



Carcassonne, le

Avis de la DDTM

direction
départementale
des Territoires
et de la Mer

Aude

**service urbanisme
environnement et
développement des
territoires**

**unité politiques
publiques et
planificatio**

objet : Commune d'Issel – élaboration du PLU
affaire suivie par : Patrice CEREZA – SATO
tél. : 04 68 10 31 33
courriel : patrice.cereza@aude.gouv.fr

A la suite de la prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) en date du 7 décembre 2015 et de l'arrêt du projet le 23 septembre 2019, reçu complet par mes services le 2 octobre 2019, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

Description du projet :

Avec une population de 492 habitants (données INSEE 2016), la commune d'Issel prévoit à travers son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) un objectif démographique de **640 habitants à l'horizon 2030**, soit un taux de croissance annuel de **1,9%** (cf PADD page 4). Cet accueil de population se traduit par un objectif de production de **44** logements jusqu'en 2030 (cf OAP et RP page 17 et pages 19 à 24).

Le territoire communal est couvert par le SCoT du Pays Lauragais approuvé le 12 novembre 2018 avec lequel le projet de PLU doit être compatible. Dans ce SCoT, au sein du bassin de vie Ouest Audois, la commune est hiérarchisée comme « commune non pôle » (cf DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs, prescription P2 page 13 »).

Concernant le logement, le renouvellement urbain et la mixité sociale,

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'année 2012 est retenue comme « temps zéro » du SCoT du Pays Lauragais pour la question de l'accueil de population. Selon les données Insee 2012, la population municipale d'Issel est de **482** habitants. Le PLU prévoit **640** habitants à l'horizon 2030, soit + **158** habitants, avec un taux de croissance **comparable** à celui de la période 1999-2006 (cf annexe 1).

Sur la période 2012 - 2030, l'accueil de population pour l'ensemble des communes non pôle est de + **3 361** habitants, correspondant à **22 %** de l'objectif global du bassin de vie ouest audois (22 % de **15 279** habitants - cf DOO P4 p.17 et PADD p. 9).

Selon les données Insee 2012, la population municipale d'Issel représente **4 %** de la population de toutes les communes non pôle. Ceci donne un objectif d'accueil de population estimé au maximum par le SCoT à **+135** habitants (4 % de 3 361 habitants) et fixe à **617** le nombre d'habitants à l'horizon 2030. L'objectif du PLU **dépasse** par conséquent le plafond fixé par le SCoT mais reste en compatibilité avec celui affiché par le SCoT du pays Lauragais (écart de 4%).

BESOINS EN LOGEMENT

Le SCoT prévoit pour Issel un maximum de **+ 70** logements durant la période 2011 – 2030 pour un parc prévu à **305** logements en 2030 (cf DOO document graphique n°1).

Selon les données Insee, ce parc de logements représente **259** logements en 2016 soit un objectif de production, par déduction de cette donnée, de **+ 46 logements** pour la période 2019 - 2030 (305 – 259: cf DOO prescription P4 page 14).

En ce qui concerne l'objectif de production de logements, des données divergentes apparaissent dans les différentes pièces du PLU : PADD, RP et OAP (cf annexe 3). Parmi ces données inégales il est retenu que le PLU affiche **+44** logements durant la période 2019-2030 décomposé en **6** logements neufs en densification de l'enveloppe bâtie, **4** logements produits par réhabilitation (cf RP page 17) et **34** logements créés en extension de la tache urbaine (cf OAP et RP pages 19 à 24).

L'objectif d'accueil de population et de production de logements est compatible avec le SCoT du Pays Lauragais.

Les données relatives à l'objectif de production de logements seront identiques d'un document à l'autre du PLU : 60 logements pour la période 2011 – 2030 et 44 logements durant la période 2019 – 2030 (4 réhabilitations, 6 en intensification et 34 en extension de la tache urbaine).

Le nombre de logements minimum à produire sera affiché dans chaque OAP de manière à être opposable aux autorisations d'urbanisme.

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Un des objectifs prioritaires des politiques d'aménagement est de proposer un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat et de mode de financement (libre, maîtrisé, social).

Le diagnostic du PLU (RP p. 5 et 59) indique que le parc de logements à Issel est constitué principalement de résidences principales (**85,4 %** - cf RP p. 5). Le taux de résidences secondaires est faible (**7,1 %**). La majorité des résidences principales est occupée par leurs propriétaires (**68,7 %** - cf RP p. 59) et en termes de caractéristiques, plus de **81 %** sont composées de 4 pièces et plus. Les logements sont peu diversifiés avec une représentation de maisons qui atteint 95,8 % de ce parc (source Insee 2016).

