

Dossier approuvé

0- Partie administrative

0.2 Avis des PPA et MRAe

Modification du
P.L.U :
Approuvée le
17.12.2024

Visa
Date :
Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

0.2



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la Modification n°1 du PLU de Paulhac (Haute-Garonne)**

N°Saisine : 2024-013274

N°MRAe : 2024ACO103

Avis émis le 25 juin 2024

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

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

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

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

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

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

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024 - 013274 ;**
- **modification n°1 du PLU de Paulhac (Haute-Garonne) ;**
- **déposée par la personne publique responsable Commune de Paulhac ;**
- **reçue le 21 mai 2024 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 21 mai 2024 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires de Haute-Garonne en date du 21 mai 2024 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de Modification n°1 du PLU de Paulhac (Haute-Garonne), objet de la demande n° 2024 - 013274, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Florent Tarrisse conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Département de la Haute-Garonne

Le Président

A

Mairie de PAULHAC
Madame Le Maire
1 Place des tilleuls
31380 PAULHAC

Gragnague, le 23/06/2024

Affaire suivie par : JC PALUDETTO / B TRILLOU

Objet : Consultation modification PLU

Madame Le Maire,

Vous avez sollicité la Communauté de Communes des Coteaux du Girou dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Votre demande a retenu toute notre attention.

Aussi, à ce stade de la procédure, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants :

Les voiries devront respecter les prescriptions suivantes :

- Largeur minimale des voies :
 - o Sens unique : 3,5 m de chaussée
 - o Double sens : 5 m de chaussée pour les zones réservées à l'habitat et 6 m pour les zones d'activités économiques et pour les équipements collectifs en tenant compte si nécessaire des transports en commun et des livraisons.
- Rayon de giration minimal 11 m
- Voies en impasse : présence d'aire de retournement
- Résistance des voies : la structure devra être compatible avec des véhicules d'un PTAC de 26 tonnes.
- Trottoirs : largeur minimale de 1,50 m
- Pistes cyclables :
 - o Sens unique : largeur minimale de 1,50 m
 - o Double sens : largeur minimale de 3 m

De plus, les documents transmis lors de la consultation des personnes publiques associées appellent les remarques suivantes pour l'opération d'aménagement programmée (OAP) :

- Dans le phasage de la zone nord du village, il devra être garanti de pouvoir faire ½ tour pour les voies en impasse même si elles le sont à titre provisoire
- Absence de stationnement pour les "invités"
- Gestion des déchets ménagers : des conteneurs enterrés ou semi-enterrés devront être disposés à l'entrée de l'opération et devront être collectables depuis une aire dédiée.

Enfin, je vous remercie de bien vouloir nous associer aux prochaines étapes de la procédure afin que nous puissions émettre un avis plus précis au projet.

Je vous d'agréer, Madame Le Maire, à l'expression de mes sincères salutations,

Le Président
Daniel CALAS



Mairie de PAULHAC
Madame Nathalie RAOUX RUMEAU
Maire
1 place des tilleuls
31380 Paulhac

Nos réf : NJ/PP/2024-17

Dossier suivi par Nicolas JAMIN
nicolas.jamin@scot-nt.fr

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de Modification du PLU de la commune de Paulhac

P.J. : Décision correspondante

Villeneuve-Lès-Bouloc, le 08/07/2024,

Madame la Maire,

Par courrier reçu en date du 31/05/2024, vous nous avez communiqué le projet arrêté de Modification du PLU de la commune de «Paulhac» pour avis.

Aussi, dans le cadre de cette procédure, nous venons par la présente vous transmettre l'avis (Décision) du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain relatif à ce dossier, que vous voudrez bien joindre au rapport d'enquête publique.

