

Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pompertuzat (31)

Procès verbal d'enquête publique

Le cadre règlementaire:

La réforme de l'enquête publique découlant des travaux du Grenelle 2 impose dorénavant de présenter au pétitionnaire (le maire) les différentes observations et contre propositions pouvant venir du public, consignées dans un procès verbal.

Le procès verbal est à présenter par le commissaire enquêteur dans les 8 jours après clôture de l'enquête, soit au plus tard le samedi 21 décembre 2019.

Madame le Maire doit communiquer au commissaire enquêteur, un mémoire en réponse dans les 15 jours suivants soit au plus tard le dimanche 5 janvier 2020.

Le conseil municipal de la commune de Pompertuzat a décidé de la prescription de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le document qui a été arrêté le 14 mai 2018 par le conseil municipal est soumis aujourd'hui à cette enquête publique.

Enumération des observations:

1) Madame Valérie Grenier

que j'ai reçue le mardi 12 novembre à 11h40 habite impasse du levant, elle demande à ce qu'un cheminement piétonnier puisse relier l'impasse au centre du village afin de sécuriser, notamment les enfants lorsque ceux-ci se rendent à pied à l'arrêt de bus situé en face de la mairie pour les lycéens.

Elle me fait remarquer que cette demande a été exprimée depuis des années par d'autres habitants du secteur auprès des élus municipaux.

Elle me demande aussi la possibilité de créer un cheminement piétonnier du lieu dit

« la maladie » situé le long de la RD 813 jusqu'à Pompertuzat.

Elle représente également l'association « Pompertuzondes » qui est opposée à l'installation d'une antenne relais Free et demande à ce que lors de l'élaboration de son PLU, la commune puisse règlementer voire interdire cette implantation.

Réponse:

Les deux premières demandes de Mme Grenier, si elles sont légitimes du point de vue de la sécurité des piétons, ne me semble pas relever des dispositions du PLU; en revanche, elle doivent retenir toute l'attention des élus afin de sécuriser les voies communales et le cheminement piétonnier le long de la départementale dans la traverse d'agglomération, ceci étant de la compétence du maire.

Concernant l'installation d'une antenne relais Free et au nom de l'association « Pompertuzondes », la demande de Mme Grenier de refuser cette implantation ne me paraît pas réaliste, même si dans le cadre de ce PLU il peut y avoir la mise en place de mesures restrictives qui seront limitées au cadre urbanistique.

En effet, je me permets de rappeler, que la commune de Ramonville St Agnes (31) qui avait instauré des périmètres de protection autour de certains bâtiments, où toute implantation d'antenne relais était interdite dans son PLU, a été jugée illégale par la cours administrative d'appel de Bordeaux en décembre 2018. La dite commune invoquant le principe de précaution.

Hors il s'avère que la commune ne peut agir, en la matière, que sur le plan de l'urbanisme, permis de construire ou déclaration de travaux qui sont bien règlementés par le code de l'urbanisme.

De plus le critère de la hauteur de l'installation a été supprimé par l'article R.421-9c du code de l'urbanisme.

Il semble que le dossier du projet d'implantation qui est à la disposition du public au bureau d'accueil en mairie et dont j'ai pris connaissance, ait d'ores et déjà été modifié et qu'une nouvelle implantation serait proposée pour cette antenne.

En tout état de cause, pour l'instant, aucune restriction n'est prévue dans ce dossier de PLU soumis à cette enquête.

Je pense que si des limitations devaient intervenir aux niveau de ce PLU, elles mériteraient d'avoir **une véritable assise juridique** afin d'éviter à la municipalité tout désagrément.

La commune souhaite mettre en sécurité les piétons, des travaux ont déjà été faits dans ce sens.

Lorsque les voiries dépendent du conseil départemental, c'est à cette instance de prévoir les travaux, notamment hors agglomération. La commune a déjà fait plusieurs courriers au département pour qu'il intervienne sur la commune. Ces courriers n'ont pas été suivis de faits. La commune va cependant renouveler sa demande.