Le SCoT du Pays Lauragais fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme et du logement suivants centré sur une **diversification** du parc de logements **favorisant** la mixité sociale et inter-générationnelle, tout en encourageant la production de **logements locatifs** et la production de logements accessibles aux ménages à **revenus modestes** (cf PADD page 33).

La production de logements devrait donc être **adaptée** à la diversité des foyers sur la commune (personnes seules, jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, ...) qui ont besoin de logements de **plus petite taille**. Leur proportion n'est que de **1,85 %** pour les T1 et **1,40 %** pour les T2 alors que la part des ménages composant 1 personne est de **25,7 %** et de **47,4 %** pour 2 personnes (source Insee 2016).

De même, le type de logements prévus étant essentiellement pavillonnaire, les OAP situées à proximité du centre devraient proposer également de l'habitat individuel dense (logements mitoyens

en bande ou maisons individuelles sur petites parcelles), ce qui permettrait de limiter les coûts et les charges.

D'après le répertoire du parc locatif social, **aucun** logement locatif social n'est présent sur la commune au 1^{er} janvier 2019. La commune d'Issel gagnerait à développer son parc de logements sociaux (DOO recommandation R29 page 70). La collectivité affiche une volonté de développer une offre de logements sociaux en inscrivant un pourcentage de logements locatifs aidés dans la zone à urbaniser « Penavayre » (15 % - cf OAP p. 17).

Les OAP doivent proposer des mesures plus concrètes afin de diversifier le parc de logements en programmant de l'habitat individuel dense à proximité du centre bourg.

VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

Le taux observé de **7,5 %** montre que les capacités de logement de la commune sont plutôt bien exploitées (19 logements vacants : cf RP page 59 – données confirmées par Insee 2016). Ce taux est acceptable pour une bonne fluidité du marché immobilier ; cependant l'évolution du taux de vacance entre 2008 et 2016 est important (+19% - source : Insee).

Il est donc préconisé que le bureau d'études produise **une analyse** fine des possibilités de renouvellement urbain (identification des logements vacants, analyse des causes de la vacance, recensement des possibilités d'intervention à l'îlot, actions de lutte contre l'habitat indigne engagées ...).

Le taux de vacance est raisonnable. Cependant un point de vigilance sur laquelle la commune doit être attentive concerne la surveillance de son parc de logement vacant.

Concernant la consommation d'espace et les atteintes du projet aux espaces naturels, agricoles et forestiers,

CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE EN EXTENSION :

Le rapport de présentation du PLU affiche dans son bilan de la consommation d'espace durant la période 2008-2018 (RP page 9), une surface consommée de **5,8 ha** pour l'habitat.

Selon l'analyse de la DDTM (cf annexe 2), la surface consommée au niveau du bourg est de **1,5 ha** durant la dernière décennie (2008-2018) et de **7,3 ha** durant la décennie précédente (1998 – 2008). **La surface consommée en moyenne** par décennie est donc de **4,4 ha**.

Durant la période 1999-2016, les statistiques Insee indiquent que la population communale est passée de 395 à 492 habitants, soit un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) égal à **1,30 %**. Durant pratiquement la même période (1998-2015), la tache urbaine du bourg est passée selon l'analyse DDTM, de **24,4 ha** à **33,2 ha** (+ **8,8 ha**), soit un TCAM égal à **1,83 %**.

La DREAL Occitanie a également défini un indicateur d'étalement urbain qui est le rapport entre le coefficient d'évolution de la surface urbanisée et le coefficient d'évolution de la population pour une période donnée. Il permet d'indiquer si la commune est ou non en situation d'étalement urbain. Il y a étalement urbain, si ce rapport est supérieur à 1. Pour la période 1999-2016, la commune d'Issel était donc en situation **d'étalement urbain (R =1,4)**.

DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS-À L'HORIZON 2030

Des informations divergentes sont relevées dans le PLU (cf annexe 3 – consommation d'espace projetée). Toutefois les données finalement retenues prévoient une consommation de **0,7 ha** en densification pour 6 logements (cf RP page 17) , soit une densité d'environ 8 logements/hectare.

