

## Modification n°5 du PLU prescrite le 26 mai 2016

### Note complémentaire suite aux avis PPA

*Le texte en bleu italique correspond aux observations des PPA.*

Le texte en noir normal correspond aux éléments en réponse apportés par la commune.

#### **I. Précision sur le projet COCAGNE :**

A la demande de monsieur ROYO, commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif de Toulouse, rencontré le 02 juin 2017 lors d'une réunion préparatoire à l'enquête publique, il convient d'apporter des éléments facilitant la compréhension du dossier dit « COCAGNE ».

L'opération du projet Cocagne, qui se trouve en plein centre-ville, est issue de l'opportunité d'un foncier libéré par l'ancienne gendarmerie. Cette unité foncière à l'entrée de ville est désaffectée depuis de nombreuses années et renvoie une image négative et vétuste de la ville alors qu'elle a pourtant une position déterminante en entrée de ville. La commune et l'intercommunalité ont donc mis en place un partenariat très tôt avec le bailleur social « Cité Jardins » acquéreur du foncier. Les anciens bâtiments vont être démolis afin de réaliser une opération mixte habitat social / bureaux et services. La concentration de différents services administratifs et services aux populations dans ce pôle stratégique pour le territoire a reçu la validation de la Préfecture pour profiter de l'appellation et du processus Maison des Services au Public (MASP).

Par ailleurs, cette opération, dont communication a été faite aux Naillousains à plusieurs reprises, a été retenue au titre des subventions de l'Etat (Fond de Soutien à l'investissement Public Local).

#### **II. Avis Chambre d'agriculture (reçu le 17 mars 2017)**

Adaptation du règlement de la zone U2c pour permettre une opération réinvestissement urbain sur le site de "Cocagne" (ancienne gendarmerie et l'ancienne maison de retraite).

*« Nous sommes favorables à la modification du règlement de la zone U2c pour permettre la réalisation de l'opération "Cocagne", qui consiste à reconquérir un îlot urbain désaffecté.*

*Nous demandons que le dossier soit complété pour préciser le nombre de logements envisagé dans le projet pressenti dont le plan masse est présenté p.4. »*

Cette demande (sur le nombre de logements) va au-delà de ce qui est du ressort de la Chambre d'Agriculture, il est, cependant, facile d'y donner suite. En effet, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le chiffre est déjà indiqué (28 logements maximum dans la partie sud et maintien - au maximum- des hébergements préalablement existants dans la partie nord). Dans le plan masse, qui n'est donné qu'à titre d'information (non contractuel), cela n'a pas à y figurer.

La modification des zones 1AUb et 2AU sur secteur "Les Douyssats" : réduction de la zone IAUb et suppression de la zone 2AU au profit de la zone agricole.

« La modification de la zone sur secteur "Les Douyssats" consiste à réduire la zone IAUb de 8,7 ha à 1,8 ha, et à supprimer la zone 2AU de 3,8 ha, ces espaces seront reclassés en zone agricole sur une superficie totale de 10,7 ha. Nous sommes **favorables** à cette modification et soulignons la décision de la commune qui consiste à reclasser en zone A des espaces agricoles exploités. Le plan de zonage, le règlement et l'OAP sont modifiés en conséquence.

*Le dossier mentionne la réalisation de 20 logements maximum, ce qui représente une densité d'environ 9 log/ha alors que le SCOT prévoit une fourchette de 20 à 30 log/ha dans les pôles d'équilibres dont fait partie la commune de Nailloux. Le dossier devra être complété pour préciser la conformité du projet avec le SCOT (densités, phasage, ... ). »*

La commune discute le chiffre de 9 lgts/ha indiqué par la CA :

9 lgts/ha sur 1,8 ha font 16 logts.

Si on défalque les traditionnels 20% pour l'aménagement, on passe de 1,8 ha à 1,4 ha.

9 lgts/ha sur 1,4 ha font 13 lgts.

Si l'on retient la totalité de l'emprise du projet arrêté (1,8 ha), on a une densité de 11 lgts/ha (20 lgts sur 1,8 ha). Par contre si l'on regarde les aménagements prévus dans l'OAP, compte tenu de la pente, du chemin piéton distinct du routier, de la forte place du végétal, de la voie à créer, de la servitude on a 1 ha environ à aménager, sur lequel on prévoit 20 logements maximum. On est donc conforme à la P61 du SCOT. Pour le conforter, on mettra 0,35 ha en N au nord de la zone le long du chemin des Douyssats (sans pouvoir mieux faire sans prendre de risques pour l'aménagement).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur "Le Farguettou".

*Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur "Le Farguettou", le dossier mentionne qu'une délibération du conseil municipal doit être prise pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de cette zone qui représente 8,43 ha, et qui prévoit l'accueil de 80 logements maximum.*

*Le dossier justifie cette ouverture en comptabilisant le foncier disponible dans les zones 1 AU et une partie des zones U2 située à l'Est du village. Ce recensement fait état d'un potentiel de deux années de constructions au rythme d'une moyenne de 30 log/an, constatée au cours des 5 dernières années. Cette évaluation du potentiel nous semble incomplète, elle ne fait pas apparaître le potentiel des constructions en densification et comblement des dents creuses dans l'ensemble des zones urbanisées.*

*La zone du secteur "Le Farguettou" est située en limite Est de l'urbanisation et est la plus excentrée du bourg. Elle ne peut être qualifiée de "grand vide urbain entre les parties urbanisées (U2 et U3)" comme indiqué p. 16, (la zone U3 est un hameau rural constitué de trois habitations). Il s'agit d'un espace exploité par l'agriculture.*

*La densité prévue (80 log. sur 8.43 ha) est de l'ordre de 10 log./ha alors que le SCOT prévoit une fourchette de 20 à 30 log/ha dans les pôles d'équilibres. Comme pour le secteur "Les Douyssats", le dossier doit être complété pour préciser la conformité du projet avec le SCOT (densités, phasage, ... ).*

*Enfin, la commune a délibéré le 15 décembre 2016 pour engager la révision générale du PLU. Dans le cadre de la révision, la commune devra redéfinir les orientations de développement et d'aménagement communal. La révision générale du PLU étant en cours, nous pensons que l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AU du secteur "Le Farguettou" n'est pas justifiée et est prématurée. Nous sommes réservés sur l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de ce secteur et demandons que le dossier soit complété pour mieux justifier les besoins d'ouverture de zone AU. Dans le cas de besoins avérés après évaluation plus compléter du potentiel existant, nous demandons que seule une partie de la zone soit ouverte à l'urbanisation.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

### III. Avis DDT (reçu le 31 mars 2017)

#### Zone U2c

*« Des modifications devront être effectuées dans le règlement du secteur U2c afin de préciser et/ou de clarifier certaines prescriptions*

*- à l'article 1, la rédaction actuelle peut prêter à confusion ; il serait préférable de préciser « les extensions ou surélévations du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification (ancienne maison de retraite) à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation » ; »*

La correction suivante sera faite : les extensions ou surélévations du bâtiment de l'ancienne maison de retraite, bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification, à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation.

*« article 7, dans la mesure où vous souhaitez que les aménagements soient implantés à l'alignement ou en retrait, il y a lieu de définir un retrait minimum pour ceux-ci. Par ailleurs, la notion d'«aménagements» doit être explicitée »*

La correction suivante sera faite : Dans le secteur U2(c) :

L'implantation des constructions se fera à 5 m au moins des limites séparatives.

L'implantation des aménagements se fera soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 0,1m.

La notion d'aménagement relève du Code de l'Urbanisme et n'a pas besoin d'être explicitée.

*« article 10, au vu du projet pressenti décrit à la page 4 de la notice et susceptible d'évolutions, nous vous conseillons d'avoir une rédaction réglementant la hauteur des constructions plus souple, en définissant une hauteur maximale unique sur la zone permettant la réalisation d'un bâtiment en R+3 »*

La commune ne souhaite pas modifier ce règlement.

*« aux articles 12 et 13, il y a lieu de vérifier que les prescriptions sont cohérentes avec le projet présenté à la page 4 »*

Dans la notice, l'image de la page 4 sera retouchée pour supprimer les références aux niveaux.

