

Envoyé en préfecture le 07/04/2025

Reçu en préfecture le 07/04/2025

Publié le

ID : 031-213102973-20250402-2025\_009-DE



# MODIFICATION N°1 DU LEVIGNA

## ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU 4 AVRIL 2025

*Suivi des modifications du dossier pour donner  
suite à la consultation des Personnes Publiques  
Associées et à l'enquête publique*

# TABLE DES MATIERES

## I.1. SUIVI DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER POUR DONNER SUITE AUX AVIS

### PPA 3

<i>I.1.1. Tisséo Collectivités</i> .....	5
<i>I.1.1. Chambre des Métiers et de l'Artisanat</i> .....	5
<i>I.1.1. SMEAT</i> .....	5
<i>I.1.1. Architectes des Bâtiments de France</i> .....	6
<i>I.1.1. Chambre d'agriculture</i> .....	8
<i>I.1.2. DDT 31</i> .....	10
<i>I.1.3. CD31</i> .....	14
<i>I.1.4. Commune de Lévigac</i> .....	14
<i>I.1.5. MRAE</i> .....	15

## I.2. SUIVI DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER POUR DONNER SUITE A L'ENQUETE

PUBLIQUE .....	18
<i>I.2.1. Questions du commissaire enquêteur</i> .....	19
<i>I.2.2. Observations du public</i> .....	21
<i>I.2.3. Conclusion du commissaire enquêteur</i> .....	35

# I.1. SUIVI DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER POUR DONNER SUITE AUX AVIS PPA

Sur les 11 organismes consultés, 8 ont émis des avis, complétés ou non d'observations ou de réserves :

- Tisséo Collectivités,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Garonne,
- Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine, en charge du SCOT (SMEAT),
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (UDAP),
- Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne,
- Direction Départementale des Territoires,
- Conseil Départemental de Haute-Garonne,
- Commune de Lévisnac,
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

Nom de l'organisme	Type d'organisme	Nature de l'avis
Tisséo Collectivités	Autorité organisatrice des transports en commun au 1 <sup>er</sup> janvier 2024	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Chambre consulaire	Avis favorable
Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine	EPCI en charge du SCoT	Avis favorable avec recommandations
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine	Etat	Remarques et observations
Chambre d'Agriculture	Chambre consulaire	Avis défavorable
Direction Départementale des Territoires	Etat	Avis défavorable
Conseil départemental	Collectivité territoriale	Observations
Commune de Lévisnac	Collectivité territoriale	Avis favorable
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	Autorité environnementale	Remarques

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, plusieurs avis et remarques ont été formulés sur la procédure de modification n°1 du PLU de Lévignac et ont engendré des évolutions du document.

Ces évolutions sont présentées en pages suivantes sous forme de tableaux (est rappelé la pièce modifiée et la modification engendrée), résumant succinctement les avis reçus, ainsi que les propositions de réponse intégrées au dossier définitif du PLU modifié.

## I.1.1. Tisséo Collectivités

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
Tisséo Collectivités apporte les recommandations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Rendre faciles, lisibles et sécurisés les accès en modes actifs aux OAP depuis l'axe principal de la commune (N224, Avenue de la République) qui pourra potentiellement accueillir une ligne de bus au cours des prochaines années.</li> </ul>	Des principes liés à la sécurisation de l'accès sur la RD224 et aux modes actifs sont indiqués dans l'OAP. Des discussions seront menées sur cette thématique au stade du projet.	Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

### I.1.1. Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
Pas de remarque.	<ul style="list-style-type: none"> <li>La collectivité prend acte.</li> </ul>	Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

## I.1.1. SMEAT

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
Avis positif sur votre projet au regard de la compatibilité vis-à-vis du SCoT et vous recommande : <ol style="list-style-type: none"> <li><b>De justifier la mobilisation d'un demi-pixel situé sur le secteur de l'OAP Foulupié (disposant de 1.5 pixel au total) nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Lévigac-sur-Save dispose de 2.5 pixels encore mobilisables sur les 4.5 pixels initiaux du SCoT opposable. L'OAP Foulupié dispose d'un pixel et demi mixte au SCoT de 2017. Le périmètre de l'OAP étant de 3.9ha, il est donc nécessaire de justifier la mobilisation d'un demi-pixel pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0.</li> <li>Il est recommandé, pour les terrains destinés à être urbanisés, d'atteindre un objectif de densité brute que ce soit en accueil de logements ou en accueil d'emploi. Le site de Foulupié possède 1.5 pixel sur la zone AU0. La densité brute attendue sur la globalité du site serait d'environ 200 logements puisqu'un pixel équivaut à 9 ha, et celui des Lilas de 0.5 pixel soit une densité brute attendue d'environ 68 logements sur 4.5 ha.</li> <li>La programmation de l'OAP Foulupié, d'une superficie de 3.9 ha, est de 55 à 60 logements. En territoire de développement mesuré, la densité brute attendue est de 15 logements par hectare, soit 58.5 logements au cas présent. La fourchette de programmation est compatible avec le SCoT. <b>Une justification en termes de mobilisation de pixel est donc nécessaire pour urbaniser l'OAP Foulupié.</b></li> </ul> </li> <li><b>De justifier la consommation d'un quart de pixel pour l'OAP Lilas, en prenant en considérant les opérations de logements déjà réalisées sur le secteur :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La densité brute attendue au SCoT est de 21 logements. La fourchette de programmation est compatible avec le SCoT mais pourrait être légèrement plus élevée. Puisqu'une partie du site a déjà été construite, la notice explicative pourrait être amendée en indiquant la programmation en logements déjà réalisée (programmation pour laquelle il n'a pas été besoin de mobiliser de pixel), ce qui devrait à l'échelle du demi-pixel permettre d'atteindre la</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Justifier la mobilisation d'un demi-pixel situé sur le secteur de l'OAP Foulupié                             <ul style="list-style-type: none"> <li>La notice explicative sera complétée sur la mobilisation d'un demi-pixel.</li> </ul> </li> <li>Justifier la consommation d'un quart de pixel pour l'OAP Lilas                             <ul style="list-style-type: none"> <li>La notice explicative sera complétée sur la mobilisation d'un quart de pixel sur le secteur des Lilas.</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Justifier la mobilisation d'un demi-pixel situé sur le secteur de l'OAP Foulupié                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Notice explicative :</b> La notice est complétée sur la mobilisation d'un demi-pixel.</li> <li><b>OAP :</b> Augmentation de la densité sur le secteur de Foulupié avec un objectif affiché de 65 à 75 logements. En lien, les modalités de mise en œuvre sont ajustées pour une meilleure cohérence.</li> </ul> </li> <li>Justifier la consommation d'un quart de pixel pour l'OAP Lilas                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Notice explicative :</b> La notice est complétée sur la mobilisation d'un quart de pixel.</li> </ul> </li> </ol>

<p>densité brute recommandée en R71. <b>Une justification en termes de consommation de pixel est donc nécessaire pour urbaniser l'OAP Lilas.</b></p> <p><b>3) De compléter et justifier la programmation attendue en termes d'emploi dans l'OAP Péchiou au regard de la R71 du SCoT qui recommande d'atteindre 25 emplois/ha en pôle de services :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP Péchiou dispose d'une superficie de 2.7 ha. Au SCoT, en territoire de développement mesuré et en pôle de services, la densité brute attendue en termes d'emploi est de 25 emplois par hectare, soit, dans le cas, présent environ 67 emplois. Afin de répondre à la R71 du SCoT, l'OAP pourrait préciser sa programmation en termes d'emplois.</li> </ul> <p><b>4) De corriger l'erreur de justification relative à la volonté de réaliser des sites de production d'énergie photovoltaïque au sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La prescription P30 est relative à l'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque hors sol sur des bâtiments d'activités et d'habitat ou en couverture de parcs de stationnement non bâtis. Or, la notice justificative du rapport de présentation présente la possibilité de réaliser ce type d'équipements au sol. Dans ce cas, il s'agit de la prescription du SCoT P31 qui n'en autorise la réalisation que sur des zones de friches industrielles, des sites inaptes à la production agricole (anciennes carrières, anciennes gravières, décharges, etc.) et sous réserve d'une garantie de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation. <b>Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger sur le rapport de présentation.</b></li> </ul>	<p>3) Compléter et justifier la programmation attendue en termes d'emploi dans l'OAP Péchiou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A l'heure actuelle, l'absence de maîtrise du foncier ne permet pas de cibler les entreprises à accueillir et de définir la programmation en termes d'emplois.</li> </ul> <p>4) Corriger l'erreur de justification relative à la volonté de réaliser des sites de production d'énergie photovoltaïque au sol</p> <p>1) La référence à la prescription P31 dans la partie « comptabilité du PLU avec le SCoT » sera corrigée.</p>	<p>3. Compléter et justifier la programmation attendue en termes d'emploi dans l'OAP Péchiou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</li> </ul> <p>4. Corriger l'erreur de justification relative à la volonté de réaliser des sites de production d'énergie photovoltaïque au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Notice explicative :</b> La référence à la prescription P30 est supprimée et remplacée par la P31 du SCoT.</li> </ul>
--	---	---