Consommation d'espace pour les extensions urbaines à l'horizon 2030

Les extensions urbaines projetées (zones AU) prévoient la création de **34** logements sur une surface totale de **3,4 ha** (cf OAP et RP p. 19 à 24) :

n° OAP	Nom de l'OAP	surface (ha)	nombre de logements affiché dans le RP p. 19 à 24
OAP1	Las Hyères	0,51	6
OAP2	Las Hyères 2	0,33	4
OAP3	La Condomine	0,47	5
OAP4	Penavayre 1	0,57	5
OAP5	Penavayre 2	0,88	10
OAP6	En Blanc	0,6	4
TOTAL		3,36 ha	34

Le bilan de la consommation d'espace projetée fait donc apparaître un total de **4,1 ha** : **0,7 ha** dans l'enveloppe bâtie actuelle et **3,4 ha** en extension de la tache urbaine.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

En ce qui concerne les projections de constructions en extension urbaine, la surface à consommer à l'horizon 2030 (**3,4 ha**) est égale au double de celle consommée durant les dix dernières années (**1,5 ha**), période où la consommation a été particulièrement vertueuse, la consommation moyenne par décennie étant de **4,4 ha**.

Il n'est donc pas possible de conclure à la modération de la consommation d'espace. Il conviendra donc de **phaser** l'ouverture à l'urbanisation de manière à lutter contre l'étalement urbain. En premier temps sera ouverte une surface équivalente à la consommation d'espace durant la dernière décennie. En deuxième temps sera ouverte à l'urbanisation la surface restante. Cette ouverture sera soumise à une condition de **remplissage** de la zone déjà ouverte à l'urbanisation. Un coefficient de remplissage égal à **70 %** ou **80 %** est recommandé.

Ce phasage permettra de contenir l'étalement urbain de la commune par rapport au constaté de la décennie passée, avant de permettre, si nécessaire, le développement de la commune conformément aux objectifs du SCoT.

En matière de densité d'habitations, le PLU projette **3,4 ha** pour la construction de **34** logements en extension et **0,7 ha** pour la construction de **6** logements en densification. Cela donne une densité nette globale de **12,1 logts/ha**. (cf annexe 3). Le réseau d'assainissement collectif couvre l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation (cf RP p. 38). La densité minimale prescrite par le SCoT est donc de **12 logements/ha**

Le règlement (p. 42) précise que les OAP sont soumises à permis d'aménager, prescription favorable à la maîtrise des densités en zones AU.

Au titre de l'intensification des espaces déjà urbanisés, l'objectif affiché par le PLU est de **44** logements dont **0** créé par changement de destination, **34** à construire en extension et **10** en intensification (**4** par réhabilitation plus **6** en densification de l'enveloppe urbaine : cf RP page 17).

L'objectif d'intensification (égal à 10 logements) est donc **compatible** avec le SCoT qui exige un minimum de **20 %** de production des nouveaux logements.

Le principe de modération de la consommation d'espace institué dans le code de l'urbanisme n'est pas respecté. Pour s'y conformer, le projet devra prévoir une urbanisation selon le principe suivant :

- Séquencer l'urbanisation en commençant par une surface équivalente à la consommation des dix dernières années et en soumettant à une condition de remplissage l'ouverture de la surface restante.

Concernant la qualité des extensions urbaines projetées,

Enjeux patrimoniaux et paysagers

Les OAP prévoient la création de franges végétales. Cependant, elles sont seulement présentées de façon figurative. Le gabarit de ces tampons paysagers n'est pas précisé. Il convient donc **d'intégrer** dans ces OAP ou dans le règlement des informations opérationnelles (dimension des franges végétales, nature de la végétation ...).

L'OAP4 « Penavayre 1 » et l'OAP3 « La Condomine » gagneraient à prescrire la création d'une haie en limite avec la zone agricole

La référence peut être faite aux livrets « paysage, pollens et santé - à propos des haies en climat méditerranéen » CAUE de l'Hérault, DRASS et Agence Méditerranéenne de l'Environnement et « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? 86 valeurs sûres » CAUE du Languedoc Roussillon.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les aménagements de secteur pourraient **intégrer** une gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (par exemple avec un réseau de noues). Les OAP pourraient également **préciser** des principes de volumétrie et typologie du bâti qui favorisent l'architecture bioclimatique avec prise en compte de l'ensoleillement, des vents dominants et de la topographie, compacité et simplicité des formes pour limiter les déperditions d'énergie.

Il conviendrait de développer réglementairement et graphiquement les OAP afin de répondre aux attentes qualitatives en termes de transition énergétique et de paysage.