D'autre part, nous vous remercions de nous communiquer, dès lors qu'il sera approuvé, le dossier de Modification du PLU de votre commune, accompagné de la délibération portant approbation de ce dernier. La transmission des données SIG correspondantes serait également appréciée. Elle est en effet indispensable pour le bon suivi du territoire et l'accompagnement de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Madame la Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Philippe PETIT,
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU NORD TOULOUSAIN

Décision n° 2024 /17 du 08 juillet 2024

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d’urbanisme

Objet : Décision portant avis sur la modification du PLU de Paulhac

Vu l’article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l’article L. 132-9 du Code de l’Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d’un lycée d’enseignement général, d’équipements sportifs et d’aménagements d’espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d’avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-05-001 en date du 17 octobre 2023 prescrivant une modification du PLU de Paulhac,

Considérant le projet arrêté de modification du PLU de Paulhac, reçu en date du 24 mai 2024 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les objets principaux de la modification exposés dans la délibération de prescription :

1. Ouvrir une partie des zones AU fermées, dans le respect des nouveaux attendus législatifs en matière de moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
2. Le développement partiel de l’urbanisation sur le secteur du « nord du village »

Considérant l’exposé des motifs et justifications pages 3 à 53 de l’additif au rapport de présentation, les modifications apportées au carnet d’OAP, au règlement écrit et graphique du PLU pour satisfaire à cet objet,

Considérant les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 04 juillet 2024, dont un résumé est annexé à la présente Décision, et les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme, le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain, en réponse aux vœux exprimés par les membres de la Commission urbanisme

Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

Article 1 : D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE avec réserves forte à lever sur le projet de modification du PLU de PAULHAC.

Article 2 : DE DEMANDER à la commune de PAULHAC d'améliorer son projet, notamment **en termes de maîtrise et de cohérence de l'urbanisation** sur la base des réserves fortes et des recommandations fortes dont le relevé est annexé à la présente Décision.

Article 3 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

A Villeneuve-lès-Bouloc, le 08/07/2024

Pour extrait conforme

**Le Président,
Philippe PETIT**

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV 31000), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification

Annexe à la Décision n° 2024 /17 du 08 juillet 2024 :

Relevé de la réserve forte, des trois réserves, de la recommandation forte et de la recommandation sur la modification du PLU de la commune de Paulhac

1. Réserve forte

1.1 sur l'étude de densification

Le SCOT en vigueur demande à chaque document d'urbanisme d'optimiser les capacités d'accueil en zone déjà urbanisée en engageant une analyse des capacités de densification. Il est recherché un objectif de production en zone urbaine le plus important possible (P113 du DOO en vigueur). L'objectif est de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire.

Cette nécessité est renforcée aujourd'hui au vu du contexte législatif actuel (loi climat et résilience 2021) demandant à tous les territoires d'appliquer une réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers encore plus ambitieuse que celle prévue par le SCOT en vigueur.

Au projet de PLU, il est mené une étude d'intensification des zones urbaines (notice explicative p.12-17). Il est noté « Les fonciers d'une maille de plus de 500m² ont été analysés en lien avec le coefficient d'emprise au sol (CES) permis par le règlement écrit, cette maille est de 1000m² en zone U_c où le CES est de 10% (soit une construction de 100m² min) ». Sauf erreur de notre part, le CES de 10 % permet sur une parcelle de 1000m² une construction de 100m² maximum et non minimum.

Nous en déduisons donc que les fonciers d'une maille de plus de 500m² font référence aux zones UA et UB du PLU en vigueur.

Ces seuils ont été choisis par la commune en lien avec le règlement actuel du PLU où un CES de 10 % s'applique en zone UC et 30 % en zone UB. Pour autant, ce choix élimine d'office l'identification de certains espaces pouvant être densifiés et pourrait minimiser le potentiel mobilisable. Les règles du PLU en vigueur ne devraient pas être un frein à la densification de la commune, puisqu'elles peuvent être changées, si cela est nécessaire et pertinent au sein des espaces d'intensification potentiels.