### I.1.1. Architectes des Bâtiments de France

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
<p>1) OAP n°1 : Secteur Foulupié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ce secteur, ouvert et constitué de terrains agricoles, aura la vocation de créer une zone de transition entre les zones naturelles, agricoles et forestières et le centre bourg à forte densité. <b>Elle gagnerait à entremêler la nature et le bâti.</b></li> <li>Fronts bâtis : Les fronts bâtis projetés sur le parti général d'aménagement, sont-ils continus ou discontinus ? Concernant le front bâti le long de la RN224, le regard devrait pouvoir traverser cette première séquence urbaine, et porter au loin depuis la route vers les coteaux (cf. la trame des parcelles situées au sud-est de la zone de l'OAP). Si des collectifs venaient à s'implanter à cet endroit, <b>ils pourraient l'être de manière perpendiculaire à la route</b> ; le pignon orienté vers la RN224. A l'arrière pourraient se trouver les maisons individuelles. Le front bâti le long du chemin de Foulupié mériterait également d'être discontinu et un recul pourrait être aménagé à l'image de celui prévu le long de la RN224.</li> </ul>	<p>1) OAP n°1 : Secteur Foulupié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entremêler la nature et le bâti est bien une des ambitions de l'OAP. Celle-ci sera affirmée plus fortement.</li> <li>L'objectif affiché dans l'OAP quant au front bâti est de permettre de marquer visuellement l'entrée de ville de Légnac, par un aménagement paysager et arboré, associé à un équipement de gestion des eaux pluviales. Pour autant, l'OAP reste relativement souple pour permettre des percées visuelles/piétonnes/ discontinues et sa végétalisation.</li> </ul>	<p><b>1.</b> OAP n°1 : Secteur Foulupié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>OAP :</b> ajout aux objectifs généraux de l'OAP l'objectif « Entremêler la nature aux bâtis. Rechercher la création d'une zone de transition entre les zones naturelles, agricoles et forestières et le centre bourg à forte densité.</li> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maillage des voies : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'après le parti général d'aménagement, il n'existe qu'un seul point entrée/sortie, créant des risques d'enclavement. Il conviendrait, afin <b>d'assurer le bon maillage du futur quartier, de multiplier les points d'entrée/sortie.</b></li> </ul> </li> </ul> <p><b>2) OAP n°2 : Secteur des Lilas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce secteur n'amène pas de remarque particulière.</li> </ul> <p><b>3) OAP n°3 : Secteur des Silos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans ce secteur, il serait bénéfique de <b>ménager une aération paysagère</b> en relation avec les espaces naturels et jardins avoisinants et l'espace boisé de la zone de l'OAP afin de créer un îlot de fraîcheur.</li> <li>• A l'instar de l'OAP de Foulupié, le <b>regard devrait pouvoir porter au-delà des limites</b> du terrain.</li> </ul> <p><b>4) OAP n°4 : Secteur Péchiou</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le <b>front bâti pourrait s'aligner</b> sur celui qui se dessine au sud-ouest. Compte tenu de son intérêt patrimonial, il serait intéressant de <b>conserver la grange et de l'intégrer dans un aménagement paysager</b>, tout en lui trouvant une nouvelle destination. Cette zone serait <b>un espace de transition entre les zones urbanisées et les terres agricoles</b>. Les vues depuis la route RN224 vers le grand paysage sont à préserver.</li> </ul> <p><b>5) Autre point :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La qualité architecturale du château Faudade justifierait de l'identifier dans le PLU comme bâti remarquable et de le préserver.</li> <li>• Bien que le château se situe hors du périmètre de protection des monuments historiques, l'ABF pourra être sollicité par la collectivité au titre de son expertise-conseil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est attendu la création d'un accès principal sur la RN224 pour ne pas multiplier les débouchés sur cet axe et faciliter sa sécurisation. Une sortie sur le chemin de Foulupié est projetée, uniquement pour des déplacements doux, dans la mesure où ce chemin n'est aujourd'hui pas en capacité d'absorber un apport conséquent de véhicules. Une transformation en voie routière pourra éventuellement être envisagée, mais étant donné le phasage proposé de l'OAP, celle-ci sera menée dans le cadre du futur PLUi.</li> </ul> <p>2) OAP n°2 : Secteur des Lilas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La collectivité prend acte.</li> </ul> <p>3) OAP n°3 : Secteur des Silos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP comprend la création d'un espace public de type placette de cœur d'îlot au niveau de l'aire de retournement. Cet aménagement permettra de ménager une aération paysagère et de ménager des vues vers l'extérieur. Le principe sera clairement affiché dans l'OAP. La nécessité de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, quant à lui, est déjà pris en compte : alternance parking/plantations arborées et arbustives, cadre végétal dense, fosses de plantations généreuses...</li> <li>• Au stade du permis, l'ABF sera consulté.</li> </ul> <p>4) OAP n°4 : Secteur Péchiou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La collectivité souhaite et affiche dans l'OAP de Péchiou une transition qualitative entre la zone urbanisée et l'espace agricole. L'ambition concernant la grange existante est celle d'une rénovation et d'un changement de destination (étant donné que le terrain perdrait sa destination agricole).</li> </ul> <p>5) Autre point</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le château de Faudade est déjà identifié comme tel dans le PLU en vigueur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</li> </ul> <p><b>2.</b> OAP n°2 : Secteur des Lilas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</li> </ul> <p><b>3.</b> OAP n°3 : Secteur des Silos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP : ajout du principe d'aération paysagère.</li> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</li> </ul> <p><b>4.</b> OAP n°4 : Secteur Péchiou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</li> </ul> <p><b>5.</b> Autre point</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</li> </ul>
---	--	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>La collectivité prend acte et envisage effectivement de solliciter l'ABF au titre de son expertise sur les projets sur ce site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</li> </ul>
--	---	---

### I.1.1. Chambre d'agriculture

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
<p>1) La présente modification implique la consommation, à minima de 4,9 ha d'ici 2031 (zone d'activités et secteur d'habitat en extension). Actuellement ces surfaces sont valorisées par l'agriculture. Au regard des données existantes, l'enveloppe allouée semble largement dépassée. <b>Les objectifs de la Loi Climat et Résilience doivent être respectés. Le dossier doit être complété avec une analyse de la consommation d'espaces.</b></p>	<p>1) Une analyse de la consommation d'espaces a été réalisée dans le cadre du projet de modification, portant sur la période allant de l'entrée en vigueur du PLU à fin 2023.</p> <p>A ce jour, les objectifs de la loi Climat et Résilience n'ont pas été traduits dans les documents de rang supérieur (SRADDET Occitanie et Révision 2 du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine) et plusieurs méthodologies de calcul de la consommation d'espace coexistent. La modification 1 du PLU de Lévigac s'attache donc à être compatible avec les documents cadre en vigueur, mais elle s'inscrit également dans les réflexions en cours de la révision du SCoT et dans l'objectif de réduction significative de la consommation foncière à horizon 2031. Cela se traduit notamment par l'ouverture à l'urbanisation de seulement un tiers de la zone AU0 déterminée en 2017.</p> <p>Le diagnostic du PLUi, dont l'élaboration a débuté et qui devrait être consolidé au 1er semestre 2025, permettra d'affiner les analyses de la consommation d'espace 2011-2021 et la projection de consommation à horizon de 2031.</p> <p>Pour autant, la Communauté de Commune anticipe sur les efforts à réaliser en matière de sobriété foncière afin de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN. Au-delà de la présente modification du PLU, plusieurs projets menés en parallèle vont dans ce sens. Les éléments chiffrés qui en découlent confirment que le territoire est sur la bonne trajectoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux menés en interne pour calculer la consommation foncière sur la période triennale (2021-2024),</li> <li>Travaux issus des objectifs de sobriété foncière à respecter par la Communauté de Communes dans le cadre de la révision du SCoT (lui-même anticipant sur la modification du SRADDET),</li> <li>Travaux issus du Schéma de développement économique de la Communauté de Communes, approuvé en 2023 et définissant les projets de zones d'activités dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience,</li> </ul>	<p><b>1.</b> Analyse de la consommation d'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Notice explicative</b> : les éléments de réponses du Grand Ouest Toulousain sont ajoutés et étoffés dans la notice explicative.</li> </ul>

<p>2) La modification prévoit la création de 214 à 229 logements (dont 124 par résorption de la vacance et densification) afin d'accueillir 2 430 habitants à l'horizon 2025. La temporalité du PLU étant allongée, <b>une prospective démographique étendue est attendue</b> (ouverture de la dernière phase de « Foulupié » en 2028). Le PADD en vigueur table sur une population de 2500 à 2700 habitants en 2020 et 2 800 à 3 000 habitants à l'horizon 2025. Or la commune accueille 2 220 habitants en 2021 (source INSEE). L'atteinte des objectifs fixés induit une augmentation annuelle très ambitieuse de 145 à 195 habitants. L'analyse conduite démontre que l'évolution tendancielle de la population et de la production de logements, depuis l'approbation du PLU, est inférieure aux objectifs du PADD et du PLH en vigueur. <b>Une modération des objectifs est donc attendue.</b></p> <p>3) L'intégration de l'OAP au tissu urbain existant doit être traduite réglementairement pour en garantir la faisabilité opérationnelle (mise en place d'emplacements réservés notamment).</p> <p>4) Le caractère mixte du secteur (les constructions à usage de commerce et activité de service sont autorisées) mériterait d'être plus réglementé et l'OAP complétée sur ce point.</p> <p>5) La commune de Lévigac est considérée comme « pôle de services » au sein du SCoT de la Grande agglomération toulousaine. La densité prévue est de 15 logements par hectare. La Chambre d'agriculture demande que soit retenu à minima la densité prévue par le SCoT, en extension, pour limiter la consommation foncière. En l'état, l'ouverture de la zone AU0 de « Foulupié » est insuffisamment justifiée.</p> <p>6) Concernant l'analyse de densification, le potentiel est limité par le coefficient d'emprise au sol en vigueur. La reprise de ce coefficient en zone UB mériterait d'être étudiée. En zone AU0, l'emprise au sol et la hauteur des constructions doivent être réglementées pour permettre l'évolution de l'habitation existante (cf note de cadrage de la CDPENAF).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux relatifs à la territorialisation des projets d'habitat réalisée dans le cadre des études sur la révision du PLH (2025-2030) qui sera prochainement arrêté et qui prend en compte le secteur Foulupié.</li> </ul> <p>2) La procédure de modification prévoit un accueil de 90 à 105 logements par la mobilisation d'OAP afin d'encadrer le développement de plusieurs secteurs ciblés. L'étude du potentiel quant à elle, met en avant des secteurs potentiels d'accueil par division parcellaire et par mobilisation de dents creuse, pour autant, cette analyse reste théorique et dépendante des propriétaires qui en ont l'usage. Concernant les objectifs du PADD, la procédure de modification de droit commun n'est pas adaptée, cette question sera à traiter durant l'élaboration du PLUi.</p> <p>3) Ce point sera étudié pour le dossier d'approbation.</p> <p>4) Le règlement écrit permet ce type de construction, l'OAP n'obère pas un éventuel projet.</p> <p>5) En territoire de développement mesuré, la densité brute attendue par le SCoT est de 15 logements par hectare, soit 58.5 logements au cas présent. Dans son avis, la SMEAT considère que « la fourchette de programmation est compatible avec le SCoT ».</p> <p>6) La modification du coefficient d'emprise au sol en zone UB sera retravaillée ultérieurement, dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Concernant l'emprise au sol et la hauteur des constructions en zone AU0, la note de cadrage de la CDPENAF ne s'applique pas ici car il ne s'agit pas d'un secteur de taille et</p>	<p><b>2.</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p> <p><b>3.</b> La création d'un emplacement réservé limitant de fait la constructibilité du terrain sur lequel il est inscrit, la collectivité ne souhaite pas en identifier sans possibilité pour les habitants concernés d'en être informés par le biais de l'enquête publique. Ce point pourra néanmoins être requestionné dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.</p> <p><b>4.</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p> <p><b>5.</b> OAP : Augmentation de la densité sur le secteur de Foulupié avec un objectif affiché de 65 à 75 logements soit une densité comprise entre 17 à 19 logements par ha. En lien, les modalités de mise en œuvre sont ajustées pour une meilleure cohérence. :</p> <p><b>6.</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p>
---	--	--