Concernant la gestion de l'eau,

Assainissement des eaux usées

La commune d'Issel dispose d'un ouvrage de traitement de type lagunaire, mis en service en 1992 d'une capacité de **300 équivalent-habitants (EH)**. Les charges mesurées à l'entrée sur l'année 2018 sont de 210 EH avec une moyenne de 200 EH sur les dix dernières années. Le système d'assainissement d'Issel est répertorié **conforme** au titre de l'année 2018.

L'objectif de production du PLU pour la période 2019-2030 s'élève à 46 nouvelles constructions décomposé comme l'indique le rapport de présentation (cf RP p. 17) en 6 logements neufs en densification de l'enveloppe bâtie et 40 logements créés en extension de la tache urbaine (page 17). Selon les données Insee 2016 la taille moyenne des ménages est de 2,2, soit une population de **101 habitants** en moyenne occupant les 46 logements. La réserve de capacité de la station d'épuration existante serait donc suffisante pour recevoir les effluents des nouvelles constructions.

Alimentation en eau potable

La commune ne produit pas d'eau potable sur son territoire. Elle est achetée directement au Syndicat Sud Occidental des Eaux de la Montagne Noire (RP p. 49). D'après le rapport de présentation la ressource en eau est compatible avec le projet de PLU (cf RP p. 38).

Défense extérieure contre l'incendie

Toute nouvelle extension de la commune doit posséder une défense incendie conforme aux règles édictées dans le nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), arrêté par le préfet de l'Aude en date du 4 juillet 2017.

Conformément à l'article R.2225-4 du CGCT, le maire doit établir un arrêté identifiant les risques et le dimensionnement des besoins en eau (quantité, qualité, implantation...) pour répondre au RDDECI.

La défense extérieure de la commune est assurée par **10 points d'eau incendie** (P.E.I.) (ex : poteau, bouche, réserve, ...). 5 sont opérationnels, 2 opérationnels sous conditions et **3 sont hors service ou non opérationnels**.

À cet égard, il convient de rappeler que toute construction nouvelle autorisée dans un secteur dépourvu de défense incendie **engagerait** en cas de sinistre **la responsabilité** du maire de la commune, au titre de l'article L. 2225-1 du CGCT.

Gestion des eaux pluviales

L'objectif du SDAGE Rhône Méditerranée est de limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols. Le document d'urbanisme doit donc **afficher** des règles ou orientations permettant de **limiter** l'imperméabilisation des sols, de **lutter** contre le ruissellement et de **favoriser** la recharge des nappes.

Dans les zones UB, UC et 1AU la part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables est fixée par le règlement à 30 % de la surface non bâtie.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales pourraient être prescrites dans les OAP (infiltration à la parcelle, fossés et/ou noues, bassins d'infiltration végétalisés, ...). Ces techniques alternatives permettent d'**assurer un cadre de vie plus agréable** pour les habitants en favorisant la nature en ville et offrent la possibilité d'un deuxième usage (ex : loisirs) pour le bassin de rétention.

Le PLU devra être complété par le point suivant :

Il conviendra d'améliorer la défense incendie sur les secteurs défaillants en établissant une programmation des travaux de renforcement. La réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie permettrait d'identifier les risques et de proposer des solutions par ordre de priorité.

Concernant l'agriculture et le développement rural,

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune autorise les **extensions des bâtiments d'habitation** à condition que :

en zone A : ne pas dépasser **30%** de la superficie de plancher existante et sous réserve que l'emprise au sol du bâti existant n'excède pas 200 m² (cf règlement p. 48).

en zone N : 30% de la surface existante si la surface plancher existante est supérieure à 100m²

50 m² maximum si la surface plancher existante est supérieure à 100m²

sous réserve toutefois que l'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas 300 m² (cf règlement p. 62).

La création d'**annexes** est autorisée à condition que :

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 30 m en zone A ou 15 m en zone N (sauf en cas d'extensions d'annexes existantes) ;
- la surface plancher de la totalité des annexes n'excède pas 70 m²
- la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne dépasse pas 3,5 m en zone A ou 4 m en zone N.

La commune prévoit la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) proche du bourg en zone NI d'une surface de 0,84 ha pour permettre la création d'équipements de loisirs et sportifs en partie réalisés.

Pour les extensions des habitations il sera indiqué la prise en compte des surfaces existantes à l'approbation du PLU.

Le zonage du STECAL NI sera modifié en zone U indicé.