Il n'est pas possible d'interdire l'installation d'antenne relais sur tout le territoire communal. En revanche, la loi permet de la réglementer. Ainsi, la commune de Pompertuzat souhaite interdire l'installation d'antennes relais sur pylône dans toutes les zones, sauf en zone agricole où là, elles seront réglementées comme suit pour préserver les habitants d'éventuelles propagations d'ondes et surtout pour préserver et protéger l'environnement paysager marqué par un patrimoine classé : l'église sur les coteaux et le canal du midi, dans la plaine : Les antennes relais sur pylône sont en conséquence autorisées à condition d'être implantées à plus de 500 mètres d'une habitation et des sites classés. La hauteur des émetteurs et antennes relais sera limitée à 13 mètres pour ne pas porter atteinte au paysage remarquable du lauragais.

-
2) Madame Marta Ochando représentant la société SARAMITE APL et Monsieur Henri Saintis architecte

que j'ai reçus le lundi 25 novembre à 14h00 m'ont remis un courrier signé de Monsieur Gabriel Saramite.

Dans ce courrier il est fait état de deux demandes de modification qui concerneraient la zone UB, notamment celle située au niveau du carrefour de la RD 813 pour la parcelle 29 sur laquelle ils ont un projet immobilier.

a) pour la zone UB ils demandent à ce que la surface maximale construite d'un seul tenant passe de 300 à 400 m² afin de ne pas pénaliser les petits collectifs. Cela permettrait selon eux d'avoir une meilleure qualité d'usage des habitations.

Après discussion avec Monsieur Saintis architecte, il semble qu'une autre solution réponde à leur demande si celle ci n'était pas envisageable. A savoir: garder les 300m² mais en excluant du calcul de la surface maximale, les débords de construction et les balcons.

b) Toujours pour cette même zone UB, cela concerne la hauteur maximale des constructions qui est prévue de 7,50 m; ils demandent de porter cette hauteur maximale à 8,50 m, ou bien de porter la hauteur maximale à la sablière à 6,00 m et en limitant de fait le nombre de niveaux à 2 pour éviter la transformation éventuelle de combles en étage supplémentaire. Cette demande aurait pour but d'éviter de mansarder le plafond du dernier étage. Là également la qualité d'usage des habitations est mise en avant.

Réponse :

Ces deux demandes techniques que je retranscris dans ce procès verbal, sont transmises au maître d'ouvrage qui donnera son appréciation.

A mon sens, ce n'est pas un seul projet immobilier qui doit modifier le règlement de la zone UB, qui de surcroît s'appliquera à l'ensemble des zones UB définies.

Toutefois, si une adaptation mineure est possible sur le secteur concerné, pourquoi pas.

Pour permettre une qualité d'usage des futurs logements dans le cadre du développement de petits collectifs et afin de soumettre aux mêmes règles la zone UB et la zone AU, la commune de Pompertuzat souhaite revoir l'emprise au sol à la hausse et la porter à 400 m². La commune rappelle toutefois que la densité devra suivre les recommandations du SCOT GAT et ne pas dépasser 15 log/ha.

En revanche pour la requête en matière de hauteur, elle ne souhaite pas revenir sur la hauteur maximale autorisée qui a été fixée ainsi pour limiter les ombres portées sur les propriétés voisines et surtout pour préserver les apports solaires gratuits dont ces dernières bénéficient.

Ici, ce n'est pas le fait de permettre un étage supplémentaire qui est problématique (en permettant d'occuper les sous-pentes), ce sont les ombres portées qu'un bâtiment peut engendrer sur les terrains riverains et réduire les apports solaires gratuits.

3) Monsieur Henri Soupène

que j'ai reçu le lundi 25 novembre à 14h40, demande à ce que le tracé de la limite de la zone UB soit modifié, concernant la parcelle 86 lui appartenant.

En effet cette parcelle 86 est partagée par une diagonale, de sorte qu'une grande partie de sa parcelle est classée en zone A, donc non constructible. Il demande à ce que la délimitation entre les 2 zones s'effectue à la perpendiculaire de la route longeant sa parcelle.