Avec cette méthode, la commune identifie 4.8 hectares de potentiel de densification brute. Il est noté que seulement 0,5 hectare sur 4.8 hectares serait réellement mobilisable au vu du règlement actuel du PLU en vigueur, ce qui justifierait en partie l'ouverture à l'urbanisation d'environ 3 hectares en extension. En effet, elle dénombre plusieurs limites à la mobilisation de ce potentiel dont la rétention foncière, le fait que ces espaces sont éparpillés, ainsi que les règles du PLU en vigueur qui sont contraignantes sur ces zones (notice explicative p.13).

La rétention foncière est identifiée comme forte par la commune mais aucune justification n'est apportée pour la mobiliser. De plus, page 18 de la notice explicative, 11 permis de construire sont recensés en densification ou en division parcellaire entre 2021 et 2023, démontrant une certaine dynamique de densification sur la commune. De ce fait un calcul de la rétention foncière basée sur la tendance passée ou sur une enquête auprès des habitants pourrait permettre de mieux prévoir et de maîtriser la densification en cours sur la commune, notamment en zone UC.

Cette justification pourrait être retravaillée. Un éclaircissement sur le nombre de logements restants à créer jusqu'à échéance du PLU, ainsi qu'une estimation du potentiel de logements constructibles en densification (en zones U) pourrait permettre de mieux comprendre le choix de la commune d'ouvrir à l'urbanisation 3 hectares en extension.

Réserve forte 1.1 : L'étude de densification présentée semblerait insuffisante et sous-évaluée pour déterminer le potentiel de constructions mobilisable au sein des espaces urbanisés. Le syndicat demande à la commune d'apporter de la clarté à l'étude de densification en présentant un potentiel en nombre de logements mobilisable en zones déjà urbanisées tout en justifiant la rétention foncière et les critères utilisés de taille minimale de parcelles pour évaluer le potentiel en densification.

2. Réserve

2.1 Sur le changement de zonage AU0 en UB du secteur « Les jardins de Paulhac » et la suppression de son OAP

Le SCoT en vigueur demande à chaque document d'urbanisme d'optimiser les capacités d'accueil en zone urbaine en engageant une analyse des capacités de densification (P113 du DOO en vigueur).

Au projet de modification du PLU, il est prévu le changement de zonage du secteur « Les jardins de Paulhac » d'une zone à urbaniser fermée (zone AU0) en zone urbaine ouverte à l'urbanisation (zone UB) rendant ce secteur directement constructible. L'OAP concernant ce secteur est supprimée. L'OAP prévoyait la création de 4 logements sur la parcelle nord et sur les fonds de parcelles de jardins non aménagés (fig.1). Sans cette OAP, l'accès aux parcelles en fond de jardin n'est plus garanti pouvant abaisser la densité prévue initialement. La densité d'environ 9 à 10 logements/ha prévue sur ce secteur est donc compromise. De plus, aucune justification n'est avancée au sein de cette notice concernant cette suppression.

Zone: AU0
Superficie: 4 200 m²
Occupation du sol: jardins non aménagés

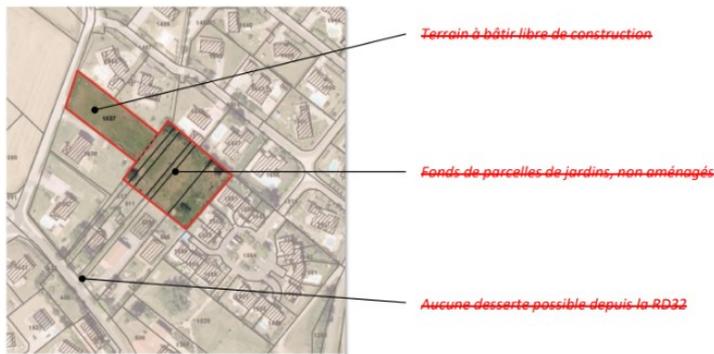


Figure 1 État initial du site, Carnet d'OAP du projet arrêté de modification du PLU de Paulhac

Réserve 2.1 : En supprimant l'OAP « jardin de Paulhac » et en basculant la zone AU0 en zone UB (constructible), la commune ne garantit plus les possibilités futures de densification élevée des parcelles en lanières. Le syndicat incite la commune à maintenir les possibilités de densification de ce secteur comme prévu au PLU en vigueur.