Concernant les enjeux en matière de biodiversité,

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a identifié des éléments de biodiversité remarquables sur le territoire communal :

- cours d'eau en tant que réservoirs de biodiversité (ruisseau de Glandes, ruisseau de l'Argentouire),
- cours d'eau en tant que corridor écologique (ruisseau de Bassens),
- réservoir de biodiversité en lien avec la ZNIEFF de type 1 « Bois des Mousques » et la ZNIEFF de type 2 « Montagne Noire occidentale ».

Afin de préserver les continuités écologiques le PLU pourrait identifier des haies ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Plusieurs espaces sont protégés au titre des espaces boisés classés.

Les formations végétales présentes sur les rives des cours d'eau jouent un rôle écologique important. La ripisylve a plusieurs fonctions : habitat et corridor écologique, maintien des berges, filtration des intrants. Le PLU pourrait protéger au titre de l'article L151-23 les ripisylves des cours d'eau identifiés par le schémas directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) : ruisseau de Glandes, ruisseau de l'Argentouire et ruisseau de Bassens.

Le PLU répond à l'enjeu de préservation de l'environnement en protégeant les éléments identifiés comme porteurs d'enjeux écologiques au titre des espaces boisés classés.

Le PLU gagnerait à protéger les haies, les alignements d'arbres et les ripisylves des cours d'eau identifiés par le SDAGE, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant la mise en ligne du document opposable,

L'ordonnance du 19 décembre 2013 prévoit la création d'un géoportail national regroupant toutes les informations sur les documents d'urbanisme opposables, destiné à être utilisé par les collectivités, les citoyens et les porteurs de projet. L'ordonnance prévoit que tous les documents approuvés après le 1er janvier 2016 doivent faire l'objet d'une numérisation au format adéquat (CNIG) pour pouvoir intégrer ce géoportail. Ce format permettra des économies pour les collectivités qui se trouveront en possession d'un support entièrement remobilisable.

A ce stade, les documents du PLU arrêté ne correspondent pas aux règles du format CNIG. Cette mise en forme devra être réalisée dans le cadre de l'approbation du PLU, avant passage au contrôle de légalité.

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour accompagner la commune sur ce point et pour la publication de son document (contact : ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr).

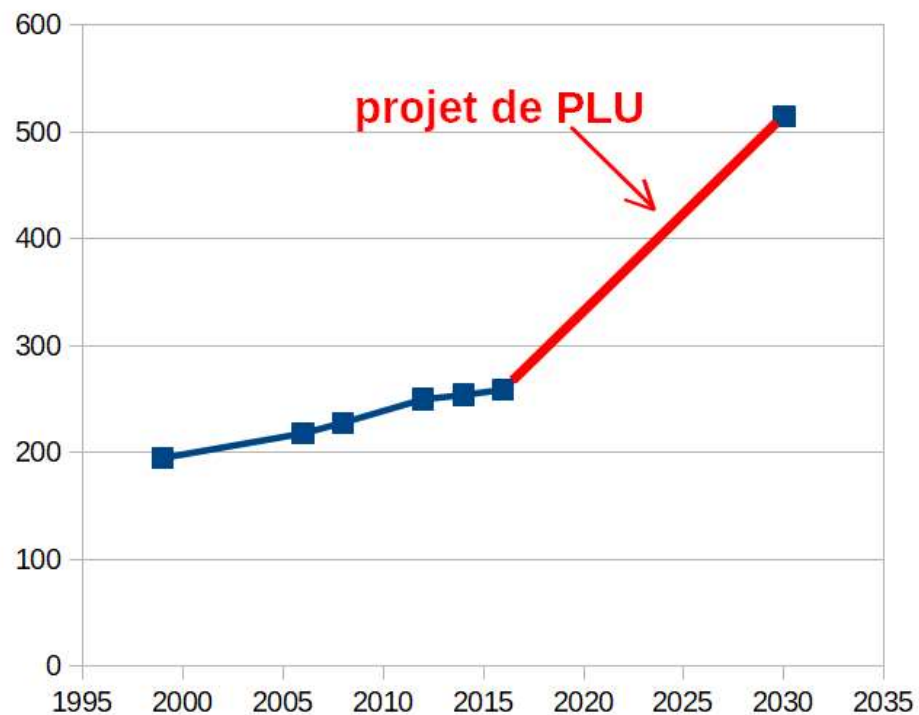
Enfin, se trouvent en annexe d'autres remarques à prendre en compte sur le contenu du PLU.