De fait cela agrandirait de quelques m² la surface constructible classée en zone UB.
(joint copie partielle du plan cadastral)

Réponse:

Cette demande me semble tout à fait recevable et cette délimitation me paraît plus cohérente que celle indiquée sur le plan soumis à cette enquête.

A mon avis ce ne sont pas ces quelques m² supplémentaires en zone UB qui vont bouleverser l'économie générale du projet de PLU.

La commune est favorable à cette demande.

4) Le Conseil Départemental 31

dans un courrier en date du 4 décembre 2019 et collé dans le registre d'enquête, le conseil départemental demande à ce que le règlement d'urbanisme et le règlement graphique du PLU soient modifiés de manière à prendre en compte:

concernant le règlement écrit, l'article A1 de la zone A doit être complété afin d'autoriser;

« les travaux, ouvrages, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) dans la mesure où ils sont liés ou nécessaires au prolongement de la RD 916- liaison RD 79 / RD 94 (y compris les mesures environnementales de réduction et de compensation associées). »

Ce paragraphe devrait être inséré après le paragraphe concernant:

« L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ouvrages pour la sécurité publique...) même si les installations ne respectent le corps des règles de la zone concernée; »

Quant au règlement graphique, il serait nécessaire d'indiquer par un pointillé, l'extrémité du prolongement de la RD 916 et notamment le rétablissement de la RD 94 sur le territoire de la commune de Pompertuzat, entre le chemin Rivière et l'Hers mort.

Un plan détaillé du projet est joint.

Réponse: il semble que ce projet ait été présenté en amont et soit nécessaire à l'intérêt général, par conséquent, il va de soi, à mon sens que cette proposition soit reprise dans son intégralité dans le futur document.

La commune est favorable à cette demande. L'article 1 sera complété pour permettre la réalisation de cette infrastructure et le plan de zonage fera figurer le tracé de la future voie.

5) M. Martin Jérémy et Mme Pages Sabrina

représentants la société Accès Vérandas- AMD Solutions ont déposé en date du 9 décembre sur le registre, une demande relative à la page 15 du PLU concernant la zone UB com.

Ils demandent à ce que **la phrase suivante soit annulée** afin de pouvoir mettre du bardage acier RAL 7016 sur la façade du commerce pour lequel ils envisagent des travaux;

« Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes). »

Réponse : il me semble délicat de répondre favorablement à cette demande, étant donné que pour une adaptation ponctuelle d'une construction projetée, cela conduirait à modifier les apparences générales de cette zone.

La commune est favorable pour assouplir la règle et encourager les innovations architecturales éventuelles sur les bâtiments existants, en supprimant l'expression suivante : « mêmes matériaux, mêmes teintes ».

En complément, la règle est reformulée pour ce qui concerne la mise en œuvre de bardage en façade. Si la règle n'est pas modifiée pour les secteurs UB, elle l'est pour les secteurs UBcom, dans lesquels le bardage sera autorisé sans limite de surface.

6) M. Berseille

a déposé en mairie, une lettre à mon attention le jeudi 12 décembre 2019, dans laquelle il demande à ce que la municipalité prenne enfin en compte les doléances de cyclistes et notamment un aménagement sécurisé le long de la RD 813 dans la traversée de Pompertuzat; les villes de Pechabou et Castanet ayant aménagé des pistes cyclables.

Il met en évidence les dangers qu'encourent les cyclistes lorsque des camions ou des autocars les frôlent.

La commune s'engage à intégrer cette demande et agira en fonction des possibilités.

Réponse : Cette demande ne relève pas de ce document d'urbanisme, toutefois dans le cadre de la traversée d'agglomération concernant la RD 813; si un projet est envisagé, la municipalité aurait tout intérêt à travailler sur la sécurité des piétons et des cyclistes.

7) M. et Mme Mignon

que j'ai reçus le vendredi 13 décembre à 14h00 et qui ont déposé sur le registre, demandent à ce que le trajet conduisant de leur domicile au village soit sécurisé, surtout pour les enfants qui se rendent à pied pour prendre le ramassage scolaire et cheminent le long de la départementale jusqu'au centre du village. Cheminement effectué de long d'une route fréquentée, sans trottoir et sans éclairage.