Douyssats et Farguettou

*« Concernant les deux derniers objets (suppression d'une partie de la zone 1AUb et l'ouverture de la zone 2AU), la procédure de modification de droit commun est également adaptée.*

*Toutefois afin de vérifier la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Lauragais, un état de la production de logements durant les cinq dernières années devra être réalisé pour vérifier la compatibilité de votre projet avec les prescriptions du SCoT en terme de densité pour un pôle d'équilibre.*

*Au vu des deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) objet de la présente modification (secteur « Douyssats » et secteur « Farguettou »), il semblerait que les densités proposées de l'ordre de 10 logements (lgts) par hectare (ha) ne respectent pas les objectifs de densité définis au SCoT (20 à 30 lgts/ha) »*

*Ces OAP devront être retravaillées (cf. PJ). Aussi elles devront définir les formes urbaines et typologies d'habitat attendues, l'orientation et l'inscription du bâti dans la pente (cf. pièces jointes): elles doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité du bourg existant et le paysage qui l'entoure.*

*Pour ces deux secteurs, une réflexion plus globale est à mener : les OAP devront mieux prendre en compte les zones urbanisées déjà existantes, en continuité desquelles s'inscrit ces nouveaux secteurs d'aménagement; des liaisons entre ces quartiers et, également, avec le centre-bourg sont à privilégier. De plus, l'entrée de ville (notamment pour le secteur situé en zone 1AU) est à étudier : des références et des croquis sur le type d'aménagement et de parcs urbains souhaités (éco-aménagement) devraient figurer dans l'OAP.*

*Concernant le secteur 1AUb, proche du centre-bourg, il apparaît pertinent d'y inscrire une part de logements locatifs sociaux.*

*Par ailleurs concernant le secteur AU situé en entrée de ville, le règlement actuel autorise des constructions en R+I qui permettent difficilement d'atteindre les objectifs de densité définis au SCoT (20 à 30 lgts/ha). Aussi il semble pertinent d'envisager la construction de bâtiment en R+2 dans ce secteur. En conclusion, nous émettons un avis défavorable concernant votre projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs « les Douyssats » et « le Farguettou », les OAP proposées sur ces 2 secteurs ne permettant pas d'atteindre notamment les objectifs de qualité urbaine, d'intégration dans l'environnement et de densité définis au SCoT.*

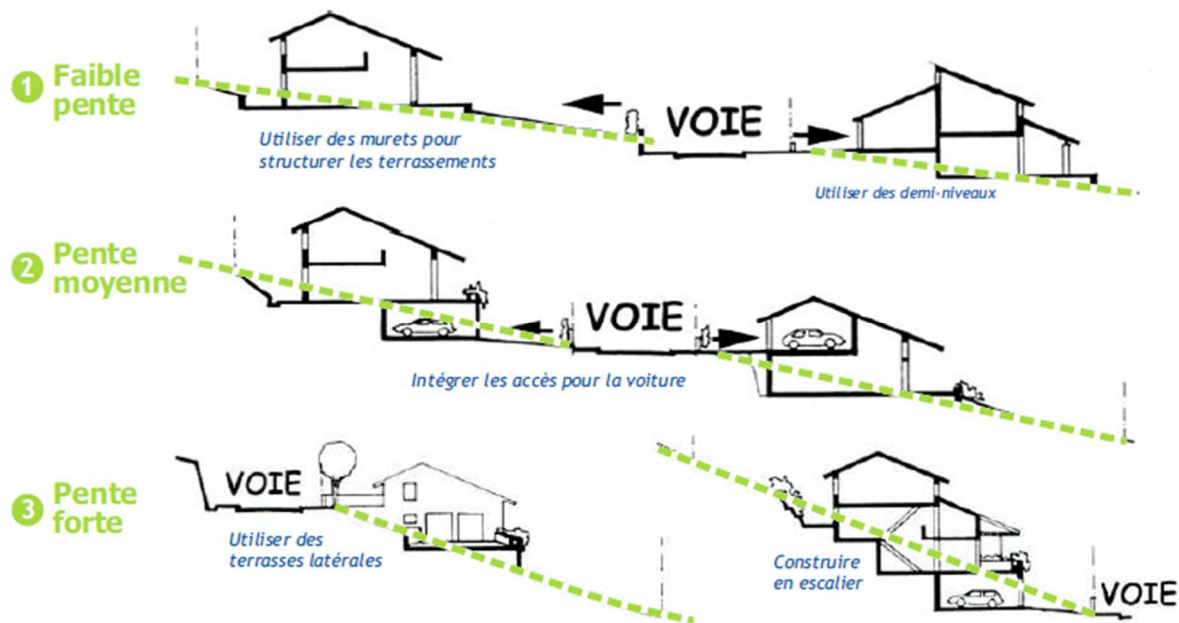
La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

Pour les Douyssats, elle réduit l'emprise en 1AU de 3500 m<sup>2</sup> environ, laissant le nord de la zone côté chemin des Douyssats en N, en cohérence avec l'OAP proposée.

Sur la question de la densité, 20 logements sur le secteur de 1,5 ha sera dense, compte tenu de la pente, des aménagements nécessaires et de l'existence d'une servitude. Le terme « maximum » sera retiré après 20 logements. Les 20 logements seront imposés.

Concernant le contenu de l'OAP, celui-ci est libre et son niveau n'est pas prescrit. En effet l'art L151-7 nous indique que les OAP « peuvent notamment... ». Quant aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, ils doivent être compatibles avec les OAP (art L152-1). L'art R151-6 quant à lui nous indique que « les OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

L'impact paysager a bien été traité dans l'OAP, qui est EXACTEMENT en accord avec les documents « construire dans la pente » du CAUE, coupes qui pourraient être reprises dans la cadre de l'OAP si nécessaire. Aucune construction ne sera réalisée en crête (il y a une zone végétale tampon entre la crête et les premières constructions). Toutes les constructions sont étagées afin de permettre d'avoir un ensoleillement maximum sur les pièces à vivre pour toutes les habitations.



#### IV. Avis SCoT (reçu le 27 avril 2017 )

*Favorable pour la traduction règlementaire du projet Cocagne.*

*Favorable sous recommandation de prévoir pour l'OAP de Douyssats une liaison (piétonne et ou voirie) vers l'est de la zone dans le but d'anticiper un aménagement futur en deuxième volet.*

Comme le montre l'OAP, le principe de cheminement doux est possible vers l'est, au-delà du secteur sur lequel porte l'OAP, soit par le chemin de Douyssat, puisque le reste de la zone repasse en A, soit dans le cadre d'un aménagement spécifique dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

*Favorable sous recommandation de mettre à jour la liste des ER suite aux dernières suppressions (intitulés et numéros)*

Cela est fait dans la pièce règlementaire, comme le montre l'image suivante. La renumérotation des ER sera faite dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

## Modification n° 5 du PLU de Nailloux (31)

EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Voie piétonne publique à aménager	Commune
2	Voie à créer - désenclavement d'une zone à urbanisable	Commune
3	Voie piétonne publique à aménager	Commune
4	Non attribué	
5	Non attribué	
6	Non attribué	
7	Non attribué	
8	Voie à créer - désenclavement du secteur Malomort	Commune
9	Non attribué	
10	Voie à créer - désenclavement du secteur Malomort	Commune
11	Aménagement d'une voie piétons/cycle le long de la RD 19	Commune
12	Non attribué	
13	Elargissement et aménagements des voies existantes	Commune
14	Elargissement des voies existantes	Commune
15	Aménagement d'un carrefour sécurisé entrée est	Commune
16	Elargissement des voies existantes	Commune
17	Non attribué	
18	Création d'un parking relais	Coloursud
19	Équipement touristique lié au moulin	Coloursud

*Favorable sous réserve de : Concernant le secteur 2AU compris dans l'OAP du Farguettou: Tendre vers une densité de 15 logements par hectare, fourchette haute du PLU en vigueur pour cette zone. Prendre en compte et préserver la zone boisée située au Sud de l'OAP identifiée par le SCOT en Espace Naturel Remarquable (constructions à usage d'habitation interdites). Cette zone naturelle joue un rôle d'espace tampon entre la STEP et la future zone à urbaniser; et pourrait être un élément paysager constitutif du quartier. Prendre en compte le périmètre de 100m par rapport à la Station d'épuration située au Sud Est de la zone.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

*Favorable sous réserve de : Concernant le secteur 2AU du Farguettou non compris dans l'OAP: Ne pas poursuivre l'urbanisation de cette zone pour les raisons suivantes : Le SCOT édicte des prescriptions visant à favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des bourgs, notamment en évitant les développements linéaires le long des routes (P60).*

## Modification n° 5 du PLU de Nailloux (31)

*Compte tenu des objectifs de densité - affichés dans le PLU en vigueur (3,5 logements par hectare) pour cette zone, la densité urbaine serait trop faible. La densité minimale prévue par le SCOT est de 6 logements à l'hectare.*

*Cette zone est par ailleurs concernée par un Espace Naturel de Grande Qualité identifié dans la Trame Verte et Bleue du SCOT en vigueur (ainsi que du SCOT en révision), et correspondant à un espace boisé d'une superficie supérieure à 5 hectares qui mérite d'être pérennisé.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ». La pérennisation fera l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

### **V. Avis SPEHA (reçu le 03/04/2017)**

*Favorable et précise qu'une conduite de transport de 300 mm en fonte traverse le projet du Douyssat.*

L'OAP du Douyssat prendra en compte cette servitude, réduisant d'autant la potentialité constructible du secteur.

### **VI. Avis CD31 (reçu le 07/04/2017)**

*OAP « le Farguettou » (zone 1AU) :*

*Pour desservir la zone, un tourne à gauche devrait être réalisé sur la RD 622 ;*

*Il faudrait corriger le texte de l'OAP qui évoque à tort un aménagement de sécurité « réalisé par le conseil départemental » (alors que le règlement graphique du PLU prévoit un emplacement réservé au bénéfice de la commune,*

*D'autre part, le périmètre représenté dans l'OAP ne correspond pas totalement au périmètre zoné 1AU (et donc ouvert à l'urbanisation) dans le règlement graphique : il omet la partie de la zone située de l'autre côté de la RD, secteur qui présente un dénivelé important et qui paraît difficile à desservir par le futur accès sur la RD 622.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ». Dans le cadre de la future révision du PLU, ces éléments seront analysés.

*Secteur du Tambouret, zone U2a : dans la notice page 17, il faudrait modifier la mention relative à la RD ; il s'agit de la RD19 (et non de la RD119)*

Après vérification, cet élément sera corrigé.