<p>7) En zone UE, l'artisanat est interdit. Le règlement écrit est à clarifier sur ce point, la notice détaillant que des activités à dominante artisanales et de services, de petites industries sont attendues.</p> <p>8) En zone naturelle sont autorisées, les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire, notamment les panneaux photovoltaïques et constructions liées. Nous demandons la création d'un zonage spécifique limité à l'emprise du projet.</p> <p>9) Enfin, au sein et au contact de la zone A, nous demandons que les annexes, y compris les piscines soient implantées à 3 m minimum par rapport aux limites séparatives pour limiter les conflits d'usage.</p>	<p>de capacité d'accueil limité mais d'une construction isolée et son annexe.</p> <p>7) L'intention est d'interdire le commerce de détail et la restauration, comme indiqué dans le règlement écrit. La notice explicative, qui comporte une erreur, sera reprise sur ce point.</p> <p>8) La collectivité souhaite maintenir la modification concernant les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire en zone naturelle.</p> <p>9) Ce point ne fait pas l'objet de la modification et sera requestionné lors de l'élaboration du PLUi.</p>	<p><b>7.</b> <b>Notice explicative</b> : correction de la notice explicative pour une mise en cohérence entre les pièces réglementaires et ladite notice. Le commerce de détail et la restauration sont ainsi interdits.</p> <p><b>8.</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p> <p><b>9.</b> Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p>
--	---	--

## I.1.2. DDT 31

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
<p><b>1) Approfondir la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Foulupié : réévaluer le besoin et préciser le foncier potentiellement mobilisable ou mutable</b></p> <p>Le PLU peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone à la condition exclusive de justifier que les capacités d'urbanisation sont insuffisantes dans les zones déjà urbanisées (art. L.153-38 du code l'urbanisme). Dans le cas présent, des précisions sont nécessaires sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'analyse du potentiel en renouvellement urbain et notamment en ce qui concerne la qualification de la vacance ;</li> <li>• La modification du PLU prévoit un critère d'exclusion relatif au couvert végétal. Il apparaît que ce critère est trop restrictif. Certains secteurs pourraient être mobilisés en fonction de leur qualité et être intégrés en tant que lieu de respiration au sein d'un projet de renouvellement urbain ;</li> </ul>	<p>1) Approfondir la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Foulupié</p> <p>Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes a bien pris une délibération en date du 17 mars 2022 afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 « Foulupié ». Cette dernière a été transmise à la préfecture en date du 24 mars 2022 et n'a pas fait l'objet de recours.</p> <p>Il est estimé, dans la notice de présentation, que 121 logements peuvent être créés en mobilisant les capacités des zones déjà urbanisées. Ce chiffre est bien en deçà des besoins en nouveaux logements nécessaires pour maintenir le dynamisme du territoire. Il convient de rappeler le rôle de polarité de la commune, à l'échelle de la vallée de la Save, comme du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Le maintien des commerces et équipements de la commune dépend notamment de l'évolution démographique, qui aujourd'hui est en deçà des attendus du PADD de 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'après l'étude menée par le service habitat du Grand Ouest Toulousain, 35 logements vacants sont recensés en février 2023. 3 logements ont été identifiés comme ayant un potentiel de requalification dans le cadre de la modification.</li> <li>• Certains espaces ont été considérés comme gelés en raison d'une densité importante d'arbres davantage favorable à la</li> </ul>	<p>1) Approfondir la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Foulupié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Notice explicative</b> : ajout des éléments relatifs au rôle de pôle de proximité de la commune.</li> </ul>

- Le passage du potentiel brut au potentiel mobilisable doit passer par la détermination d'un coefficient de rétention foncière, justifié par une analyse de terrain intégrant la mobilisation d'outils d'aménagement, des outils fonciers, les perspectives d'accueil, le potentiel de renouvellement urbain, et l'analyse de la qualification de la vacance.

La notice explicative précise que " la surface moyenne des terrains dédiés à un logement est de 1 180 m<sup>2</sup> " et estime les capacités d'urbanisation résiduelle mobilisables à 2 ha sur un potentiel total estimé à plus de 17 ha. Ces capacités résiduelles paraissent faibles. De plus, l'évaluation réalisée par l'AUAT, au moment de l'élaboration du PLU identifiait un potentiel de 270 logements, d'ici 2025, en intensification, dont 79 ont été réalisés. Des éclairages sont donc à apporter sur le potentiel foncier mobilisable en densification identifié en 2017 non mobilisé.

La projection démographique présentée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur prévoit a minima une population de 2 500 habitants à l'horizon 2020. Avec une croissance démographique annuelle de 20 à 22 habitants par an (INSEE) entre 2010 (2018 habitants) et 2021 (2 265 habitants), la réalité a été bien inférieure aux prévisions. Ce décalage renforce la nécessaire justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Foulupié.

## 2) Développer une urbanisation qualitative en phase avec les enjeux de développement durable

### a. Optimiser la densité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP des Lilas et du Foulupié prévoient respectivement une densité maximale de 14 et 15 logements à l'hectare. Même si le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en vigueur préconise une densité minimale de 15 logements/ha (pour les pôles de service dont fait partie Lévigac), compte tenu du contexte de la loi Climat et Résilience et des enjeux de modération de la consommation d'espaces, les projets d'aménagement doivent viser des formes urbaines plus compactes.

Ainsi, l'OAP du Foulupié, si l'ouverture à urbanisation du secteur est justifiée, et celle des Lilas devront privilégier les formes urbaines favorisant une densité plus importante, d'au moins 25 logements par hectare et permettant de proposer des espaces publics qualitatifs et fonctionnels indispensables à un cadre de vie agréable. De telles densités restent en deçà de celles rencontrées dans le centre historique de la commune. Elles permettraient, d'une part, de garder l'identité de la commune, en travaillant par greffe urbaine et en construisant ces nouveaux

biodiversité locale et au maintien d'un cadre de vie agréable. Qu'ils soient intégrés au non à un projet de renouvellement urbain, cela les exclut de fait du potentiel de densification dans la mesure où il s'agit de ne pas y construire de bâtiments ou d'aménagements.

- Dans le cadre de l'étude du potentiel mobilisable (page 24 et suivantes de la notice de présentation), des critères techniques ont été mobilisés pour définir un potentiel réaliste (taille des parcelles, conditions d'accès, présence d'espaces verts...). La rétention foncière qui est relative aux aspirations des propriétaires n'a pas été prise en compte. Il aurait été pertinent de le faire ce qui aurait encore diminué le potentiel mobilisable.

Comme l'explique la notice de présentation, les capacités résiduelles mobilisables sont de 9,42 ha et non de 2 ha (deuxième colonne du tableau page 25 de la notice). Les 2,26 ha de la 3ème colonne correspondent à une surface théorique cumulée des constructions après application du coefficient d'emprise au sol sur les 9,42 ha. Cela a ensuite permis d'estimer le nombre de 121 logements théoriquement réalisables (page 26 de la notice).

Ainsi, d'un potentiel total estimé à plus de 17ha, le potentiel a été ramené à 9,42 ha après déduction des diverses contraintes techniques évoquées plus haut et non pas à 2 ha.

Le décalage entre les projections démographiques et l'accueil de population réalisé peut également s'expliquer par un manque d'offre de logements, renforçant la nécessité d'ouvrir pour partie le secteur de Foulupié.

## 2) Développer une urbanisation qualitative en phase avec les enjeux de développement durable

### a. Optimiser la densité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les densités proposées sont compatibles avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, ainsi qu'indiqué dans l'avis du SMEAT. Elles sont par ailleurs appropriées aux caractéristiques des terrains concernés : pente, contexte urbain proche (zone UB), proximité de l'espace agricole et nécessité de transitions douces sur la zone de Foulupié, capacité des voiries sur les Lilas.

## 2) Développer une urbanisation qualitative en phase avec les enjeux de développement durable

### a. Optimiser la densité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- OAP** : Augmentation de la densité sur le secteur de Foulupié avec un objectif affiché de 65 à 75 logements soit une densité comprise entre 17 à 19 logements par ha. En lien, les modalités de mise en œuvre sont ajustées pour une meilleure cohérence.

projets autour des espaces publics, et d'autre part, de revoir à la baisse le besoin d'ouverture à urbanisation en extension ou de phaser l'accueil de population.

Concernant l'OAP économique du Péchiou, une optimisation de la densification sera à rechercher par l'exploitation de la hauteur et de l'emprise au sol du bâti (mitoyenneté, activité tertiaire à l'étage et artisanale en rez-de-chaussée), ainsi que des espaces de stationnement et de circulation.

b. Compléter l'étude entrée de ville « Amendement Dupont »

L'étude entrée de ville réalisée prend en considération le traitement paysager par un travail qualitatif du front bâti et des coutures avec l'environnement existant.