2.2 Sur l'absence de logements sociaux

Le SCoT du Nord Toulousain a pour ambition de développer un habitat satisfaisant à tous les besoins, notamment en développant le parc de logement locatif et locatif social sur le territoire. Dans les communes hors pôles du territoire, en particulier les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun, il est attendu que 25 % de la production de logements soit constituée de logements locatifs, dont environ 40 % de logements locatifs sociaux soit 10 % de la production totale à usage locatif social (P106 du DOO).

Le PADD en vigueur p.10 de la commune de Paulhac décline un objectif de créer « une offre en logements diversifiée (petits logements, maisons de ville et petit collectifs) et accessible (loyer maîtrisé accession sociale, logements aux normes) [...] ». Pour autant, il n'est pas décliné, à notre connaissance, d'objectifs d'accueil de logements sociaux au sein des futurs aménagements de la commune.

Réserve 2.2 : Le Syndicat recommande à la commune de trouver une traduction à son objectif d'accueil de logement social.

2.3 Sur les formes urbaines, la densité de l'OAP « nord du village » et l'objectif de densité du SCoT

Le SCoT attend au sein des principales zones d'extension urbaine une attention particulière à la qualité de l'aménagement en passant notamment par un urbanisme compact dans ses formes architecturales et urbaines (P113, 121, 122). La commune doit également s'inscrire dans un objectif de densité de construction neuve de 10 à 20 logements/ha en moyenne à la commune entre l'entrée en vigueur du SCoT (septembre 2012) et 2030 selon la P116 du DOO du SCoT.

Entre 2013 et 2023, la commune recense 49 nouveaux logements sur 6,3 hectares (notice explicative p.11), soit une densité moyenne de 7,7 logements à l'hectare. Cette densité est inférieure aux objectifs fixés par le SCoT.

L'OAP nord du village présente une première phase, à 17 logements à l'hectare avec une typologie de logements collectifs et intermédiaires sur 1.5 hectare. Sur le reste du projet, il est prévu des logements individuels continus et/ou en lots libres avec une densité de 16 logements à l'hectare, dans un schéma de lotissement pavillonnaire classique. La densité prévue sur cette OAP est donc supérieure à la densité moyenne actuelle des dernières opérations, mais pourrait ne pas être suffisant du fait d'une densification pas assez optimisée dans les zones déjà urbanisées (cf. réserve forte 1.1). En effet, le potentiel de logements en densification n'est pas connu, il n'est donc pas possible d'estimer la densité moyenne globale de la commune à horizon 2030.

Réserve 2.3 : Le Syndicat recommande à la commune de retravailler l'OAP afin de privilégier des formes urbaines plus denses en visant le haut de la fourchette de densité de la P116, en harmonie avec le centre-bourg, ainsi que de préciser le nombre de logements attendus en zones urbaines (U) afin de pouvoir justifier de la compatibilité à l'objectif de densité du SCoT (cf. Réserve forte 1.1).

3. Recommandation forte :

3.1 Sur le calcul de la consommation d'espace

Page 18 de la notice explicative, la commune s'appuie sur les données « fichiers fonciers » produites et diffusées par le CEREMA pour calculer sa consommation d'espace 2011-2021. Cette méthode de calcul identifie 11.4 hectares de consommation d'espace entre 2011 et 2021. Pour autant, la commune ne semble pas utiliser la même méthode pour calculer la consommation d'espace après 2020. En analysant les permis de construire délivrés pour du logement sur la commune, il est identifié 11 logements en densification ou en division parcellaire ne provoquant pas de consommation d'espace. Pour autant, entre 2021 et 2023, le portail de l'artificialisation du CEREMA dénombre 1,4 hectare de consommation d'espace pour du logement ainsi que 0,4 hectare de consommation d'espace « mixte ».