## Modification n°5 du PLU prescrite le 26 mai 2016

### Note complémentaire suite aux avis PPA

*Le texte en bleu italique correspond aux observations des PPA.*

Le texte en noir normal correspond aux éléments en réponse apportés par la commune.

#### **I. Précision sur le projet COCAGNE :**

A la demande de monsieur ROYO, commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif de Toulouse, rencontré le 02 juin 2017 lors d'une réunion préparatoire à l'enquête publique, il convient d'apporter des éléments facilitant la compréhension du dossier dit « COCAGNE ».

L'opération du projet Cocagne, qui se trouve en plein centre-ville, est issue de l'opportunité d'un foncier libéré par l'ancienne gendarmerie. Cette unité foncière à l'entrée de ville est désaffectée depuis de nombreuses années et renvoie une image négative et vétuste de la ville alors qu'elle a pourtant une position déterminante en entrée de ville. La commune et l'intercommunalité ont donc mis en place un partenariat très tôt avec le bailleur social « Cité Jardins » acquéreur du foncier. Les anciens bâtiments vont être démolis afin de réaliser une opération mixte habitat social / bureaux et services. La concentration de différents services administratifs et services aux populations dans ce pôle stratégique pour le territoire a reçu la validation de la Préfecture pour profiter de l'appellation et du processus Maison des Services au Public (MASP).

Par ailleurs, cette opération, dont communication a été faite aux Naillousains à plusieurs reprises, a été retenue au titre des subventions de l'Etat (Fond de Soutien à l'investissement Public Local).

#### **II. Avis Chambre d'agriculture (reçu le 17 mars 2017)**

Adaptation du règlement de la zone U2c pour permettre une opération réinvestissement urbain sur le site de "Cocagne" (ancienne gendarmerie et l'ancienne maison de retraite).

*« Nous sommes favorables à la modification du règlement de la zone U2c pour permettre la réalisation de l'opération "Cocagne", qui consiste à reconquérir un îlot urbain désaffecté.*

*Nous demandons que le dossier soit complété pour préciser le nombre de logements envisagé dans le projet pressenti dont le plan masse est présenté p.4. »*

Cette demande (sur le nombre de logements) va au-delà de ce qui est du ressort de la Chambre d'Agriculture, il est, cependant, facile d'y donner suite. En effet, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le chiffre est déjà indiqué (28 logements maximum dans la partie sud et maintien - au maximum- des hébergements préalablement existants dans la partie nord). Dans le plan masse, qui n'est donné qu'à titre d'information (non contractuel), cela n'a pas à y figurer.



La modification des zones 1AUb et 2AU sur secteur "Les Douyssats" : réduction de la zone IAUb et suppression de la zone 2AU au profit de la zone agricole.

« La modification de la zone sur secteur "Les Douyssats" consiste à réduire la zone IAUb de 8,7 ha à 1,8 ha, et à supprimer la zone 2AU de 3,8 ha, ces espaces seront reclassés en zone agricole sur une superficie totale de 10,7 ha. Nous sommes **favorables** à cette modification et soulignons la décision de la commune qui consiste à reclasser en zone A des espaces agricoles exploités. Le plan de zonage, le règlement et l'OAP sont modifiés en conséquence.

*Le dossier mentionne la réalisation de 20 logements maximum, ce qui représente une densité d'environ 9 log/ha alors que le SCOT prévoit une fourchette de 20 à 30 log/ha dans les pôles d'équilibres dont fait partie la commune de Nailloux. Le dossier devra être complété pour préciser la conformité du projet avec le SCOT (densités, phasage, ... ). »*

La commune discute le chiffre de 9 lgts/ha indiqué par la CA :

9 lgts/ha sur 1,8 ha font 16 logts.

Si on défalque les traditionnels 20% pour l'aménagement, on passe de 1,8 ha à 1,4 ha.

9 lgts/ha sur 1,4 ha font 13 lgts.

Si l'on retient la totalité de l'emprise du projet arrêté (1,8 ha), on a une densité de 11 lgts/ha (20 lgts sur 1,8 ha). Par contre si l'on regarde les aménagements prévus dans l'OAP, compte tenu de la pente, du chemin piéton distinct du routier, de la forte place du végétal, de la voie à créer, de la servitude on a 1 ha environ à aménager, sur lequel on prévoit 20 logements maximum. On est donc conforme à la P61 du SCOT. Pour le conforter, on mettra 0,35 ha en N au nord de la zone le long du chemin des Douyssats (sans pouvoir mieux faire sans prendre de risques pour l'aménagement).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur "Le Farguettou".

*Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur "Le Farguettou", le dossier mentionne qu'une délibération du conseil municipal doit être prise pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de cette zone qui représente 8,43 ha, et qui prévoit l'accueil de 80 logements maximum.*

*Le dossier justifie cette ouverture en comptabilisant le foncier disponible dans les zones 1 AU et une partie des zones U2 située à l'Est du village. Ce recensement fait état d'un potentiel de deux années de constructions au rythme d'une moyenne de 30 log/an, constatée au cours des 5 dernières années. Cette évaluation du potentiel nous semble incomplète, elle ne fait pas apparaître le potentiel des constructions en densification et comblement des dents creuses dans l'ensemble des zones urbanisées.*

*La zone du secteur "Le Farguettou" est située en limite Est de l'urbanisation et est la plus excentrée du bourg. Elle ne peut être qualifiée de "grand vide urbain entre les parties urbanisées (U2 et U3)" comme indiqué p. 16, (la zone U3 est un hameau rural constitué de trois habitations). Il s'agit d'un espace exploité par l'agriculture.*

*La densité prévue (80 log. sur 8.43 ha) est de l'ordre de 10 log./ha alors que le SCOT prévoit une fourchette de 20 à 30 log/ha dans les pôles d'équilibres. Comme pour le secteur "Les Douyssats", le dossier doit être complété pour préciser la conformité du projet avec le SCOT (densités, phasage, ... ).*

*Enfin, la commune a délibéré le 15 décembre 2016 pour engager la révision générale du PLU. Dans le cadre de la révision, la commune devra redéfinir les orientations de développement et d'aménagement communal. La révision générale du PLU étant en cours, nous pensons que l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AU du secteur "Le Farguettou" n'est pas justifiée et est prématurée. Nous sommes réservés sur l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de ce secteur et demandons que le dossier soit complété pour mieux justifier les besoins d'ouverture de zone AU. Dans le cas de besoins avérés après évaluation plus compléter du potentiel existant, nous demandons que seule une partie de la zone soit ouverte à l'urbanisation.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

### III. Avis DDT (reçu le 31 mars 2017)

#### Zone U2c

*« Des modifications devront être effectuées dans le règlement du secteur U2c afin de préciser et/ou de clarifier certaines prescriptions*

*- à l'article 1, la rédaction actuelle peut prêter à confusion ; il serait préférable de préciser « les extensions ou surélévations du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification (ancienne maison de retraite) à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation » ; »*

La correction suivante sera faite : les extensions ou surélévations du bâtiment de l'ancienne maison de retraite, bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification, à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation.

*« article 7, dans la mesure où vous souhaitez que les aménagements soient implantés à l'alignement ou en retrait, il y a lieu de définir un retrait minimum pour ceux-ci. Par ailleurs, la notion d'«aménagements» doit être explicitée »*

La correction suivante sera faite : Dans le secteur U2(c) :

L'implantation des constructions se fera à 5 m au moins des limites séparatives.

L'implantation des aménagements se fera soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 0,1m.

La notion d'aménagement relève du Code de l'Urbanisme et n'a pas besoin d'être explicitée.

*« article 10, au vu du projet pressenti décrit à la page 4 de la notice et susceptible d'évolutions, nous vous conseillons d'avoir une rédaction réglementant la hauteur des constructions plus souple, en définissant une hauteur maximale unique sur la zone permettant la réalisation d'un bâtiment en R+3 »*

La commune ne souhaite pas modifier ce règlement.

*« aux articles 12 et 13, il y a lieu de vérifier que les prescriptions sont cohérentes avec le projet présenté à la page 4 »*

Dans la notice, l'image de la page 4 sera retouchée pour supprimer les références aux niveaux.