En conclusion, au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis **FAVORABLE** avec les réserves suivantes :

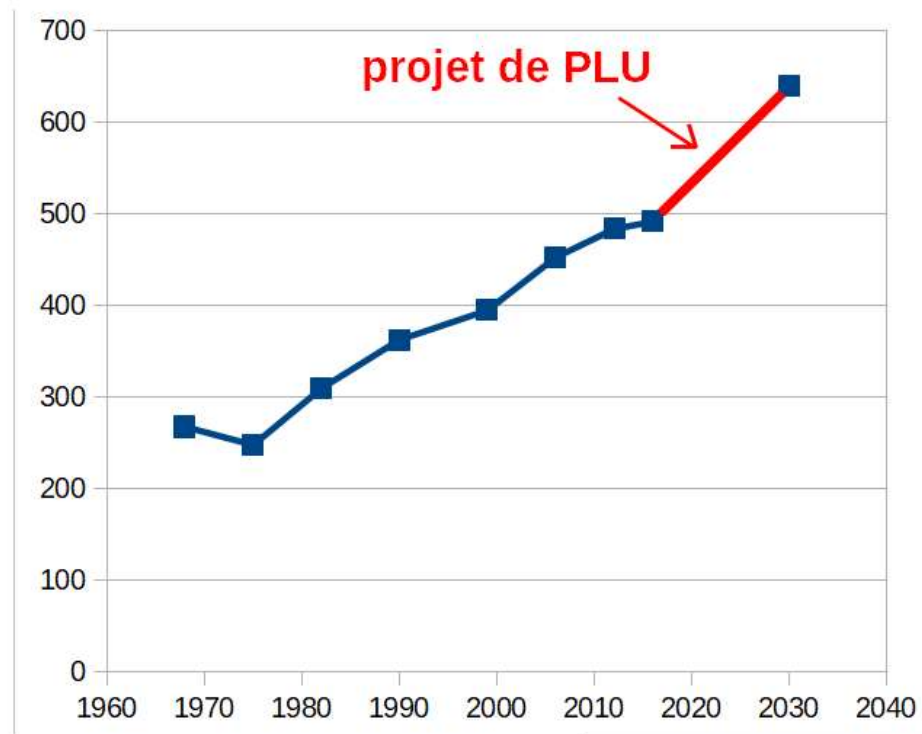
- 1) respecter le principe de modération de la consommation d'espace de la manière suivante en instaurant un phasage qui limite dans un premier temps la surface urbanisable à la consommation d'espace des 10 dernières années puis qui autorise dans un second temps de nouvelles surfaces urbanisables sous conditions de remplissage de ces extensions ;
- 2) améliorer la défense incendie sur les secteurs défaillants en établissant une programmation des travaux de renforcement qui peut être conduite par un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie.
- 3) mettre au format CNIG le document, au stade de son approbation.