Recommandation forte 3.1 : Il conviendrait d'apporter de la cohérence dans le choix de la méthode de calcul de la consommation d'espace entre 2011-2021 et 2021-2031. Si les méthodes diffèrent entre les deux périodes, le syndicat ne peut pas les comparer et en tenir compte pour analyser la consommation d'espace de la commune.

4. Recommandation :

4.1 Sur le projet d'assainissement collectif sur le secteur nord du village

Il est noté page 21 de la notice explicative que les deux zones AU0 étaient restées fermées lors de l'élaboration du PLU dans l'attente dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif. Au projet de modification, il est présenté la création d'une nouvelle STEP permettant de doubler la capacité de la station actuelle soit environ 600 équivalents/habitants contre 300 actuellement.

Le syndicat du SCoT salue l'initiative de création d'un nouveau réseau d'assainissement, participant à l'atteinte de l'objectif de bon état des eaux en réduisant la pression domestique sur les milieux (P28 du D.O.O).

Il est noté au projet de PLU : « *ainsi, il est fort probable que la future station d'épuration soit en service avant les premières constructions* » et en prévoyant « une mise en service mi-2026 » (notice explicative p.21). Pour autant, l'ouverture de la première phase de l'opération prévue en zone AUa sur le secteur « Nord du Village » est prévue dès 2025.

La commune précise que la capacité résiduelle de la station d'épuration existante pourrait absorber la première phase de l'opération prévue en 2025, comme expliqué p. 21 de la notice explicative.

Pour autant, le SCOT demande d'ouvrir les zones à urbaniser seulement « dès que le raccordement est effectif » (P117).

Recommandation 4.1 : Le Syndicat recommande à la commune d'apporter de la clarté dans les justifications sur le raccordement l'assainissement collectif de la zone AUa et AUb correspondant au secteur « nord du village » pour une meilleure compréhension.



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

OCCITANIE

HAUTE-GARONNE

Direction des Affaires Economiques

Horaires : 8h-12h30/13h-17h

Dossier suivi par Guy DAIMÉ

Chef de projet Politiques Territoriales

Mail : gdaime@cm-toulouse.fr

Tél. : 05.61.10.47.11

Toulouse, le 3 juin 2024

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-02AVISPPAMRAE-AU

MAIRIE DE PAULHAC

Berger
Levrault

Mairie de Paulhac
Mme Nathalie RAOUX RUMEAU
Maire
Hôtel de Ville
1 place des Tilleuls
31380 PAULHAC

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS0624 056

Objet : Modification du PLU

Madame le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a été destinataire de votre projet de modification du PLU de votre commune.

Nous notons votre volonté d'ouvrir à l'urbanisation deux zones actuellement fermées « Les Jardins de Paulhac » et « Nord du Village ».

Nous émettons un avis favorable sur votre projet de modification.

Nous tenons à attirer votre attention sur le fait que l'accroissement de population qui va en découler entrainera des besoins en matière de locaux commerciaux et artisanaux pour des activités qui seront en lien direct avec les besoins de la population locale. A ce titre, nous restons à votre disposition pour évoquer ce sujet.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,
L. AMOROS



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 18 bis boulevard Lascrosses - BP 91030 - 31010 Toulouse Cedex 6 - 05 61 10 47 47 - contact@cm-toulouse.fr - cm-toulouse.fr - creer-et-gerer-son-entreprise.fr

SIRET 130 027 931 00133 - NDA 76311030031

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

MADAME NATHALIE RAOUX RUMEAU
MAIRE DE PAULHAC
HOTEL DE VILLE
1 PLACE DES TILLEULS
31 380 PAULHAC

Réf : GD.JB.SD.2024_268
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 18 juillet 2024

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

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

Objet : 1^{ère} Modification du PLU de Paulhac

Madame la Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, le dossier concernant la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, le 31 mai 2024.