Douyssats et Farguettou

*« Concernant les deux derniers objets (suppression d'une partie de la zone 1AUb et l'ouverture de la zone 2AU), la procédure de modification de droit commun est également adaptée.*

*Toutefois afin de vérifier la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Lauragais, un état de la production de logements durant les cinq dernières années devra être réalisé pour vérifier la compatibilité de votre projet avec les prescriptions du SCoT en terme de densité pour un pôle d'équilibre.*

*Au vu des deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) objet de la présente modification (secteur « Douyssats » et secteur « Farguettou »), il semblerait que les densités proposées de l'ordre de 10 logements (lgts) par hectare (ha) ne respectent pas les objectifs de densité définis au SCoT (20 à 30 lgts/ha) »*

*Ces OAP devront être retravaillées (cf. PJ). Aussi elles devront définir les formes urbaines et typologies d'habitat attendues, l'orientation et l'inscription du bâti dans la pente (cf. pièces jointes): elles doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité du bourg existant et le paysage qui l'entoure.*

*Pour ces deux secteurs, une réflexion plus globale est à mener : les OAP devront mieux prendre en compte les zones urbanisées déjà existantes, en continuité desquelles s'inscrit ces nouveaux secteurs d'aménagement; des liaisons entre ces quartiers et, également, avec le centre-bourg sont à privilégier. De plus, l'entrée de ville (notamment pour le secteur situé en zone 1AU) est à étudier : des références et des croquis sur le type d'aménagement et de parcs urbains souhaités (éco-aménagement) devraient figurer dans l'OAP.*

*Concernant le secteur 1AUb, proche du centre-bourg, il apparaît pertinent d'y inscrire une part de logements locatifs sociaux.*

*Par ailleurs concernant le secteur AU situé en entrée de ville, le règlement actuel autorise des constructions en R+1 qui permettent difficilement d'atteindre les objectifs de densité définis au SCoT (20 à 30 lgts/ha). Aussi il semble pertinent d'envisager la construction de bâtiment en R+2 dans ce secteur. En conclusion, nous émettons un avis défavorable concernant votre projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs « les Douyssats » et « le Farguettou », les OAP proposées sur ces 2 secteurs ne permettant pas d'atteindre notamment les objectifs de qualité urbaine, d'intégration dans l'environnement et de densité définis au SCoT.*

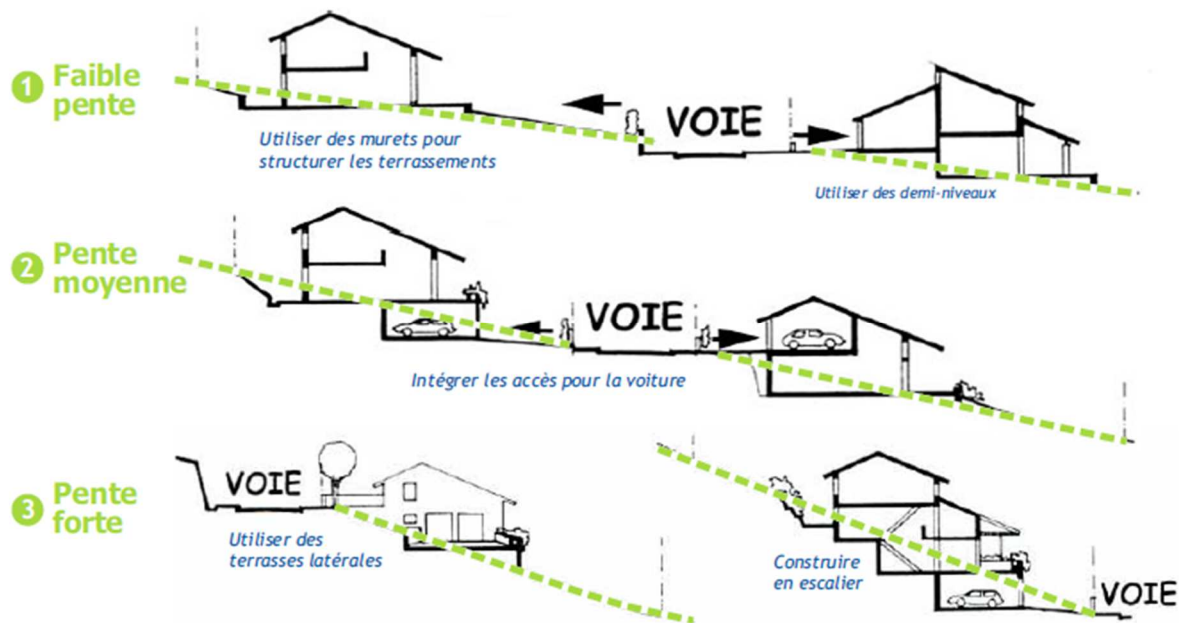
La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

Pour les Douyssats, elle réduit l'emprise en 1AU de 3500 m<sup>2</sup> environ, laissant le nord de la zone côté chemin des Douyssats en N, en cohérence avec l'OAP proposée.

Sur la question de la densité, 20 logements sur le secteur de 1,5 ha sera dense, compte tenu de la pente, des aménagements nécessaires et de l'existence d'une servitude. Le terme « maximum » sera retiré après 20 logements. Les 20 logements seront imposés.

Concernant le contenu de l'OAP, celui-ci est libre et son niveau n'est pas prescrit. En effet l'art L151-7 nous indique que les OAP « peuvent notamment... ». Quant aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, ils doivent être compatibles avec les OAP (art L152-1). L'art R151-6 quant à lui nous indique que « les OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

L'impact paysager a bien été traité dans l'OAP, qui est EXACTEMENT en accord avec les documents « construire dans la pente » du CAUE, coupes qui pourraient être reprises dans la cadre de l'OAP si nécessaire. Aucune construction ne sera réalisée en crête (il y a une zone végétale tampon entre la crête et les premières constructions). Toutes les constructions sont étagées afin de permettre d'avoir un ensoleillement maximum sur les pièces à vivre pour toutes les habitations.



#### IV. Avis SCoT (reçu le 27 avril 2017 )

*Favorable pour la traduction règlementaire du projet Cocagne.*

*Favorable sous recommandation de prévoir pour l'OAP de Douyssats une liaison (piétonne et ou voirie) vers l'est de la zone dans le but d'anticiper un aménagement futur en deuxième volet.*

Comme le montre l'OAP, le principe de cheminement doux est possible vers l'est, au-delà du secteur sur lequel porte l'OAP, soit par le chemin de Douyssat, puisque le reste de la zone repasse en A, soit dans le cadre d'un aménagement spécifique dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

*Favorable sous recommandation de mettre à jour la liste des ER suite aux dernières suppressions (intitulés et numéros)*

Cela est fait dans la pièce réglementaire, comme le montre l'image suivante. La renumérotation des ER sera faite dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

## Modification n° 5 du PLU de Nailloux (31)

EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Voie piétonne publique à aménager	Commune
2	Voie à créer - désenclavement d'une zone à urbanisable	Commune
3	Voie piétonne publique à aménager	Commune
4	Non attribué	
5	Non attribué	
6	Non attribué	
7	Non attribué	
8	Voie à créer - désenclavement du secteur Malomort	Commune
9	Non attribué	
10	Voie à créer - désenclavement du secteur Malomort	Commune
11	Aménagement d'une voie piétons/cycle le long de la RD 19	Commune
12	Non attribué	
13	Elargissement et aménagements des voies existantes	Commune
14	Elargissement des voies existantes	Commune
15	Aménagement d'un carrefour sécurisé entrée est	Commune
16	Elargissement des voies existantes	Commune
17	Non attribué	
18	Création d'un parking relais	Coloursud
19	Équipement touristique lié au moulin	Coloursud

*Favorable sous réserve de : Concernant le secteur 2AU compris dans l'OAP du Farguettou: Tendre vers une densité de 15 logements par hectare, fourchette haute du PLU en vigueur pour cette zone. Prendre en compte et préserver la zone boisée située au Sud de l'OAP identifiée par le SCOT en Espace Naturel Remarquable (constructions à usage d'habitation interdites). Cette zone naturelle joue un rôle d'espace tampon entre la STEP et la future zone à urbaniser; et pourrait être un élément paysager constitutif du quartier. Prendre en compte le périmètre de 100m par rapport à la Station d'épuration située au Sud Est de la zone.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

*Favorable sous réserve de : Concernant le secteur 2AU du Farguettou non compris dans l'OAP: Ne pas poursuivre l'urbanisation de cette zone pour les raisons suivantes : Le SCOT édicte des prescriptions visant à favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des bourgs, notamment en évitant les développements linéaires le long des routes (P60).*

## Modification n° 5 du PLU de Nailloux (31)

*Compte tenu des objectifs de densité - affichés dans le PLU en vigueur (3,5 logements par hectare) pour cette zone, la densité urbaine serait trop faible. La densité minimale prévue par le SCOT est de 6 logements à l'hectare.*

*Cette zone est par ailleurs concernée par un Espace Naturel de Grande Qualité identifié dans la Trame Verte et Bleue du SCOT en vigueur (ainsi que du SCOT en révision), et correspondant à un espace boisé d'une superficie supérieure à 5 hectares qui mérite d'être pérennisé.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ». La pérennisation fera l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

### **V. Avis SPEHA (reçu le 03/04/2017)**

*Favorable et précise qu'une conduite de transport de 300 mm en fonte traverse le projet du Douyssat.*

L'OAP du Douyssat prendra en compte cette servitude, réduisant d'autant la potentialité constructible du secteur.

### **VI. Avis CD31 (reçu le 07/04/2017)**

*OAP « le Farguettou » (zone 1AU) :*

*Pour desservir la zone, un tourne à gauche devrait être réalisé sur la RD 622 ;*

*Il faudrait corriger le texte de l'OAP qui évoque à tort un aménagement de sécurité « réalisé par le conseil départemental » (alors que le règlement graphique du PLU prévoit un emplacement réservé au bénéfice de la commune,*

*D'autre part, le périmètre représenté dans l'OAP ne correspond pas totalement au périmètre zoné 1AU (et donc ouvert à l'urbanisation) dans le règlement graphique : il omet la partie de la zone située de l'autre côté de la RD, secteur qui présente un dénivelé important et qui paraît difficile à desservir par le futur accès sur la RD 622.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ». Dans le cadre de la future révision du PLU, ces éléments seront analysés.

*Secteur du Tambouret, zone U2a : dans la notice page 17, il faudrait modifier la mention relative à la RD ; il s'agit de la RD19 (et non de la RD119)*

Après vérification, cet élément sera corrigé.