Toutefois, les mesures de réduction des nuisances acoustiques ne sont pas développées. La prescription P42 du SCoT conditionne le développement de zones d'habitat riveraines des axes routiers à la mise en œuvre de dispositifs adaptés de réduction et de protection acoustique. À ce sujet, la direction interdépartementale des routes du Sud-Ouest (DIRSO) devra être consultée.

c. Proposer une offre de logements favorisant la mixité sociale

Une proportion de 10 % de logements sociaux (LLS) est proposée dans chaque OAP à vocation d'habitat. Compte tenu du faible taux en LLS, et des objectifs de production fixés dans le PLH 2017-2022, l'application d'un taux de 20 % de LLS est suggérée pour assurer la mixité sociale et intergénérationnelle visée dans le PADD.

Les OAP pourront ainsi préciser les typologies de logements à privilégier, y compris pour les logements sociaux (PSLA, PLUS...), afin de garantir un parcours résidentiel complet et l'adéquation entre l'offre et les besoins.

**3) Sécuriser la procédure de modification du PLU**

Le projet d'aménagement du secteur du Foulupié a nécessité une étude, dite « Amendement Dupont », afin de pouvoir déroger aux règles d'implantation imposées par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, et justifier que les nouvelles règles d'implantation ne génèrent pas de nouvelles nuisances.

Il est recommandé que l'ouverture à urbanisation du secteur de Foulupié, ainsi que sa justification, fassent l'objet d'une procédure de révision allégée du PLU. La procédure de modification proposée n'est pas adaptée, ce qui fragilise juridiquement l'ouverture de ce secteur.

Le règlement écrit prescrit une hauteur maximum de 9m (R+2) en zone UE ; une hauteur supérieure aux constructions du centre-ville ne paraît pas cohérente au regard des enjeux d'intégration paysagère du site.

b. Compléter l'étude entrée de ville « Amendement Dupont »

Le secteur de Foulupié n'est pas concerné par les nuisances sonores (la RN224 n'est pas classé comme axe bruyant), comme indiqué dans l'évaluation environnementale et selon l'arrêté portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne, annexé au PLU en vigueur.

c. Proposer une offre de logements favorisant la mixité sociale

Bien que les objectifs de création de logement social n'aient pas été atteints dans l'exercice en vigueur, la modification du PLU est compatible avec le PLH en vigueur et s'inscrit dans la réflexion portée par le PLH en cours de révision, qui devrait être arrêté en 2024.

3) Sécuriser la procédure de modification du PLU

La procédure en cours ne relève pas des dispositions de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

b. Compléter l'étude entrée de ville « Amendement Dupont »

- Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

c. Proposer une offre de logements favorisant la mixité sociale

- OAP : Augmentation de la proportion de logements sociaux attendus de 10 à 15%.

3) Sécuriser la procédure de modification du PLU

- Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

4) Compléter la prise en compte des enjeux environnementaux

- Les enjeux de biodiversité ont globalement été pris en considération. Toutefois, la Cisticole des joncs et le Serin cini qui ont été recensés respectivement sur le secteur d'OAP de Péchiou et sur celui des Silos, sont des espèces classées vulnérables sur la liste rouge régionale et/ou nationale. À ce titre, elles bénéficient d'un statut de protection stipulé dans l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire ainsi que les modalités de leur protection. Par conséquent, leur habitat devra être évité par ces projets d'aménagement et les travaux seront à réaliser sur la période de septembre à début mars.
- Les prescriptions liées aux clôtures devront considérer la transparence écologique pour la petite faune.
- Dans l'objectif de préserver les espaces naturels, le règlement écrit dans l'article N2, qui mentionne qu'« en secteur Nco et NL, seuls sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs strictement compatibles avec le risque inondation : terrains de sports, vestiaires...», devra ajouter la mention : « sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des continuités écologiques ».

- Ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Lévigac répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

4) Compléter la prise en compte des enjeux environnementaux

- Le dossier d'évaluation environnementale préconise une programmation des travaux en dehors des périodes de reproductions de ces espèces, à savoir (périodes à éviter) : mi-février à mi-juillet sur Silos (P82) et mi-avril à fin juin sur Péchiou (P83).  
 Le cisticole des joncs est un oiseau qui vit dans les prairies ouvertes de longues herbes, et en lisière des terres agricoles, près de zones humides ou de ruisseaux. Dans le secteur Péchiou, il niche donc probablement à proximité du ruisseau de la Mariette dont les espaces périphériques doivent être conservés en espace naturel, ce qui va dans le sens de la préservation de son habitat.  
 Le serin cini affectionne les espaces semi-ouverts, avec la présence de conifères. Il s'accommode donc parfaitement des parcs et jardins des zones péri-urbaines, ce qui explique sa présence sur le secteur silos. Au regard de l'inventaire réalisé, nous ne pouvons conclure à une présence régulière et continue sur le site (parcelle de l'OAP), mais nous pouvons affirmer que les espaces situés dans un rayon de 200 mètres au nord -ouest de la rue des orchidées lui sont très favorables.
- Des prescriptions seront ajoutées quant à la transparence écologique des clôtures pour la petite faune.
- La mention « sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des continuités écologiques » sera ajoutée au règlement écrit N2.

4) Compléter la prise en compte des enjeux environnementaux

- Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.
- **Règlement écrit** : Les articles 11 de chaque zone sont modifiés afin d'ajouter dans les dispositions sur les clôtures, les éléments suivants : « *Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune* ».
- **Règlement écrit** : La mention « *sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des continuités écologiques* » est ajoutée au règlement écrit N2.

### I.1.3. CD31

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
<p>1) OAP secteur Foulupié : ce secteur en agglomération se situe en entrée de ville sur la RD 17. Il est prévu un accès principal sur la RD 17 ; la direction des Routes préconise l'étude d'un aménagement adapté à la configuration de l'environnement routier (tourne à gauche, giratoire, modification de l'îlot existant). L'aménagement devra préalablement être validé par le gestionnaire de la voirie.</p> <p>2) OAP «Silos»: le secteur en agglomération se situe à l'est du centre bourg, à environ 150 m des halles en longeant la RD 17 avenue de la République. La commune souhaite démolir les silos existants et reconstruire en front de rue, ainsi que créer une sortie sur la RD 17 (ancienne RN 224), face à l'impasse des roses. Pour des raisons de sécurité routière, la direction des Routes préconise un accès par la rue des orchidées et le chemin des jardins.</p> <p>3) OAP « Péchiou » : le secteur en agglomération se situe à l'entrée ouest de la commune, en bordure de la RD 17. Il est envisagé la création d'un accès sur la RD, pour assurer la desserte de cette zone. Cet accès devra être suffisamment sécurisé par rapport à l'interruption de la piste cyclable existante.</p> <p>4) D'autre part, il convient de tout mettre en œuvre pour limiter l'impact sur les plantations existantes le long de la RD 17.</p>	<p>1) Le conseil général sera consulté dans le cadre du projet afin de valider l'aménagement le plus adapté à l'aboutissement du projet.</p> <p>2) Un calibrage inadapté de la rue des Orchidées pour un apport conséquent de véhicule est constaté, c'est pourquoi l'accès principal de l'opération est proposé depuis l'Avenue de la République. La Direction des Routes (DIRSO), compétente jusqu'à décembre 2023, avait été concertée sur ce point. L'accès à la rue des Orchidées est ainsi réservé à l'accès pompiers et aux déplacements doux.</p> <p>3) La collectivité prend acte.</p> <p>4) Une réflexion sera menée avant l'approbation pour protéger ces plantations sans obérer les accès projetés.</p>	<p>1) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p> <p>2) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p> <p>3) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p> <p>4) Zonage : ajouts de protections EVP sur la lisière végétale au Sud de l'OAP Foulupié ainsi que le linéaire d'arbres en bordure de la N224 (OAP Péchiou).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OAP : Matérialisation de la protection sur l'OAP Foulupié. L'OAP de Péchiou faisant déjà mention du traitement paysager et de la préservation de l'alignement d'arbres.</li> </ul>

### I.1.4. Commune de Lévigac

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
<p>1) Demande d'intégration dans le règlement du PLU, ou en annexe de ce dernier, des règlements émis par l'organisme gestionnaire en matière d'assainissement, d'adduction d'eau potable et d'eaux pluviales.</p>	<p>1) Le Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31 sera annexé au PLU.</p>	<p>1) <u>Annexes</u> : Le Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31 est annexé au PLU.</p> <p><u>Règlement écrit</u> : Les articles 4 sont modifiés dans toutes les zones, afin d'assurer la cohérence entre cette nouvelle annexe et le règlement du PLU. Seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de</p>

<p>2) Ouverture à l'urbanisation de la zone du Foulupié : nous précisons que la Commune a choisi de ramener cette ouverture de 13.00 ha initialement, à 3,9 ha, afin de préserver les espaces agricoles et naturels.</p>	<p>2) La collectivité prend acte.</p>	<p>Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU)</p> <p>2) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p>
--	---------------------------------------	---