Les modifications apportées au dossier concernent :

- L'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU0,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- La désignation d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination,
- Des adaptations ponctuelles du règlement écrit.

Ouverture à l'urbanisation des zones AU0 :

La zone AU0 des Jardins de Paulhac, d'une emprise de 4 200 m² et constituée d'une dent creuse et de fonds de jardins, est classée en zone U, au motif que les propriétaires des fonds de jardins ne souhaitent pas les urbaniser. Cette situation est compréhensible mais il est regrettable que ce secteur ne soit pas maintenu en zone AU0 dans la mesure où l'ouverture de la zone AU0 du Nord du village offre un potentiel d'accueil très important.

La zone AU0 du Nord du village, d'une emprise totale de 5 ha, va faire l'objet d'une ouverture partielle : 3.1 ha classés en deux secteurs correspondant au phasage d'aménagement :

- AUa : 1.5 ha, accueil de 25 à 27 logements, 17Log./ha, phase 1 : 2025 à 2030
- AUb : 1.6 ha, accueil de 25 à 27 logements, 16Log./ha, phase 2 : 2029 à 2032.

Cette ouverture partielle de la zone AU0, liée à la réalisation prochaine de la nouvelle station d'épuration est cohérente.

Nous constatons cependant qu'avec le potentiel d'accueil de la zone AU du Parc du Château (12 logements à l'horizon 2030-2031), la commune dispose d'une capacité d'accueil de 66 logements à l'horizon 2032, en zone d'extension, qui sont largement supérieures au nombre de logement réalisés au cours des 10 dernières années tous secteurs confondus : 49 logements. Par ailleurs, nous souhaitons que soient encouragées des densités plus importantes dans les OAP pour limiter la consommation foncière à terme.

Nous n'avons pas d'observation sur les autres point objet de la modification.

Nous formulons un avis favorable au projet de 1^{ère} modification du PLU de votre commune, sous réserve qu'il soit affiché dans les OAP la possibilité de densités supérieures à celles qui sont indiquées.

Par ailleurs, nous vous recommandons d'étudier la possibilité de maintenir le secteur des Jardins de Paulhac en zone AU0 afin de préserver ce potentiel de densification urbaine.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Madame la Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président



DIRECTION
DÉVELOPPEMENT
ET APPUI AUX
TERRITOIRES

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Réf. à rappeler :
DDAT / CT /

Toulouse le 19 Aout 2024

Madame Nathalie RAOUX RUMEAU

Maire de Paulhac

Mairie

31 380 PAULHAC

Madame le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 31 mai dernier, et du projet de modification n°1 du P.L.U. de votre commune.

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

- O.A.P. « extension nord du village » : pour ce qui concerne les phase 1 (2025-2029) et phase 2 (2029-2030), l'accès s'effectuera via la RD 32C. La commune devrait réaliser des aménagements urbains, notamment pour les modes actifs, au vu de l'étroitesse de la chaussée de la RD 32C (route de la Forêt).

Pour ce qui concerne la phase 3 (après 2030, zone fermée à l'urbanisation pour le moment), l'accès se fera par la RD 32, avec aménagement d'un carrefour urbain (emplacement réservé n°6).

- il est prévu, pour le secteur « Parc du château », 12 logements en collectif, avec un accès déjà existant sur la RD32C (route de Montastruc). Cet accès en agglomération présente une très mauvaise visibilité côté droit, notamment en raison de la courbe. Pour des raisons de sécurité routière, il est impératif que la commune étudie des aménagements urbains avec peut-être la possibilité de mutualiser l'accès avec celui de la phase 3 de l'OAP « extension nord du village ».

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

Sébastien VINCINI

Président

Alain GABRIELI

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le Vice-Président chargé des Personnes Agées,
des Personnes Handicapées et de l'Accès aux soins

COPIE :

- Mme Sabine GEIL-GOMEZ et M. Emile ETOILE
Conseillers Départementaux du canton de PECHBONNIEU