## Modification n°5 du PLU prescrite le 26 mai 2016

### Note complémentaire suite aux avis PPA

*Le texte en bleu italique correspond aux observations des PPA.*

Le texte en noir normal correspond aux éléments en réponse apportés par la commune.

#### **I. Précision sur le projet COCAGNE :**

A la demande de monsieur ROYO, commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif de Toulouse, rencontré le 02 juin 2017 lors d'une réunion préparatoire à l'enquête publique, il convient d'apporter des éléments facilitant la compréhension du dossier dit « COCAGNE ».

L'opération du projet Cocagne, qui se trouve en plein centre-ville, est issue de l'opportunité d'un foncier libéré par l'ancienne gendarmerie. Cette unité foncière à l'entrée de ville est désaffectée depuis de nombreuses années et renvoie une image négative et vétuste de la ville alors qu'elle a pourtant une position déterminante en entrée de ville. La commune et l'intercommunalité ont donc mis en place un partenariat très tôt avec le bailleur social « Cité Jardins » acquéreur du foncier. Les anciens bâtiments vont être démolis afin de réaliser une opération mixte habitat social / bureaux et services. La concentration de différents services administratifs et services aux populations dans ce pôle stratégique pour le territoire a reçu la validation de la Préfecture pour profiter de l'appellation et du processus Maison des Services au Public (MASP).

Par ailleurs, cette opération, dont communication a été faite aux Naillousains à plusieurs reprises, a été retenue au titre des subventions de l'Etat (Fond de Soutien à l'investissement Public Local).

#### **II. Avis Chambre d'agriculture (reçu le 17 mars 2017)**

Adaptation du règlement de la zone U2c pour permettre une opération réinvestissement urbain sur le site de "Cocagne" (ancienne gendarmerie et l'ancienne maison de retraite).

*« Nous sommes favorables à la modification du règlement de la zone U2c pour permettre la réalisation de l'opération "Cocagne", qui consiste à reconquérir un îlot urbain désaffecté.*

*Nous demandons que le dossier soit complété pour préciser le nombre de logements envisagé dans le projet pressenti dont le plan masse est présenté p.4. »*

Cette demande (sur le nombre de logements) va au-delà de ce qui est du ressort de la Chambre d'Agriculture, il est, cependant, facile d'y donner suite. En effet, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le chiffre est déjà indiqué (28 logements maximum dans la partie sud et maintien - au maximum- des hébergements préalablement existants dans la partie nord). Dans le plan masse, qui n'est donné qu'à titre d'information (non contractuel), cela n'a pas à y figurer.

La modification des zones 1AUb et 2AU sur secteur "Les Douyssats" : réduction de la zone IAUb et suppression de la zone 2AU au profit de la zone agricole.

« La modification de la zone sur secteur "Les Douyssats" consiste à réduire la zone IAUb de 8,7 ha à 1,8 ha, et à supprimer la zone 2AU de 3,8 ha, ces espaces seront reclassés en zone agricole sur une superficie totale de 10,7 ha. Nous sommes **favorables** à cette modification et soulignons la décision de la commune qui consiste à reclasser en zone A des espaces agricoles exploités. Le plan de zonage, le règlement et l'OAP sont modifiés en conséquence.

*Le dossier mentionne la réalisation de 20 logements maximum, ce qui représente une densité d'environ 9 log/ha alors que le SCOT prévoit une fourchette de 20 à 30 log/ha dans les pôles d'équilibres dont fait partie la commune de Nailloux. Le dossier devra être complété pour préciser la conformité du projet avec le SCOT (densités, phasage, ... ). »*

La commune discute le chiffre de 9 lgts/ha indiqué par la CA :

9 lgts/ha sur 1,8 ha font 16 logts.

Si on défalque les traditionnels 20% pour l'aménagement, on passe de 1,8 ha à 1,4 ha.

9 lgts/ha sur 1,4 ha font 13 lgts.

Si l'on retient la totalité de l'emprise du projet arrêté (1,8 ha), on a une densité de 11 lgts/ha (20 lgts sur 1,8 ha). Par contre si l'on regarde les aménagements prévus dans l'OAP, compte tenu de la pente, du chemin piéton distinct du routier, de la forte place du végétal, de la voie à créer, de la servitude on a 1 ha environ à aménager, sur lequel on prévoit 20 logements maximum. On est donc conforme à la P61 du SCOT. Pour le conforter, on mettra 0,35 ha en N au nord de la zone le long du chemin des Douyssats (sans pouvoir mieux faire sans prendre de risques pour l'aménagement).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur "Le Farguettou".

*Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur "Le Farguettou", le dossier mentionne qu'une délibération du conseil municipal doit être prise pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de cette zone qui représente 8,43 ha, et qui prévoit l'accueil de 80 logements maximum.*

*Le dossier justifie cette ouverture en comptabilisant le foncier disponible dans les zones 1 AU et une partie des zones U2 située à l'Est du village. Ce recensement fait état d'un potentiel de deux années de constructions au rythme d'une moyenne de 30 log/an, constatée au cours des 5 dernières années. Cette évaluation du potentiel nous semble incomplète, elle ne fait pas apparaître le potentiel des constructions en densification et comblement des dents creuses dans l'ensemble des zones urbanisées.*

*La zone du secteur "Le Farguettou" est située en limite Est de l'urbanisation et est la plus excentrée du bourg. Elle ne peut être qualifiée de "grand vide urbain entre les parties urbanisées (U2 et U3)" comme indiqué p. 16, (la zone U3 est un hameau rural constitué de trois habitations). Il s'agit d'un espace exploité par l'agriculture.*

*La densité prévue (80 log. sur 8.43 ha) est de l'ordre de 10 log./ha alors que le SCOT prévoit une fourchette de 20 à 30 log/ha dans les pôles d'équilibres. Comme pour le secteur "Les Douyssats", le dossier doit être complété pour préciser la conformité du projet avec le SCOT (densités, phasage, ... ).*



*Enfin, la commune a délibéré le 15 décembre 2016 pour engager la révision générale du PLU. Dans le cadre de la révision, la commune devra redéfinir les orientations de développement et d'aménagement communal. La révision générale du PLU étant en cours, nous pensons que l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AU du secteur "Le Farguettou" n'est pas justifiée et est prématurée. Nous sommes réservés sur l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de ce secteur et demandons que le dossier soit complété pour mieux justifier les besoins d'ouverture de zone AU. Dans le cas de besoins avérés après évaluation plus compléter du potentiel existant, nous demandons que seule une partie de la zone soit ouverte à l'urbanisation.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

### III. Avis DDT (reçu le 31 mars 2017)

#### Zone U2c

*« Des modifications devront être effectuées dans le règlement du secteur U2c afin de préciser et/ou de clarifier certaines prescriptions*

*- à l'article 1, la rédaction actuelle peut prêter à confusion ; il serait préférable de préciser « les extensions ou surélévations du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification (ancienne maison de retraite) à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation » ; »*

La correction suivante sera faite : les extensions ou surélévations du bâtiment de l'ancienne maison de retraite, bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification, à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation.

*« article 7, dans la mesure où vous souhaitez que les aménagements soient implantés à l'alignement ou en retrait, il y a lieu de définir un retrait minimum pour ceux-ci. Par ailleurs, la notion d'«aménagements» doit être explicitée »*

La correction suivante sera faite : Dans le secteur U2(c) :

L'implantation des constructions se fera à 5 m au moins des limites séparatives.

L'implantation des aménagements se fera soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 0,1m.

La notion d'aménagement relève du Code de l'Urbanisme et n'a pas besoin d'être explicitée.

*« article 10, au vu du projet pressenti décrit à la page 4 de la notice et susceptible d'évolutions, nous vous conseillons d'avoir une rédaction réglementant la hauteur des constructions plus souple, en définissant une hauteur maximale unique sur la zone permettant la réalisation d'un bâtiment en R+3 »*

La commune ne souhaite pas modifier ce règlement.

*« aux articles 12 et 13, il y a lieu de vérifier que les prescriptions sont cohérentes avec le projet présenté à la page 4 »*

Dans la notice, l'image de la page 4 sera retouchée pour supprimer les références aux niveaux.