Commune d'Issel

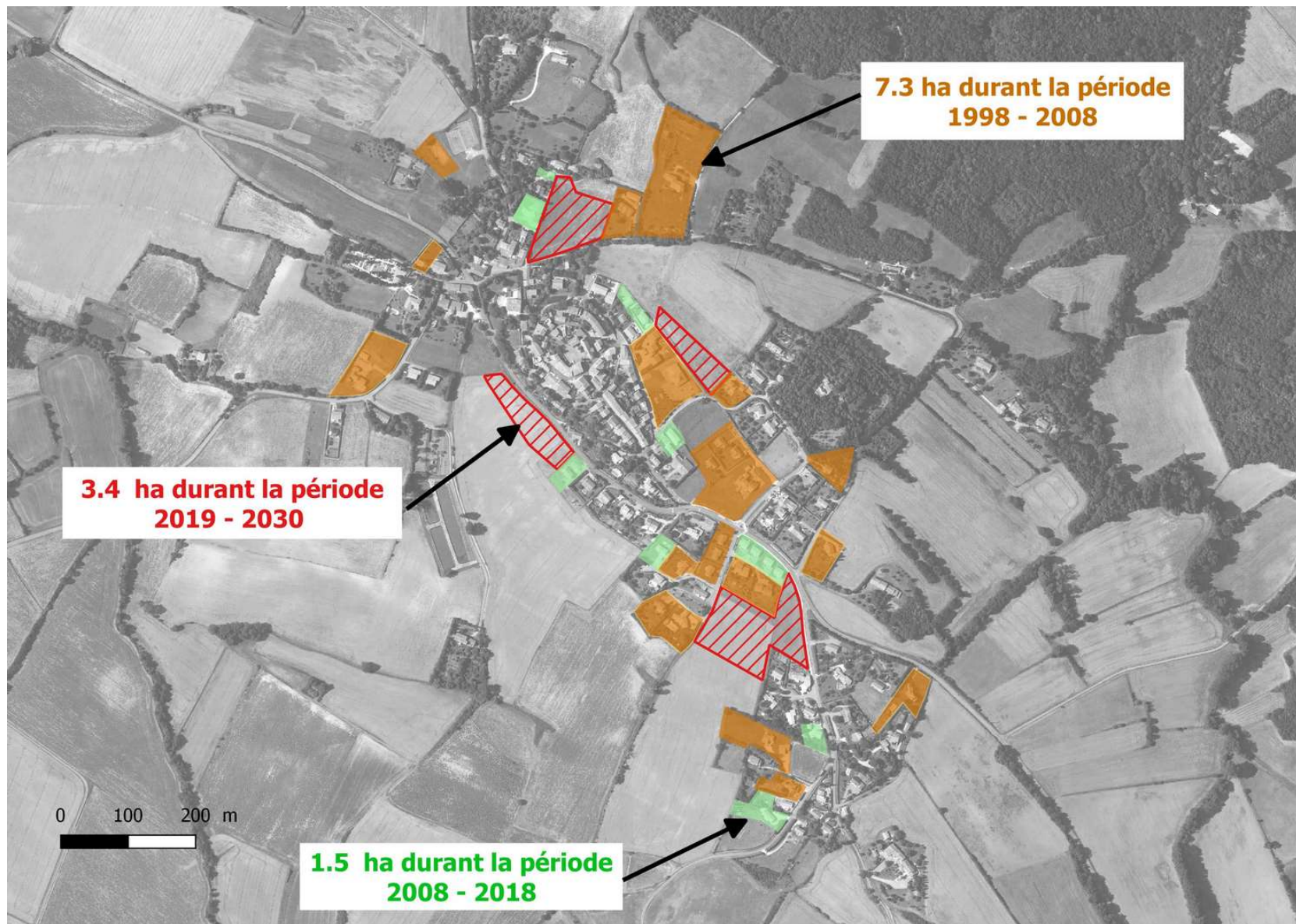
Evolution du parc de logements



Evolution de la population municipale



Annexe 2 : consommation d'espace avant / après (analyse DDTM)



Annexe 3 : observations sur le dossier

Concernant le règlement,

MODIFICATIONS A APPORTER

Page 46 : supprimer la phrase ~~La zone à urbaniser est dite zone A~~ et la remplacer par « La zone agricole est dite zone A ».

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation,

n° OAP	Nom OAP	Surface brute (ha)	surface après déduction voirie et espaces publics (-20%)	densité (logts/ha)	nbre de logts calculé (surface x densité)	nbre de logts affiché dans le RP p. 19 à 24
OAP1	Las Hyères	0,51	0,41	12	4,9	6
OAP2	Las Hyères 2	0,33	0,26	12	3,1	4
OAP3	La Condomine	0,47	0,38	12	4,6	5
OAP4	Penavayre 1	0,57	0,46	12	5,5	5
OAP5	Penavayre 2	0,88	0,7	12	8,4	10
OAP6	En Blanc	0,6	0,48	12	5,8	4
TOTAL		3,36			32,3	34

Comme l'indiquent les fiches techniques du SCoT (page 17) la densité prescrite par le SCoT s'applique sur la surface foncière après déduction forfaitaire de 20 % pour les équipements, services et espaces publics d'accompagnement (densité nette).

Le nombre de logements minimum par OAP est seulement affiché dans le RP (pages 19 à 24). Il sera affiché également dans chaque OAP de manière à être opposable aux autorisations d'urbanisme.

Concernant l'objectif de production de logements,

Des informations **divergentes** sont relevées dans le PLU.

Les constructions nouvelles seraient :

- **selon le PADD**, au nombre de 70 durant la période 2012 – 2030, soit **54** durant la période 2019 – 2030 (16 constructions déjà réalisées jusqu'à ce jour),
- **selon le RP** page 15 au nombre de 60 environ durant la période 2012 – 2030, soit **46** durant la période 2019 – 2030,
- **selon le RP** page 17 au nombre de **40** durant la période 2019 – 2030
- **selon les OAP** au nombre de **34** logements durant la période 2019 – 2030.