## I.1.5. MRAE

Remarques émises	Réponse du Grand Ouest Toulousain	Evolutions apportées au document avant approbation
<p>1) La MRAe recommande de présenter les scénarios de substitution à l'ouverture de la zone du Foulupié, et d'analyser les incidences de chaque scénario sur la base de critères environnementaux. Si l'ouverture de cette zone reste d'actualité suite à ce travail, la MRAe recommande également d'envisager différents scénarios de densité.</p> <p>2) La MRAe recommande d'intégrer les incidences en matière de déplacements et de transports au document « évaluation environnementale ».</p> <p>3) La MRAe recommande de définir des indicateurs précis et complets, à même de rendre compte des effets de l'urbanisation future ayant des conséquences sur l'ensemble des enjeux environnementaux. Elle recommande de fixer une valeur d'alerte sur le taux de saturation de la station d'épuration bien inférieure à 100 %.</p> <p>4) La MRAe recommande d'approfondir les possibilités de mobilisation du potentiel en densification avant d'envisager l'ouverture de la zone AU0 du Foulupié.</p>	<p>1) Contrairement à une procédure de révision générale, la procédure de modification du PLU ne permet pas une remise en question générale du PADD. La question des scénarii et de leurs incidences a été traitée lors de la révision. Différents scénarii de densité ont été étudiés.</p> <p>2) Ces incidences en matière de déplacements et de transports ont été étudiées dans le cadre de l'étude « Entrée de ville ».</p> <p>3) Une réflexion complémentaire sera menée sur les indicateurs. Par ailleurs, les chiffres de la page 106 de l'évaluation environnementale seront repris car ils comportent des erreurs : le niveau de mise en charge de la STEP, selon Réseau 31, est de 85% en 2023 et non 93% (2125 eq et non 2325 eq).</p> <p>4) Ces possibilités ont été étudiées en détail (voir pages 24 et suivantes de la notice de présentation)</p>	<p>1) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p> <p>2) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p> <p>3) Evaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Etat Initial de l'Environnement est actualisé avec les derniers résultats des mesures d'autosurveillance (remplacement des données par 2022 par celles de 2024). Il est rajouté la mention « <i>La station est aujourd'hui dans un état de bon fonctionnement et de bon entretien, avec des rejets en sortie respectant tous les objectifs de qualité fixés par la réglementation</i> ».</li> <li>- La mise en charge de la station de Lévigac est précisée par 2 indicateurs distincts : la charge moyenne en DBO5 et la charge maximum en DBO5. La charge maximum de 2024 atteint 83,6% et la charge moyenne 64,5%.</li> <li>- La valeur d'alerte sur la saturation de la STEP proposée est l'atteinte des 100% de la charge maximum, un objectif de 80% de la charge moyenne est ajouté en complément.</li> </ul> <p>L'évolution de l'indicateur est répercutée sur le Résumé Non Technique.</p> <p>4) Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.</p>

5) La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation sur les enjeux liés à la qualité des eaux et de présenter une analyse technique précise quant au traitement des eaux usées. La MRAe recommande également de présenter toute mesure nécessaire en lien avec ces enjeux et de surseoir à toute ouverture à l'urbanisation jusqu'à ce que la capacité de traitement des eaux usées soit convenable.

6) La MRAe recommande de préciser la méthodologie de repérage des enjeux sur les secteurs d'OAP, notamment la zone du Foulupié, de cartographier ces enjeux et de traduire leur préservation dans le règlement graphique et écrit du PLU.

5) La capacité de traitement des eaux usées est aujourd'hui convenable selon réseau 31. L'enjeu est d'anticiper sur une saturation qui pourrait intervenir à moyen terme. Cette saturation possible a été modélisée par les services de la Communauté de Communes et pourrait devenir réalité courant 2027-2028, si tous les projets d'urbanisation des 3 communes concernées par la station d'épuration (STEP) se concrétisent à court terme. Aussi, des discussions sont en cours avec Réseau 31 pour doubler la capacité de la STEP. Dès sa conception, le doublement de la STEP a été anticipé et la maîtrise foncière est assurée par Réseau 31 qui va inscrire ce projet à l'ordre du jour des discussions sur le prochain programme pluriannuel d'investissement.

6) Un travail d'inventaire naturaliste a été mené le 16 mai 2023, par cheminement aléatoire et à pied dans le périmètre des OAP. La plupart des espèces végétales ont été identifiées in situ. D'autres ont été identifiées au bureau ou à l'aide de photos prises sur le terrain. En dehors des flores classiques, les applications mobiles PlantNet et Flora Incognita ont été utilisées (indications données dans l'évaluation environnementale page 32).

Des éléments cartographiques ont été produits pour les habitats naturels (page 24 à 31 de l'évaluation environnementale). Si aucune analyse et hiérarchisation des enjeux n'a été effectuée, c'est que l'ensemble des habitats naturels inventoriés sont considérés comme ordinaires sur ce territoire.

Pour la faune et la flore, toutes les espèces identifiées font l'objet d'une analyse d'enjeu (dernière colonne des tableaux page 34 à 38, puis 41 à 43), avec une explication de la méthodologie de hiérarchisation à la page 109 de l'évaluation environnementale). Aucune carte de localisation des espèces n'a été produite, mais elle est précisée dans les tableaux de présentation.

Dans le projet de modification, les éléments boisés et la haie accompagnant le fossé central sur le secteur Lilas, sont règlementairement protégés par une identification surfacique « EVP boisement » (outils déjà mobilisés dans le PLU opposable). Afin de répondre aux attentes de la DDT et de la MRAE, nous proposons d'étendre ces protections à la haie en limite sud-est de l'OAP Foulupié (en faisant attention de ne pas contraindre la création d'un passage de type voirie pour accéder à la maison

5) Les remarques émises entraînent pas d'évolution des pièces.

6) Zonage :

- Zonage : ajouts de protections EVP sur la lisière végétale au Sud de l'OAP Foulupié ainsi que le linéaire d'arbres en bordure de la N224 (OAP Péchiou).
- OAP : Matérialisation de la protection sur l'OAP Foulupié. L'OAP de Péchiou faisant déjà mention du traitement paysager et de la préservation de l'alignement d'arbres.



situé derrière la haie) et les alignements en bordure de la RN224, au niveau de l'OAP Péchiou (demande formulée également par le conseil départemental).

## I.2. SUIVI DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER POUR DONNER SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Dans le cadre de l'enquête publique, plusieurs remarques ont été formulées sur la procédure de modification n°1 du PLU de Lévigac et ont engendré des évolutions du document.

Ces évolutions sont présentées en pages suivantes sous forme de tableaux, résumant les avis reçus, ainsi que les propositions de réponse intégrées au dossier définitif du PLU modifié.

## I.2.1. Questions du commissaire enquêteur

Question n°1 : OAP des Lilas.

L'OAP pourra t'elle intégrer un projet privé dans son périmètre ? La possibilité a-t-elle déjà été envisagée ?

Dans le cadre des déplacements prévus dans la zone de l'OAP, l'impasse des Roses semble particulièrement vulnérable à une augmentation de trafic.

La voie prévue entre les numéros 10 et 13 de cette même impasse peut-elle disparaître au profit d'une réflexion plus large sur les voies de circulation de l'OAP ?

Un projet privé n'est pas exclu, tant qu'il est compatible avec l'OAP (notamment en termes de voirie et de densité).

Concernant les déplacements, il s'agit de l'un des enjeux principaux de la zone, qui doit réussir son insertion dans le tissu urbain existant et assurer un bon maillage de la zone, malgré des voies d'accès existantes étroites.

Par ailleurs, il n'est pas prévu à ce stade de faire disparaître des voies d'accès, car plus il y aura d'alternatives d'accès, plus les déplacements pourront être dilués, permettant de ne pas faire peser trop de pressions sur une voie existante en particulier.

L'OAP ne définit que les principes de liaison : au stade de l'aménagement opérationnel, la réalisation d'une étude de circulation pourra détailler les sens de circulation et l'articulation avec les secteurs avoisinant. Une concertation pourra également être menée avec les riverains au stade opérationnel du projet.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

Question n°2 : OAP des Silos

Une personne reçue de façon anonyme m'a interpellé pour me dire qu'il y avait déjà un recours sur le terrain où l'OAP devrait voir le jour.

Pourriez-vous me dire si vous étiez au courant de ce recours, et s'il est toujours en cours ou réglé à ce jour ?

Aucun recours n'est aujourd'hui en cours sur ce secteur mais celui-ci avait déjà fait l'objet de projets qui n'ont pas aboutis, dont un permis de construire contesté par recours.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

Question n°3 : OAP Foulupié

Les personnes autour de l'OAP ne disposant pas du raccordement au tout à l'égout pourront-elles en bénéficier ?

Les constructions situées autour de l'OAP sont intégrées au zonage de l'assainissement en vigueur. Elles sont donc raccordables de fait.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

#### Question n°4 : réseaux d'eaux usagées

Cela reste un des grands questionnements des personnes reçues qui avait lu attentivement le dossier.

- Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il ressort que la capacité de la STEP de Lévigac-sur-Save est proche de la limite de sa capacité (93%).
- Quel est à ce jour le taux réel d'utilisation de capacité de la STEP, et quel sera le taux d'utilisation atteint après les quatre projets d'OAP ?
- Pourra-t-elle ainsi accueillir les diverses populations des quatre nouvelles OAP prévues sans que cela génère des problèmes aux habitants déjà présents ?
- Est-il déjà prévu un seuil d'alerte sur le taux de saturation de la station d'épuration ?

La capacité de traitement des eaux usées est aujourd'hui convenable selon Réseau 31, gestionnaire du réseau. L'enjeu est d'anticiper sur une saturation qui pourrait intervenir à moyen terme.

Cette saturation possible a été modélisée par les services de la Communauté de Communes et pourrait devenir réalité courant 2027-2028, si tous les projets d'urbanisation des 3 communes concernées par la station d'épuration (STEP) se concrétisent, ce qui est incertain.

Par ailleurs, les chiffres de la page 106 de l'évaluation environnementale seront repris car ils comportent des erreurs : le niveau de mise en charge de la STEP, selon Réseau 31, est de 85% en 2023 et non 93% (2125 eq et non 2325 eq).

Aussi, des discussions sont en cours avec Réseau 31 pour doubler la capacité de la STEP. Dès sa conception, le doublement de la STEP a été anticipé et la maîtrise foncière est assurée par Réseau 31 qui va inscrire ce projet à l'ordre du jour des discussions sur le prochain programme pluriannuel d'investissement.

Dans l'attente, une progressivité de l'aménagement a été mise en place par le biais d'un phasage au sein de l'OAP de Foulupié.

#### Evolutions apportées au document avant approbation :

- Evolution de l'Evaluation environnementale :
  - L'Etat Initial de l'Environnement est actualisé avec les derniers résultats des mesures d'autosurveillance (remplacement des données par 2022 par celles de 2024). Il est rajouté la mention « La station est aujourd'hui dans un état de bon fonctionnement et de bon entretien, avec des rejets en sortie respectant tous les objectifs de qualité fixés par la réglementation ».
  - La mise en charge de la station de Lévigac est précisée par 2 indicateurs distincts : la charge moyenne en DBO5 et la charge maximum en DBO5. La charge maximum de 2024 atteint 83,6% et la charge moyenne 64,5%.
  - La valeur d'alerte sur la saturation de la STEP proposée est l'atteinte des 100% de la charge maximum, un objectif de 80% de la charge moyenne est ajouté en complément.
- L'évolution de l'indicateur est répercutée sur le Résumé Non Technique.