Douyssats et Farguettou

*« Concernant les deux derniers objets (suppression d'une partie de la zone 1AUb et l'ouverture de la zone 2AU), la procédure de modification de droit commun est également adaptée.*

*Toutefois afin de vérifier la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Lauragais, un état de la production de logements durant les cinq dernières années devra être réalisé pour vérifier la compatibilité de votre projet avec les prescriptions du SCoT en terme de densité pour un pôle d'équilibre.*

*Au vu des deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) objet de la présente modification (secteur « Douyssats » et secteur « Farguettou »), il semblerait que les densités proposées de l'ordre de 10 logements (lgts) par hectare (ha) ne respectent pas les objectifs de densité définis au SCoT (20 à 30 lgts/ha) »*

*Ces OAP devront être retravaillées (cf. PJ). Aussi elles devront définir les formes urbaines et typologies d'habitat attendues, l'orientation et l'inscription du bâti dans la pente (cf. pièces jointes): elles doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité du bourg existant et le paysage qui l'entoure.*

*Pour ces deux secteurs, une réflexion plus globale est à mener : les OAP devront mieux prendre en compte les zones urbanisées déjà existantes, en continuité desquelles s'inscrit ces nouveaux secteurs d'aménagement; des liaisons entre ces quartiers et, également, avec le centre-bourg sont à privilégier. De plus, l'entrée de ville (notamment pour le secteur situé en zone 1AU) est à étudier : des références et des croquis sur le type d'aménagement et de parcs urbains souhaités (éco-aménagement) devraient figurer dans l'OAP.*

*Concernant le secteur 1AUb, proche du centre-bourg, il apparaît pertinent d'y inscrire une part de logements locatifs sociaux.*

*Par ailleurs concernant le secteur AU situé en entrée de ville, le règlement actuel autorise des constructions en R+1 qui permettent difficilement d'atteindre les objectifs de densité définis au SCoT (20 à 30 lgts/ha). Aussi il semble pertinent d'envisager la construction de bâtiment en R+2 dans ce secteur. En conclusion, nous émettons un avis défavorable concernant votre projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs « les Douyssats » et « le Farguettou », les OAP proposées sur ces 2 secteurs ne permettant pas d'atteindre notamment les objectifs de qualité urbaine, d'intégration dans l'environnement et de densité définis au SCoT.*

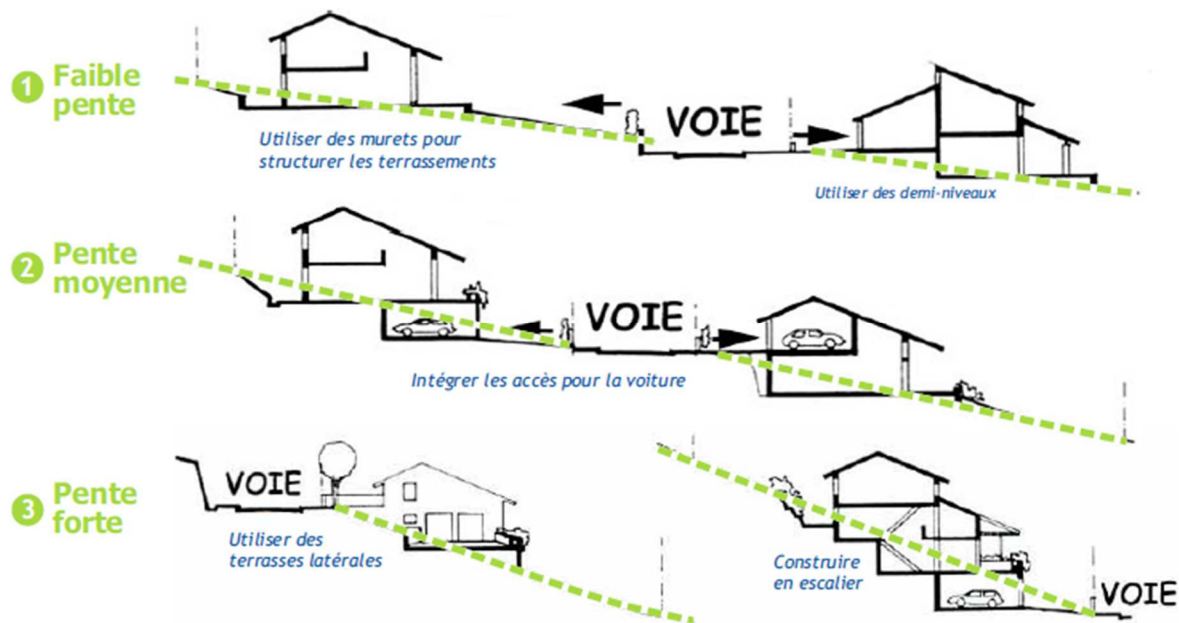
La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

Pour les Douyssats, elle réduit l'emprise en 1AU de 3500 m<sup>2</sup> environ, laissant le nord de la zone côté chemin des Douyssats en N, en cohérence avec l'OAP proposée.

Sur la question de la densité, 20 logements sur le secteur de 1,5 ha sera dense, compte tenu de la pente, des aménagements nécessaires et de l'existence d'une servitude. Le terme « maximum » sera retiré après 20 logements. Les 20 logements seront imposés.

Concernant le contenu de l'OAP, celui-ci est libre et son niveau n'est pas prescrit. En effet l'art L151-7 nous indique que les OAP « peuvent notamment... ». Quant aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, ils doivent être compatibles avec les OAP (art L152-1). L'art R151-6 quant à lui nous indique que « les OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

L'impact paysager a bien été traité dans l'OAP, qui est EXACTEMENT en accord avec les documents « construire dans la pente » du CAUE, coupes qui pourraient être reprises dans la cadre de l'OAP si nécessaire. Aucune construction ne sera réalisée en crête (il y a une zone végétale tampon entre la crête et les premières constructions). Toutes les constructions sont étagées afin de permettre d'avoir un ensoleillement maximum sur les pièces à vivre pour toutes les habitations.



#### IV. Avis SCoT (reçu le 27 avril 2017 )

*Favorable pour la traduction règlementaire du projet Cocagne.*

*Favorable sous recommandation de prévoir pour l'OAP de Douyssats une liaison (piétonne et ou voirie) vers l'est de la zone dans le but d'anticiper un aménagement futur en deuxième volet.*

Comme le montre l'OAP, le principe de cheminement doux est possible vers l'est, au-delà du secteur sur lequel porte l'OAP, soit par le chemin de Douyssat, puisque le reste de la zone repasse en A, soit dans le cadre d'un aménagement spécifique dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

*Favorable sous recommandation de mettre à jour la liste des ER suite aux dernières suppressions (intitulés et numéros)*

Cela est fait dans la pièce règlementaire, comme le montre l'image suivante. La renumérotation des ER sera faite dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

## Modification n° 5 du PLU de Nailloux (31)

EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Voie piétonne publique à aménager	Commune
2	Voie à créer - désenclavement d'une zone à urbanisable	Commune
3	Voie piétonne publique à aménager	Commune
4	Non attribué	
5	Non attribué	
6	Non attribué	
7	Non attribué	
8	Voie à créer - désenclavement du secteur Malomort	Commune
9	Non attribué	
10	Voie à créer - désenclavement du secteur Malomort	Commune
11	Aménagement d'une voie piétons/cycle le long de la RD 19	Commune
12	Non attribué	
13	Elargissement et aménagements des voies existantes	Commune
14	Elargissement des voies existantes	Commune
15	Aménagement d'un carrefour sécurisé entrée est	Commune
16	Elargissement des voies existantes	Commune
17	Non attribué	
18	Création d'un parking relais	Coloursud
19	Équipement touristique lié au moulin	Coloursud

*Favorable sous réserve de : Concernant le secteur 2AU compris dans l'OAP du Farguettou: Tendre vers une densité de 15 logements par hectare, fourchette haute du PLU en vigueur pour cette zone. Prendre en compte et préserver la zone boisée située au Sud de l'OAP identifiée par le SCOT en Espace Naturel Remarquable (constructions à usage d'habitation interdites). Cette zone naturelle joue un rôle d'espace tampon entre la STEP et la future zone à urbaniser; et pourrait être un élément paysager constitutif du quartier. Prendre en compte le périmètre de 100m par rapport à la Station d'épuration située au Sud Est de la zone.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

*Favorable sous réserve de : Concernant le secteur 2AU du Farguettou non compris dans l'OAP: Ne pas poursuivre l'urbanisation de cette zone pour les raisons suivantes : Le SCOT édicte des prescriptions visant à favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des bourgs, notamment en évitant les développements linéaires le long des routes (P60).*

## Modification n° 5 du PLU de Nailloux (31)

*Compte tenu des objectifs de densité - affichés dans le PLU en vigueur (3,5 logements par hectare) pour cette zone, la densité urbaine serait trop faible. La densité minimale prévue par le SCOT est de 6 logements à l'hectare.*

*Cette zone est par ailleurs concernée par un Espace Naturel de Grande Qualité identifié dans la Trame Verte et Bleue du SCOT en vigueur (ainsi que du SCOT en révision), et correspondant à un espace boisé d'une superficie supérieure à 5 hectares qui mérite d'être pérennisé.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ». La pérennisation fera l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

### **V. Avis SPEHA (reçu le 03/04/2017)**

*Favorable et précise qu'une conduite de transport de 300 mm en fonte traverse le projet du Douyssat.*

L'OAP du Douyssat prendra en compte cette servitude, réduisant d'autant la potentialité constructible du secteur.

### **VI. Avis CD31 (reçu le 07/04/2017)**

*OAP « le Farguettou » (zone 1AU) :*

*Pour desservir la zone, un tourne à gauche devrait être réalisé sur la RD 622 ;*

*Il faudrait corriger le texte de l'OAP qui évoque à tort un aménagement de sécurité « réalisé par le conseil départemental » (alors que le règlement graphique du PLU prévoit un emplacement réservé au bénéfice de la commune,*

*D'autre part, le périmètre représenté dans l'OAP ne correspond pas totalement au périmètre zoné 1AU (et donc ouvert à l'urbanisation) dans le règlement graphique : il omet la partie de la zone située de l'autre côté de la RD, secteur qui présente un dénivelé important et qui paraît difficile à desservir par le futur accès sur la RD 622.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ». Dans le cadre de la future révision du PLU, ces éléments seront analysés.

*Secteur du Tambouret, zone U2a : dans la notice page 17, il faudrait modifier la mention relative à la RD ; il s'agit de la RD19 (et non de la RD119)*

Après vérification, cet élément sera corrigé.