	RP page 15	RP page 17	RP page 17 et 18	OAP	PADD page 14	RP pages 19 à 24
Constructions réalisées		16 durant 2012-2018				OAP1 : 6 OAP2 : 4 OAP3 : 5 OAP4 : 5 OAP5 : 10 OAP6 : 4 soit 34 logts
Logements consommateurs d'espace	Soixantaine durant 2012-2030	40 durant 2019-2030			70 sur 2012-2030	
Réhabilitation de logements	dizaine sur 2012-2030	4			Quelques logements	
Logements en densification de l'enveloppe bâtie		6				
Objectif global de production de logements		66 durant 2012-2030	50 durant 2019-2030			

Parmi ces données divergentes les données retenues sont finalement que le PLU prévoit la production de 60 logements durant la période 2012-2030 décomposés comme suit :

- 16 constructions réalisées durant la période 2012-2018,
- 34 constructions en extension (zones à urbaniser),
- 4 logements réhabilités,
- 6 logements en densification de l'enveloppe urbaine.

L'objectif du PLU est donc la production de 44 logements durant la période 2019-2030.

Concernant la consommation d'espace projetée,

Des informations **divergentes** sont relevées dans le PLU.

	RP page 15	RP page 16 DOCUMENT GRAPHIQUE	RP page 17	RP page 17 et 18	OAP et RP page 19 à 24
Potentiel urbanisable : extension + densification	6,08 ha pour 45 logements			4,1 ha pour 50 logements	
Potentiel urbanisable en densification		0,9 ha pour 8 logements	0,7 ha pour 6 logements		
Potentiel urbanisable en extension					OAP1 : 0,51 OAP2 : 0,33 OAP3 : 0,47 OAP4 : 0,57 OAP5 : 0,88 OAP6 : 0,60 soit un total de 3,36 ha pour 34 logements
Densité nette résultante après déduction de 7,7 % pour voirie et espaces publics	8	9,6	9,3	13,2	11

Parmi ces données discordantes les données retenues sont finalement que le PLU prévoit la consommation de 3,4 ha en extension (pour 34 logements) et 0,7 ha en densification (pour 6 logements).

La densité globale est calculée de la manière suivante :

Surface brute	Surface nette (après déduction de 20 % pour voirie et espaces publics)	nombre de logements	densité
3,4	2,7	34	12,6
0,7 ha	0,6	6	10
TOTAL	3,3 ha	40	12,1

Concernant l'assainissement,

A la page 65, le gestionnaire de réseaux n'est plus la commune mais la communauté de communes de Castelnaudary.

A la page 66 la capacité de la station d'épuration n'est pas de 350 EH mais de 300 EH et celle-ci n'est pas en charge à 50 % mais plutôt 75 % étant donné les données mesurées : environ 200 EH en charge entrante.

Le projet d'une nouvelle station d'épuration n'a pas été évoquée ni par la commune ni par la communauté de communes. Si un tel projet devait voir le jour, les délais de procédure, d'acceptation des subventions et de constructions ne permettrait pas une mise en service avant 2023.

ANNEXE SANITAIRE

L'annexe sanitaire étant absente, il convient d'insérer une annexe sanitaire explicite sur les raccordements actuels et futur au réseau collectif, les secteurs en assainissement collectif et autonome et le surplus de collecte des nouveaux logements, les plans des réseaux.

Concernant les servitudes,

Compléter le tableau des servitudes en ajoutant les servitudes :

- AC1 : (Château du Castelet des Crozes, monument historique situé au sud sur le territoire de la commune voisine)
- I4 : réseau électrique
- T4, T5 et T7 : servitudes liées à l'aérodrome de la montagne Noire

Réaliser un document graphique représentant l'ensemble de ces servitudes. Les avis ci-joints indiquent les adresses internet où télécharger les fichiers SIG de ces servitudes (RTE, DGAC).

Sont joints à l'envoi dématérialisé les fichiers SIG relatifs aux espaces à proximité des lignes RTE qui ne peuvent être protégés au titre des espaces boisés classés.

Concernant les annexes informatives,

CLASSEMENT AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

L'arrêté doit être annexé au PLU ainsi que le tableau et le document graphique ci-joint. Le rapport de présentation justifiera les choix opérés par rapport à ces nuisances notamment sur le développement et l'aménagement des entrées d'agglomération, ainsi que les mesures prises pour en limiter l'impact.