## I.2.2. Observations du public

14 observations ont été recensées durant l'enquête publique, 9 sur le site de l'enquête dématérialisée, 5 sur le registre papier en mairie. Celles-ci ont été numérotés de 1 à 14 dans les pages suivantes (en commençant par les 9 observations dématérialisées).

### 1. Observation n°1 :

« Concernant la modification en cours, le passage du bief du moulin et le cheminement vers

Menville n'ont pas été abordés. A ma connaissance, plusieurs discussions ont échoué avec le propriétaire du moulin et avec le propriétaire des parcelles C253 et C255 permettant de longer la Save en direction de Menville après le pont permettant d'aller vers Menville. Ces propriétaires refusent de permettre un droit de passage alors même que ce ne sont absolument pas des lieux d'habitation et que cela n'induirait aucune nuisance pour qu'ils jouissent pleinement de leur propriété.

Il me semblerait pertinent de positionner des emplacements réservés au niveau du PLU à 2 niveaux :

- Au niveau du bief du moulin (Parcelle C236) en amont du moulin pour permettre créer une passerelle pour relier l'ouest du village et l'école primaire au stade football via un cheminement piéton qui passerait par le parc de Ranse ou bien au bout du parking de l'école primaire
- Au niveau des parcelles C253 et C255 le long de la Save sur la largeur d'un chemin de 2m, pour justement pouvoir créer un chemin piéton reliant les 2 villages qui aujourd'hui ne sont reliés que par une route beaucoup trop dangereuse pour être pratiquée à pied. Il est donc impossible actuellement de lier les 2 villages à pied.

*C'est 2 projets d'utilité publique justifient selon moi la nécessité »*

Ce sujet n'étant pas prévu dans les objets de la modification, il pourra être intégré à la procédure d'élaboration du PLUi et dans une réflexion plus globale, liée aux cheminements doux.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

*« Le PLU maintien des zones AU alors même que des secteurs proches centre village reste en zone UC, impliquant une contrainte de surface constructive à 20%. Cette contrainte est forte pour certaines parcelles de taille réduite, proche centre-village (inférieure à 1000m<sup>2</sup>). Alors qu'une des orientations d'aménagement actuelles soit de densifier les centres-villes, il me semble dommage que des secteurs restent en UC alors même que des opérations de lotissement plus éloignées du centre ont pu bénéficier d'un zonage UB. Certaines zones UC sont même accolées à des parcelles en zone UA. Rien ne justifie à mon sens le maintien de cette limitation au droit de certains secteurs entourées de zones pavillonnaires plus denses (proximité des commerces, raccordement au réseau d'assainissement collectif opérationnel. Ces zones pourraient être légitimement reclassées en zone UB ».*

Le rapport de présentation rappelle qu'au regard de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, ne disposant pas encore des réseaux suffisants ou nécessitant des dispositions particulières.

Les zones U du PLU en vigueur depuis 2017 ont été indicées de A à D, en fonction notamment du gradient de densité existant et souhaité, et de la proximité avec le centre bourg, de ses services et équipements et de la pente. Cela explique notamment des règles d'emprise au sol différentes entre la zone UC et la zone UB, qui restent pertinentes.

Enfin, il convient de rappeler qu'un PLUi est en cours, qui pourra requestionner en profondeur le zonage.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

### 3. Observation n°3

L'observation n°3 débute par un historique des démarches menées par un propriétaire sur 2 parcelles concernées par l'OAP des Lilas.

Les demandes concernant le projet actuellement présenté à l'enquête publique sont les suivantes :

« Nous souhaiterions une adaptation du tracé de la voie structurante afin de desservir au mieux les 4 lots que nous envisageons, en plus des 2 maisons existantes sur notre unité foncière.

Le tracé proposé ci- dessous respecte le maillage global de la zone en permettant une connexion avec les opérations existantes à la périphérie. En décalant le tracé de la voie projetée au nord de notre propriété on limite la création de voirie secondaire pour la desserte des 4 lots, ce qui est souhaitable dans un contexte global de limitation de l'imperméabilisation des sols notamment.

Les cheminements doux accompagneraient cette voie structurante, notamment pour la desserte du groupe scolaire.

Nous attirons également votre attention sur le fait que l'emplacement réservé n°2 n'est pas en cohérence avec l'OAP actuellement proposé à l'enquête, et qu'il n'aura plus lieu d'être en cas de réponse positive sur le nouveau tracé de l'emprise de la voirie suite à la présente requête.

#### Les propositions pour des ajustements



Principe de découpage en 4 lots (A, B, C, et D) pour respecter la cohérence avec l'OAP, pour être plus en phase avec le bâti environnant

Cette présente demande s'inscrit dans le cadre d'échanges précédents avec la collectivité, où nous avons eu un écho favorable de la part de la municipalité concernant notre projet de lotissement actuellement à l'étude ».

L'OAP ne définit que les principes de liaison, le tracé précis de la voirie structurante sera déterminé au stade de l'aménagement opérationnel, dans l'OAP il s'agit d'une position indicative. Un principe de compatibilité s'applique entre l'OAP et le projet.

L'objectif principal est d'assurer un bon maillage de la zone et de réussir son insertion dans le tissu existant.

Les voies qui traversent le secteur créent des connexions avec les opérations en cours, au Sud-Est et au Nord-Ouest, et sont également l'occasion de repenser les liaisons entre le centre-bourg, les équipements (école maternelle, tennis, foyer rural, médiathèque municipale...) et l'arrière du bourg, jusqu'au lotissement récent des Terrasses des Vigneriers.

Il est précisé dans l'OAP qu'une voie de desserte en sens unique permet de desservir l'OAP. Elle prend appui sur la raquette de retournement du lotissement des Lilas et la voirie d'attente de la rue du Lieutenant Demourant. Une sortie secondaire est envisagée pour quelques lots sur l'impasse des roses.

Pour autant, la densité de 4 lots n'apparaît pas cohérente avec les attendus du SCoT et plus globalement les enjeux de réduction de la consommation foncière.

Le tracé de l'emplacement réservé n°2, indispensable à la réalisation du projet sur la zone des Lilas, sera repris dans l'OAP, pour une plus grande cohérence avec le tracé figurant dans le règlement graphique.

#### **Evolutions apportées au document avant approbation :**

- **OAP** : modification du tracé des liaisons douces à créer pour une meilleure cohérence avec l'emplacement réservé 2 figurant au règlement graphique.

## 4. Observation n°4

*L'association « la liberté de vivre » qui gère l'école arc-en-ciel actuellement locataire à Saint- Paul-sur-Save souhaite acheter le domaine de Sérès pour mettre en place un projet d'envergure autour de la pédagogie active et bienveillante, de la formation des enseignants, de la santé, de la nature et de l'alimentation. Ce projet qui s'étalerait sur plusieurs années nécessite le changement de destination de certains bâtiments déjà construits sans créer de nouvelle construction.*



Le domaine de Sérès comprend des bâtiments qui auraient pu être identifiés dans le PLU de 2017 comme patrimoine bâti remarquable. Il s'agit en particulier d'un manoir et de l'orangerie accolée, situés sur la parcelle 202 et 200 du plan ci-dessus et identifiés respectivement en A1 et A2 sur la photo ci-dessous.



La délibération de lancement de la procédure ayant intégré comme objectif de permettre le changement de destination de certains bâtiments situés en zone agricole, il est proposé d'identifier le manoir et son orangerie comme patrimoine bâti remarquable et comme bâtiments susceptibles de changer de destination.

Le même règlement s'appliquera pour l'ensemble des bâtiments pouvant muter identifiés. La mutation pourra ainsi se faire vers les destinations suivantes : d'habitation, d'activités de bureaux, d'autres équipements recevant du public, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique.

Il convient de rappeler que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

#### **Evolutions apportées au document avant approbation :**

- **Zonage** : identification des bâtis du manoir et de l'orangerie pour du changement de

*« Dans la présente modification du PLU, les annexes à l'habitat en zone UD, contrairement aux autres zones urbaines - y compris la zone UC - ne font toujours pas partie des cas particuliers d'implantation en limites séparatives.*

*Si l'on compare avec la zone UC, les 15% d'emprise au sol maximum et le retrait imposé d'un mètre supplémentaire permettent pourtant déjà de réduire significativement la densification de la zone UD.*

*De plus, au vu des multiples constructions d'annexes à l'habitat visibles en limites séparatives dans la zone UD, il semble évident que celles-ci aient été autorisées par le passé.*

*Ainsi, il semblerait plus cohérent et plus juste d'inclure dans l'article UD 7 paragraphe 3 le cas particulier des annexes à l'habitat parmi les constructions autorisées en limites séparatives ».*

destination possible et comme bâtis remarquables.

#### **5. Observation n°5**

La zone UD correspond aux secteurs urbanisés les plus éloignés du bourg et donc les plus confrontés aux interactions avec les espaces agricoles. L'objectif affiché pour le règlement de cette zone est d'encadrer les possibilités de constructions et d'extensions sur un tissu urbain lâche hérité d'une extension urbaine pour partie désorganisée. La taille des parcelles et les interactions avec les espaces agricoles expliquent notamment des règles d'implantation différentes entre la zone UC et la zone UD, notamment de retrait, qui restent pertinentes.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

## 6. Observation n°6

« Comme nous l'avons évoqué lors de notre entrevue, je suis soucieuse par rapport au projet élaboré par le PLU page 26 du document. Mes inquiétudes se portent sur :

- *Le fait que l'impasse des Roses soit une rue étroite où certaines maisons anciennes sont en bord de trottoir ce qui ne permet pas d'élargir la rue. Il est donc problématique qu'elle soit à double sens s'il y a une augmentation de logements. Non seulement il sera difficile d'absorber un trafic supérieur à l'existant, mais cela va également poser un problème pour sortir de l'impasse.*
- *Que le ruissellement des pluies ne trouve plus de terres suffisantes pour s'infiltrer si les terrains sont trop bétonnés et que les arbres et les haies existantes soient coupés*

*Après avoir parlé avec mes différents voisins, nous sommes d'accord pour la mise en place de cheminements doux ».*

L'OAP ne définit que les principes de liaison, le tracé précis de la voirie structurante sera déterminé au stade de l'aménagement opérationnel, dans l'OAP il s'agit d'une position indicative.