## Modification n°5 du PLU prescrite le 26 mai 2016

### Note complémentaire suite aux avis PPA

*Le texte en bleu italique correspond aux observations des PPA.*

Le texte en noir normal correspond aux éléments en réponse apportés par la commune.

#### **I. Précision sur le projet COCAGNE :**

A la demande de monsieur ROYO, commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif de Toulouse, rencontré le 02 juin 2017 lors d'une réunion préparatoire à l'enquête publique, il convient d'apporter des éléments facilitant la compréhension du dossier dit « COCAGNE ».

L'opération du projet Cocagne, qui se trouve en plein centre-ville, est issue de l'opportunité d'un foncier libéré par l'ancienne gendarmerie. Cette unité foncière à l'entrée de ville est désaffectée depuis de nombreuses années et renvoie une image négative et vétuste de la ville alors qu'elle a pourtant une position déterminante en entrée de ville. La commune et l'intercommunalité ont donc mis en place un partenariat très tôt avec le bailleur social « Cité Jardins » acquéreur du foncier. Les anciens bâtiments vont être démolis afin de réaliser une opération mixte habitat social / bureaux et services. La concentration de différents services administratifs et services aux populations dans ce pôle stratégique pour le territoire a reçu la validation de la Préfecture pour profiter de l'appellation et du processus Maison des Services au Public (MASP).

Par ailleurs, cette opération, dont communication a été faite aux Naillousains à plusieurs reprises, a été retenue au titre des subventions de l'Etat (Fond de Soutien à l'investissement Public Local).

#### **II. Avis Chambre d'agriculture (reçu le 17 mars 2017)**

Adaptation du règlement de la zone U2c pour permettre une opération réinvestissement urbain sur le site de "Cocagne" (ancienne gendarmerie et l'ancienne maison de retraite).

*« Nous sommes favorables à la modification du règlement de la zone U2c pour permettre la réalisation de l'opération "Cocagne", qui consiste à reconquérir un îlot urbain désaffecté.*

*Nous demandons que le dossier soit complété pour préciser le nombre de logements envisagé dans le projet pressenti dont le plan masse est présenté p.4. »*

Cette demande (sur le nombre de logements) va au-delà de ce qui est du ressort de la Chambre d'Agriculture, il est, cependant, facile d'y donner suite. En effet, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le chiffre est déjà indiqué (28 logements maximum dans la partie sud et maintien - au maximum- des hébergements préalablement existants dans la partie nord). Dans le plan masse, qui n'est donné qu'à titre d'information (non contractuel), cela n'a pas à y figurer.

La modification des zones 1AUb et 2AU sur secteur "Les Douyssats" : réduction de la zone 1AUb et suppression de la zone 2AU au profit de la zone agricole.

« La modification de la zone sur secteur "Les Douyssats" consiste à réduire la zone 1AUb de 8,7 ha à 1,8 ha, et à supprimer la zone 2AU de 3,8 ha, ces espaces seront reclassés en zone agricole sur une superficie totale de 10,7 ha. Nous sommes **favorables** à cette modification et soulignons la décision de la commune qui consiste à reclasser en zone A des espaces agricoles exploités. Le plan de zonage, le règlement et l'OAP sont modifiés en conséquence.

*Le dossier mentionne la réalisation de 20 logements maximum, ce qui représente une densité d'environ 9 log/ha alors que le SCOT prévoit une fourchette de 20 à 30 log/ha dans les pôles d'équilibres dont fait partie la commune de Nailloux. Le dossier devra être complété pour préciser la conformité du projet avec le SCOT (densités, phasage, ... ). »*

La commune discute le chiffre de 9 lgts/ha indiqué par la CA :

9 lgts/ha sur 1,8 ha font 16 logts.

Si on défalque les traditionnels 20% pour l'aménagement, on passe de 1,8 ha à 1,4 ha.

9 lgts/ha sur 1,4 ha font 13 logts.

Si l'on retient la totalité de l'emprise du projet arrêté (1,8 ha), on a une densité de 11 lgts/ha (20 logts sur 1,8 ha). Par contre si l'on regarde les aménagements prévus dans l'OAP, compte tenu de la pente, du chemin piéton distinct du routier, de la forte place du végétal, de la voie à créer, de la servitude on a 1 ha environ à aménager, sur lequel on prévoit 20 logements maximum. On est donc conforme à la P61 du SCOT. Pour le conforter, on mettra 0,35 ha en N au nord de la zone le long du chemin des Douyssats (sans pouvoir mieux faire sans prendre de risques pour l'aménagement).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur "Le Farguettou".

*Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur "Le Farguettou", le dossier mentionne qu'une délibération du conseil municipal doit être prise pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de cette zone qui représente 8,43 ha, et qui prévoit l'accueil de 80 logements maximum.*

*Le dossier justifie cette ouverture en comptabilisant le foncier disponible dans les zones 1 AU et une partie des zones U2 située à l'Est du village. Ce recensement fait état d'un potentiel de deux années de constructions au rythme d'une moyenne de 30 log/an, constatée au cours des 5 dernières années. Cette évaluation du potentiel nous semble incomplète, elle ne fait pas apparaître le potentiel des constructions en densification et comblement des dents creuses dans l'ensemble des zones urbanisées.*

*La zone du secteur "Le Farguettou" est située en limite Est de l'urbanisation et est la plus excentrée du bourg. Elle ne peut être qualifiée de "grand vide urbain entre les parties urbanisées (U2 et U3)" comme indiqué p. 16, (la zone U3 est un hameau rural constitué de trois habitations). Il s'agit d'un espace exploité par l'agriculture.*

*La densité prévue (80 log. sur 8.43 ha) est de l'ordre de 10 log./ha alors que le SCOT prévoit une fourchette de 20 à 30 log/ha dans les pôles d'équilibres. Comme pour le secteur "Les Douyssats", le dossier doit être complété pour préciser la conformité du projet avec le SCOT (densités, phasage, ... ).*

*Enfin, la commune a délibéré le 15 décembre 2016 pour engager la révision générale du PLU. Dans le cadre de la révision, la commune devra redéfinir les orientations de développement et d'aménagement communal. La révision générale du PLU étant en cours, nous pensons que l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AU du secteur "Le Farguettou" n'est pas justifiée et est prématurée. Nous sommes réservés sur l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de ce secteur et demandons que le dossier soit complété pour mieux justifier les besoins d'ouverture de zone AU. Dans le cas de besoins avérés après évaluation plus compléter du potentiel existant, nous demandons que seule une partie de la zone soit ouverte à l'urbanisation.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

### III. Avis DDT (reçu le 31 mars 2017)

#### Zone U2c

*« Des modifications devront être effectuées dans le règlement du secteur U2c afin de préciser et/ou de clarifier certaines prescriptions*

*- à l'article 1, la rédaction actuelle peut prêter à confusion ; il serait préférable de préciser « les extensions ou surélévations du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification (ancienne maison de retraite) à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation » ; »*

La correction suivante sera faite : les extensions ou surélévations du bâtiment de l'ancienne maison de retraite, bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification, à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation.

*« article 7, dans la mesure où vous souhaitez que les aménagements soient implantés à l'alignement ou en retrait, il y a lieu de définir un retrait minimum pour ceux-ci. Par ailleurs, la notion d'«aménagements» doit être explicitée »*

La correction suivante sera faite : Dans le secteur U2(c) :

L'implantation des constructions se fera à 5 m au moins des limites séparatives.

L'implantation des aménagements se fera soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 0,1m.

La notion d'aménagement relève du Code de l'Urbanisme et n'a pas besoin d'être explicitée.

*« article 10, au vu du projet pressenti décrit à la page 4 de la notice et susceptible d'évolutions, nous vous conseillons d'avoir une rédaction réglementant la hauteur des constructions plus souple, en définissant une hauteur maximale unique sur la zone permettant la réalisation d'un bâtiment en R+3 »*

La commune ne souhaite pas modifier ce règlement.

*« aux articles 12 et 13, il y a lieu de vérifier que les prescriptions sont cohérentes avec le projet présenté à la page 4 »*

Dans la notice, l'image de la page 4 sera retouchée pour supprimer les références aux niveaux.



Douyssats et Farguettou

*« Concernant les deux derniers objets (suppression d'une partie de la zone 1AUb et l'ouverture de la zone 2AU), la procédure de modification de droit commun est également adaptée.*

*Toutefois afin de vérifier la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Lauragais, un état de la production de logements durant les cinq dernières années devra être réalisé pour vérifier la compatibilité de votre projet avec les prescriptions du SCoT en terme de densité pour un pôle d'équilibre.*

*Au vu des deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) objet de la présente modification (secteur « Douyssats » et secteur « Farguettou »), il semblerait que les densités proposées de l'ordre de 10 logements (lgts) par hectare (ha) ne respectent pas les objectifs de densité définis au SCoT (20 à 30 lgts/ha) »*

*Ces OAP devront être retravaillées (cf. PJ). Aussi elles devront définir les formes urbaines et typologies d'habitat attendues, l'orientation et l'inscription du bâti dans la pente (cf. pièces jointes): elles doivent proposer des formes urbaines qui respectent la qualité du bourg existant et le paysage qui l'entoure.*

*Pour ces deux secteurs, une réflexion plus globale est à mener : les OAP devront mieux prendre en compte les zones urbanisées déjà existantes, en continuité desquelles s'inscrit ces nouveaux secteurs d'aménagement; des liaisons entre ces quartiers et, également, avec le centre-bourg sont à privilégier. De plus, l'entrée de ville (notamment pour le secteur situé en zone 1AU) est à étudier : des références et des croquis sur le type d'aménagement et de parcs urbains souhaités (éco-aménagement) devraient figurer dans l'OAP.*

*Concernant le secteur 1AUb, proche du centre-bourg, il apparaît pertinent d'y inscrire une part de logements locatifs sociaux.*

*Par ailleurs concernant le secteur AU situé en entrée de ville, le règlement actuel autorise des constructions en R+1 qui permettent difficilement d'atteindre les objectifs de densité définis au SCoT (20 à 30 lgts/ha). Aussi il semble pertinent d'envisager la construction de bâtiment en R+2 dans ce secteur. En conclusion, nous émettons un avis défavorable concernant votre projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs « les Douyssats » et « le Farguettou », les OAP proposées sur ces 2 secteurs ne permettant pas d'atteindre notamment les objectifs de qualité urbaine, d'intégration dans l'environnement et de densité définis au SCoT.*

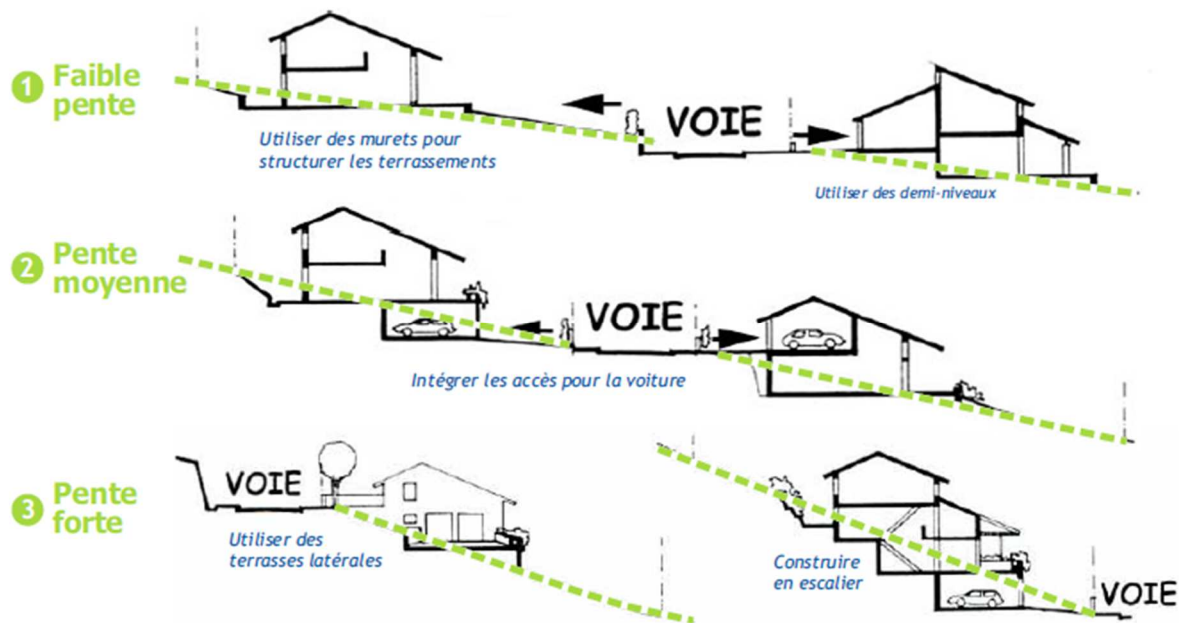
La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

Pour les Douyssats, elle réduit l'emprise en 1AU de 3500 m<sup>2</sup> environ, laissant le nord de la zone côté chemin des Douyssats en N, en cohérence avec l'OAP proposée.

Sur la question de la densité, 20 logements sur le secteur de 1,5 ha sera dense, compte tenu de la pente, des aménagements nécessaires et de l'existence d'une servitude. Le terme « maximum » sera retiré après 20 logements. Les 20 logements seront imposés.

Concernant le contenu de l'OAP, celui-ci est libre et son niveau n'est pas prescrit. En effet l'art L151-7 nous indique que les OAP « peuvent notamment... ». Quant aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, ils doivent être compatibles avec les OAP (art L152-1). L'art R151-6 quant à lui nous indique que « les OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

L'impact paysager a bien été traité dans l'OAP, qui est EXACTEMENT en accord avec les documents « construire dans la pente » du CAUE, coupes qui pourraient être reprises dans la cadre de l'OAP si nécessaire. Aucune construction ne sera réalisée en crête (il y a une zone végétale tampon entre la crête et les premières constructions). Toutes les constructions sont étagées afin de permettre d'avoir un ensoleillement maximum sur les pièces à vivre pour toutes les habitations.



#### IV. Avis SCoT (reçu le 27 avril 2017 )

*Favorable pour la traduction règlementaire du projet Cocagne.*

*Favorable sous recommandation de prévoir pour l'OAP de Douyssats une liaison (piétonne et ou voirie) vers l'est de la zone dans le but d'anticiper un aménagement futur en deuxième volet.*

Comme le montre l'OAP, le principe de cheminement doux est possible vers l'est, au-delà du secteur sur lequel porte l'OAP, soit par le chemin de Douyssat, puisque le reste de la zone repasse en A, soit dans le cadre d'un aménagement spécifique dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

*Favorable sous recommandation de mettre à jour la liste des ER suite aux dernières suppressions (intitulés et numéros)*

Cela est fait dans la pièce règlementaire, comme le montre l'image suivante. La renumérotation des ER sera faite dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

## Modification n° 5 du PLU de Nailloux (31)

EMPLACEMENTS RESERVES		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Voie piétonne publique à aménager	Commune
2	Voie à créer - désenclavement d'une zone à urbanisable	Commune
3	Voie piétonne publique à aménager	Commune
4	Non attribué	
5	Non attribué	
6	Non attribué	
7	Non attribué	
8	Voie à créer - désenclavement du secteur Malomort	Commune
9	Non attribué	
10	Voie à créer - désenclavement du secteur Malomort	Commune
11	Aménagement d'une voie piétons/cycle le long de la RD 19	Commune
12	Non attribué	
13	Elargissement et aménagements des voies existantes	Commune
14	Elargissement des voies existantes	Commune
15	Aménagement d'un carrefour sécurisé entrée est	Commune
16	Elargissement des voies existantes	Commune
17	Non attribué	
18	Création d'un parking relais	Coloursud
19	Équipement touristique lié au moulin	Coloursud

*Favorable sous réserve de : Concernant le secteur 2AU compris dans l'OAP du Farguettou: Tendre vers une densité de 15 logements par hectare, fourchette haute du PLU en vigueur pour cette zone. Prendre en compte et préserver la zone boisée située au Sud de l'OAP identifiée par le SCOT en Espace Naturel Remarquable (constructions à usage d'habitation interdites). Cette zone naturelle joue un rôle d'espace tampon entre la STEP et la future zone à urbaniser; et pourrait être un élément paysager constitutif du quartier. Prendre en compte le périmètre de 100m par rapport à la Station d'épuration située au Sud Est de la zone.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ».

*Favorable sous réserve de : Concernant le secteur 2AU du Farguettou non compris dans l'OAP: Ne pas poursuivre l'urbanisation de cette zone pour les raisons suivantes : Le SCOT édicte des prescriptions visant à favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des bourgs, notamment en évitant les développements linéaires le long des routes (P60).*

## Modification n° 5 du PLU de Nailloux (31)

*Compte tenu des objectifs de densité - affichés dans le PLU en vigueur (3,5 logements par hectare) pour cette zone, la densité urbaine serait trop faible. La densité minimale prévue par le SCOT est de 6 logements à l'hectare.*

*Cette zone est par ailleurs concernée par un Espace Naturel de Grande Qualité identifié dans la Trame Verte et Bleue du SCOT en vigueur (ainsi que du SCOT en révision), et correspondant à un espace boisé d'une superficie supérieure à 5 hectares qui mérite d'être pérennisé.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ». La pérennisation fera l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision du PLU, prescrite.

### **V. Avis SPEHA (reçu le 03/04/2017)**

*Favorable et précise qu'une conduite de transport de 300 mm en fonte traverse le projet du Douyssat.*

L'OAP du Douyssat prendra en compte cette servitude, réduisant d'autant la potentialité constructible du secteur.

### **VI. Avis CD31 (reçu le 07/04/2017)**

*OAP « le Farguettou » (zone 1AU) :*

*Pour desservir la zone, un tourne à gauche devrait être réalisé sur la RD 622 ;*

*Il faudrait corriger le texte de l'OAP qui évoque à tort un aménagement de sécurité « réalisé par le conseil départemental » (alors que le règlement graphique du PLU prévoit un emplacement réservé au bénéfice de la commune,*

*D'autre part, le périmètre représenté dans l'OAP ne correspond pas totalement au périmètre zoné 1AU (et donc ouvert à l'urbanisation) dans le règlement graphique : il omet la partie de la zone située de l'autre côté de la RD, secteur qui présente un dénivelé important et qui paraît difficile à desservir par le futur accès sur la RD 622.*

La commune retire le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « le Farguettou ». Dans le cadre de la future révision du PLU, ces éléments seront analysés.

*Secteur du Tambouret, zone U2a : dans la notice page 17, il faudrait modifier la mention relative à la RD ; il s'agit de la RD19 (et non de la RD119)*

Après vérification, cet élément sera corrigé.