Un principe de compatibilité s'applique entre l'OAP et le projet.

L'objectif principal est d'assurer un bon maillage de la zone et de réussir son insertion dans le tissu existant. Les voies qui traversent le secteur créent des connexions avec les opérations en cours, au Sud-Est et au Nord-Ouest, et sont également l'occasion de repenser les liaisons entre le centre-bourg, les équipements (école maternelle, tennis, foyer rural, médiathèque municipale...) et l'arrière du bourg, jusqu'au lotissement récent des Terrasses des Vigneriers. Il est précisé dans l'OAP qu'une voie de desserte en sens unique permet de desservir l'OAP. Elle prend appui sur la raquette de retournement du lotissement des Lilas et la voirie d'attente de la rue du Lieutenant Demourant. Une sortie secondaire est envisagée pour quelques lots sur l'impasse des roses.

Pour autant, la densité de 4 lots n'apparaît pas cohérente avec les attendus du SCoT et plus globalement les enjeux de réduction de la consommation foncière.

Concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP indique que « *Sur la parcelle de l'école maternelle, les eaux pluviales sont collectées par des fosses, situées en limite sud-ouest et au centre de la zone, à l'emplacement actuel de la haie champêtre, et dirigées vers un point bas, sous les pins à l'arrière de l'école. Ce réseau doit être maintenu fonctionnel et ne pas être surchargé, en privilégiant l'infiltration en combinant la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour réduire au maximum les débits à traiter* ».

Enfin, le Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31 sera annexé au PLU et devra être pris en compte pour l'aménagement de la zone.

### Evolutions apportées au document avant approbation :

- **Annexe** : ajout du règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31.

## 7. Observation n°7

Voir réponse précédente pour les premières questions.

### OAP des Lilas

*« L'impasse des roses est une rue à double sens, étroite.*

*Il est indispensable de pouvoir s'y garer pour plusieurs d'entre nous habitants de cette rue ; certaines maisons sont directement sur la rue.*

*Or une continuation de l'impasse au-delà du 13 avec création d'une « route » modifierait considérablement le trafic et mènerait à empêcher l'usage actuel.*

*Plusieurs habitants de la rue ont par ailleurs plus de 60 et même 75 ans.*

*Un accès à la zone au dessus du 13 impasse des roses, a été prévu et même créé au sein du lotissement neuf adjacent. Cet accès par route double sens permet un accès sécurisé et sans impact pour les habitants du lotissement (rues larges, places de stationnement déjà disponibles). Pourquoi ne serait il pas suffisant ?*

*Le site paysager et son environnement : l'impact d'une trop grande densité de logement serait particulièrement nuisible. Plusieurs variétés d'oiseaux et de batraciens sont présents, et peuplent toute l'année le quartier.*

*Des arbres de plusieurs dizaines d'années dont Pins et cèdres sont également présents. Au regard de la prise de conscience générale de la nécessité de préserver les écosystèmes nous tenons particulièrement à vous alerter.*

*Bien sûr densifier les zones d'habitation est également indispensable pour que chacun puisse se loger et bénéficier des services qu'offre une commune. Toutefois nous attirons votre attention sur le fait que 2 immeubles construits en contre haut de l'impasse des roses ne sont pas habités. Ils sont sembler t il prêts à être habités (fenêtres, portes, garde corps présents...) et pourtant vides depuis 4 ans. Alors pourquoi précipiter l'octroi d'une modification de PLU pour de nouvelles habitations alors qu'à proximité immédiate, de petits immeubles restent disponibles?*

*Enfin la question de l'écoulement des eaux et de la capacité d'assainissement restent une vraie préoccupation. La situation rencontrée par Pibrac et son quartier du Bernay ne doit pas se reproduire sur Levignac. La zone prévue d'être modifiée par le PLU est particulièrement pentue et les jours de pluie entraînent déjà des odeurs significatives sur ma maison (11 impasse des roses). Le ratio correct de la capacité de Levignac (gestion eau usée) ne préjuge pas de la capacité ciblée sur le quartier en question de l'impasse des roses ? ».*

Concernant le maintien de la biodiversité sur le site, l'OAP indique que « Les boisements de chênes en limite Est sont maintenus autant que possible et constituent une coulée verte » protégée par le règlement du PLU. Les pins et les cèdres sont identifiés comme « contexte environnemental à valoriser » en page 26 de l'OAP.

La capacité de traitement des eaux usées est aujourd'hui convenable selon réseau 31.

L'enjeu est d'anticiper sur une saturation qui pourrait intervenir à moyen terme. Les discussions sont en cours avec Réseau 31 pour doubler la capacité de la STEP. Dès sa conception, le doublement de la STEP a été anticipé et la maîtrise foncière est assurée par Réseau 31 qui va inscrire ce projet à l'ordre du jour des discussions sur le prochain programme pluriannuel d'investissement.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

## 8. Observation n°8

*« Nous regrettons de constater que personne n'ait pris le temps d'affiner le tracé de l'Espace Boisé Classé (EBC) le long du ruisseau de la Mariette et de notre parcelle Section C n°1394. En effet, le zonage de l'EBC qui est actuellement défini au niveau de la parcelle C1394 se base sur le rapprochement des images satellites avec les limites séparatives du plan IGN et non pas du plan cadastral\**

*Par conséquent, étant donné que le plan IGN est décalé d'environ 8 mètres par rapport au plan cadastral, nous nous retrouvons donc avec environ 8 m d'herbe classée injustement en EBC sur une largeur de parcelle de 33 m. Ce qui représente tout de même au total environ 250 m<sup>2</sup> d'herbe et nous empêche surtout de pouvoir construire un jour un abri de jardin dans cet espace.*

*Nous pensons sincèrement que le zonage en EBC le long du ruisseau de la Mariette est indispensable pour la préservation de cet espace sauvage. Mais il est dommage d'avoir débordé le zonage EBC sur notre parcelle en classant de l'herbe en EBC à cause d'un manque de vigilance.*

*Nous souhaitons donc que le nouveau règlement graphique corrige le tracé de l'EBC le long du ruisseau de la Mariette pour prendre en compte les limites séparatives officielles issues des cadastres et non issues du plan IGN. De sorte que seul notre bout de parcelle boisée fasse partie de l'EBC ».*

Il conviendrait de redéposer cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, la procédure de modification est possible seulement lorsqu'elle ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

### OAP Foulupié

*« Selon la définition de l'OAP, il est attendu 55 à 60 logements sur l'assiette foncière de cette opération, bordée par la RN 224 qui relie Lévignac à L'Isle Jourdain. L'aménagement du secteur va donc nécessiter la création d'un accès principal depuis la RN224, comme l'indiquent les objectifs de l'OAP.*

*En revanche, sur le schéma représentant le parti général d'aménagement, l'accès à créer est indiqué en tant que « carrefour ». Cette terminologie pourrait porter à confusion lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme. En effet, cette rédaction peut s'entendre comme la nécessité d'aménager un « carrefour », alors même que le gestionnaire de la voirie consulté en tant que personne publique associée préconise dans son avis « un aménagement adapté » (tourne à gauche, giratoire, modification de l'ilot existant, plateau traversant, carrefour en T).*

*La définition du type d'aménagement à réaliser ne semble pas figée selon l'avis du gestionnaire de la voie, or indiquer « carrefour » dans le schéma pourrait être bloquant si un autre type d'aménagement était retenu. Il vaudrait peut-être mieux parler « d'accès sécurisé à créer ». Par ailleurs, le schéma d'aménagement mentionne deux fronts bâtis à traiter, un le long de la RN 224 et un autre le long du chemin de Foulupié. Le front bâti le long de la RN 224, envisagé à la fois sur les parties les moins pentues du terrain et dans le sens opposé à la pente, se justifie amplement pour marquer une entrée de village caractérisée par un groupement de logements plus dense que sur le reste du terrain.*

*En ce qui concerne le front bâti prévu chemin de Foulupié, sa réalisation dans le sens de la pente paraît difficilement réalisable. En effet, un des objectifs généraux de l'OAP consiste à adapter les constructions à la pente et limiter au maximum les déblais /remblais. Les voiries étant principalement orientées sur un axe nord-est / sud-ouest pour adapter le projet le plus possible à la pente, les implantations des constructions seront donc parallèles aux voies principales.*

*Le schéma d'aménagement qui préconise un front bâti le long du chemin de Foulupié impose la réalisation de constructions dans le sens de la pente du terrain. Au-delà d'être difficilement réalisables, les constructions ne seront pas adaptées à la pente. La question de la faisabilité et de la pertinence de ce front bâti doit se poser en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel.*

*Ensuite, nous attirons l'attention sur le profil de la voirie qui est proposé dans l'OAP « Foulupié ». Compte tenu de la problématique de la pente du terrain, le projet se doit de réduire le plus possible les déblais et remblais. A ce titre, il sera judicieux de réaliser des voies en sens unique mais l'OAP n'indique rien à ce sujet. Par ailleurs, une chaussée mixte à double sens de 5 mètres, au lieu de 5,50 mètres, permettrait une adéquation optimale de la voirie à la pente du terrain naturel.».*

La Communauté de Communes est favorable à l'adaptation de la terminologie concernant l'accès à la RN224.

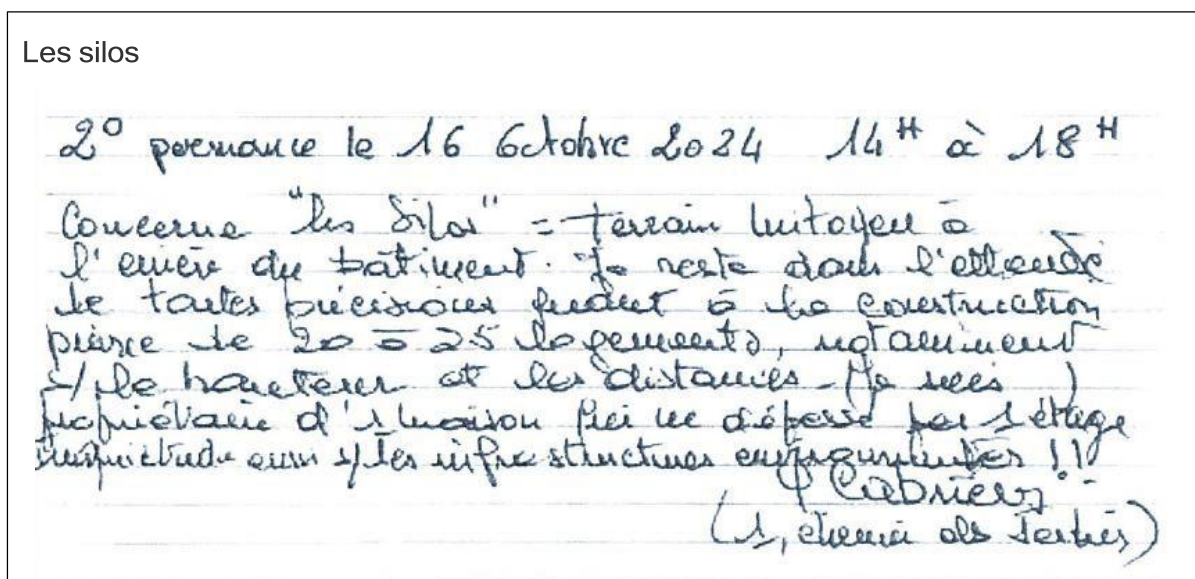
L'OAP indique un enjeu de traitement du front bâti sur le Chemin de Foulupié auquel le projet opérationnel devra répondre, dans un lien de compatibilité. Elle n'a pas vocation à indiquer un positionnement privilégié de la construction dans la pente, mais plutôt à traiter l'intégration du projet dans le paysage.

Concernant les largeurs de voirie, le terme de « minimum » sera supprimé dans la mention « une largeur de voiries de 5,5m maximum » page 17 de l'OAP. Cela permettra plus de souplesse dans la détermination de largeurs de voiries adaptées au contexte de la zone, dans une relation de compatibilité avec l'OAP et de recherche d'un aménagement qualitatif permettant un bon partage de la voirie entre les différents usages.

#### Evolutions apportées au document avant approbation :

- **OAP** : Modification de l'OAP concernant la terminologie concernant l'accès à la RN224 et concernant les largeurs de voirie, à savoir « 5,5m maximum ».

#### 10. Observation n°10



L'OAP des Silos est située en zone UA où le règlement écrit s'applique concernant l'implantation des constructions et la hauteur. Ces règles restent inchangées.

**Evolutions apportées au document avant approbation** : Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

le 16 octobre, 15h30  
je suis M. RODRIGUES SERRA, propriétaire en  
pleine propriété des parcelles OC 1349 et 1350

A l'occasion du passage des POS en PLU sur  
la commune, mes deux parcelles OC 1349 et 1350  
ont été réduites de moitié de leur chant à  
construire.

Le retrait de la zone UD, sur mes parcelles,  
ne répond à aucune logique d'alignement  
et forme une dent creuse avec la zone N

Ce retrait ne répond à aucune logique spécifique

Il conviendrait de redéposer cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, la procédure de modification est possible seulement lorsqu'elle ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

Concernant la zone UD, la même réponse peut être formulée que pour l'observations 5.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

## 12. Observation n°12

de projet ci joint a été suivi par la Mairie depuis, 10/2018 (ancienne municipalité) puis nouvelle municipalité lors de 6 rencontres. Nous souhaitons aménager 4 lots au dessus de nos deux maisons le 13 Impasse des Rotes repes en sous oeuvre et terminé en 2023, habités et destinés à la location. Le 10 Impasse des Rotes habités également (maison secondaire) ayant subi un sinistre (chêchete 2014) repes en sous oeuvre mais qui a de nouveau bougé et doit être à nouveau réparé. Des terrains du haut divisés en quatre lots constructibles que nous souhaitons aménager respectent les attentes formulées par la Mairie lors de nos rencontres - liaison depuis la rue des Lites vers le lotissement (rue Demourant) avec liaisons douces, pour desservir l'école maternelle. Nous avons prévu des cheminement en haut des parcelles et au milieu pour pouvoir aménager 4 lots de 500 m<sup>2</sup>. Nous préserverons les arbres plantés en 1968.

Mme COLLET  
11-13 Impasse Rotes  
Languac 31530

Cf observations 6 et 7.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

## 13. Observation n°13

74 Bis Avenue de la République  
31530 Languac

Madame, Monsieur,

Je souhaiterais une révision concernant la parcelle 18 section C en zone d'urbanisation.

Ci joint lettre réponse gracieuse  
Sincèrement,  
Eric Rote Notaire


Cf observation 11.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

Je suis le propriétaire de Château de Faudade  
12 Chemin de Faudade Lévigac.  
Mes questions sont les suivantes

- Le changement d'affectation d'usage habitation de mon bien a-t-il été effectué ?
- Si oui - À quelle date ?
- Si non - Quelles en sont les raisons ?

Je voudrais pouvoir transformer l'intérieur de ma maison en 4 à 6 logements qui serait destinés à la vente / location.  
Ma demande entre-t-elle dans le cadre de la modification actuelle de PLU ou faudrait-il une révision de PLU ?

DOHERTY Adam 

La demande versée à la concertation a été prise en compte dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU.

Le château ainsi que la grange ont été classés comme pouvant changer de destination vers les destinations suivantes : d'habitation, d'activités de bureaux, d'autres équipements recevant du public, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique.

Il convient de rappeler que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Les remarques émises n'entraînent pas d'évolution des pièces.

## I.2.3. Conclusion du commissaire enquêteur

Après analyse de tous ces éléments, je donne un avis favorable à la « modification n°1 du PLU de la commune de Lévigac-sur-Save »

Avec des réserves et recommandations émises dans les conclusions suivantes :

Concernant la création des OAP :

- Pour L'OAP des Foulupié, mon avis favorable est assorti de quatre réserves
- Pour l'OAP des Lilas, mon avis favorable est assorti d'une réserve
- Pour l'OAP des Silos, mon avis favorable est assorti d'une réserve
- Pour l'OAP de Péchiou, mon avis favorable est assorti d'une recommandation
- Mon avis est également assorti d'une recommandation valable pour l'ensemble des quatre OAP de la modification n°1 du PLU de Lévigac-sur-Save

### OAP Foulupié

- Réserve n°1 :

Au regard défavorable de la DDT 31 à une simple modification de PLU et préconisant une révision allégée sur l'ouverture l'OAP, le Commissaire Enquêteur demande que soit réétudiée la procédure la mieux adaptée à ce projet de façon qu'il ne soit pas un jour considéré comme irrégulier.

- Réserve n°2 :

Au regard de la consommation de pixel sur cette OAP, et même si la densité de 55 à 60 logements correspond à la préconisation du SCoT, le Commissaire Enquêteur demande de reconsidérer à la hausse le nombre de logements afin de justifier l'ouverture de l'OAP.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Augmentation de la densité sur le secteur de Foulupié avec un objectif affiché de 65 à 75 logements. En lien, les modalités de mise en œuvre sont ajustées pour une meilleure cohérence.

- Réserve n° 3 :

Bien que la modification du PLU soit compatible avec le PLH, le Commissaire Enquêteur demande que la proportion de logements sociaux passe de 10% à 15% pour une plus grande mixité sociale, y compris intergénérationnel.

**Evolutions apportées au document avant approbation :** Augmentation de la proportion de logements sociaux attendus de 10 à 15%.

- Réserve n° 4 :

Dans l'attente de la réalisation de l'extension de la STEP, qui sera prévu dans le PPI de Réseau 31 de 2027-2032, Le Commissaire enquêteur demande que le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Foulupié, soit conditionné au regard de l'assainissement.

### **OAP des Lilas**

#### Réserve

Afin que le projet ne connaisse pas de recours qui serait lié à des difficultés de constructibilité sur le terrain dont les propriétaires souhaitent garder la main, je demande à la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain de les inclure dans le projet et dans les discussions qui se tiendront concernant l'aménagement de la zone.

### **OAP des Silos**

#### Réserve

Le projet n'autorise pas de sortie véhicule sur la rue des Orchidées pour les futurs habitants de l'OAP, seuls les véhicules de secours et médicaux pourront avoir un accès par cette rue.

Après étude du terrain, je ne vois pas comment il va être possible d'empêcher les occupants des logements de se servir de cette rue très étroite et plus grave, d'y stationner.

En ma qualité de Commissaire Enquêteur, je demande qu'une étude soit menée par le Grand Ouest Toulousain avant l'aménagement de l'OAP pour réduire à son maximum tout risque que provoquerait un abus de fréquentation de la rue des Orchidées, et du nonaccès des véhicules de secours en cas de stationnement « sauvage » des habitants de l'OAP.

### **L'OAP de Péchiou**

#### Recommandation

La programmation attendue n'est pas spécifiée en termes d'emploi dans l'OAP Péchiou, au regard du SCoT qui recommande d'atteindre 25 emplois/hectares en pôle services.

Le Commissaire Enquêteur recommande que les phasages successifs atteignent chacun les objectifs du SCoT en termes d'emplois.

### **Recommandation valable pour l'ensemble des quatre OAP de la modification n°1 du PLU de Lévignac-sur-Save**

Le Commissaire Enquêteur recommande la mise en place d'une mesure d'évitement sur toutes les OAP, principalement sur Foulupié, Les Silos, Péchiou, relative à l'interdiction de perturbation et de destruction de nids et de pontes (article 3 de l' Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

Pour cela il est proposé de programmer les opérations de déboisement / défrichement en dehors de la période de reproduction de l'oiseau qui s'échelonne de la mi-février à la mi-juillet.

Pour mémoire, des espèces menacées ont été recensées sur certaine des OAP, comme le Serin cini ou le Cisticole des joncs.