Leur proposition est de réaliser un cheminement piéton en bordure de route de Coronsac, le long des parcelles 118,119 et 123 qui sont propriété de la commune. Que le panneau d'agglomération de Pompertuzat soit décalé au niveau des dernières maisons de Pompertuzat.

Ils relèvent également que: *« les jeunes déposés par le bus de ramassage en bas sur la départementale 113 doivent traverser la rue Valette pour rejoindre la rue Jeanne Dieulafoy, mais le passage piéton n'est pas assez marqué. »*

Ils aimeraient également que le PLU fixe des règles pour l'implantation des antennes de téléphonie mobile.

Réponse: Concernant les cheminements piéton, la réponse est identique à celle demandée précédemment pour les cyclistes en matière de sécurité; en revanche pour ce qui concerne le cheminement piétonnier sur des parcelles communales en bordure de la route, cela dépend de la volonté municipale.

Pour l'installation d'une antenne relais, la réponse est indentique à la question posée

par Mme Grenier.

8) M. Laporterie André

que j'ai reçu le vendredi 13 décembre à 13H13 est venu me rencontrer pour avoir des renseignements concernant la zone A où est implantée son habitation depuis 1971, chemin de la veine. Sa demande concernait surtout ses possibilités d'agrandissement ou bien de réaliser de nouvelles constructions. Il demande en dernier recours que la parcelle 105 lui appartienne, soit classée en zone UB.

Réponse :

Après lui avoir apporté les éléments relatifs à la construction en zone A, il considère qu'il s'est fait berné en achetant dans ce lieu. Je lui ai signifié que sa demande de classement en zone UB ne pourrait pas être satisfaite.

9) Mme Grolleau Claude

est venue me rencontrer le vendredi 13 décembre à 14H19 seulement pour prendre des renseignements par rapport au règlement du PLU.

10) M. Jean Rouffiac

rencontré le 13 décembre à 14H50 m'a demandé des renseignements concernant l'implantation d'une antenne de téléphonie mobile et les possibilités au travers du PLU de réglementation.

Réponse: Identique à la réponse apportée à Mme Grenier.

11) M. Bruno Bonotto

rencontré le 13 décembre à 14H56 me demande si la partie de la parcelle n°3 lui appartenant d'une superficie de 2000m² et classée en zone UB peut être construite et quelles en sont les règles. Après lecture du règlement de la zone M. Bonotto en a pris note.

12) M. François Descoins

reçu le vendredi 13 décembre à 15H15 me demande si la mairie doit recevoir le public pendant toute la durée de l'enquête publique les samedis et dimanches.

Réponse: Rien n'interdit le commissaire enquêteur, lors de l'établissement des modalités de déroulement de l'enquête, en collaboration avec le maire, de prévoir une permanence le samedi.

En revanche le dossier d'enquête n'est consultable en mairie qu'aux heures d'ouverture des bureaux aux public, comme cela est bien spécifié dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. En revanche le dossier est consultable par internet via le site de la mairie 24 heures sur 24 pendant toute la durée de l'enquête.

13) M. Jean Philippe Balent

m'a adressé un mail le vendredi 13 décembre à 9H40, dans lequel il me demande d'étudier sa proposition de classer en zone AU et non plus en zone A le secteur RODOLOZE avec notamment les parcelles 105, 107, 113, 114, 116, 117; ce qui en plus, permettrait de contrecarrer la mise en place d'une antenne de téléphonie mobile sur la parcelle 107.

Réponse : La proposition de M. Balent ne me paraît pas du tout envisageable; cela conduirait à réduire la zone agricole considérablement et constituerait une modification substantielle, de nature à nuire à la philosophie même du projet.

La commune n'est pas favorable.

Soit un total de 13 observations

Ce procès verbal est envoyé par mail à madame le maire, avec son accord; laquelle me répondra également par mail à l'adresse suivante:

a.rameil@wanadoo.fr

avant que je ne procède à la rédaction de mes conclusions.

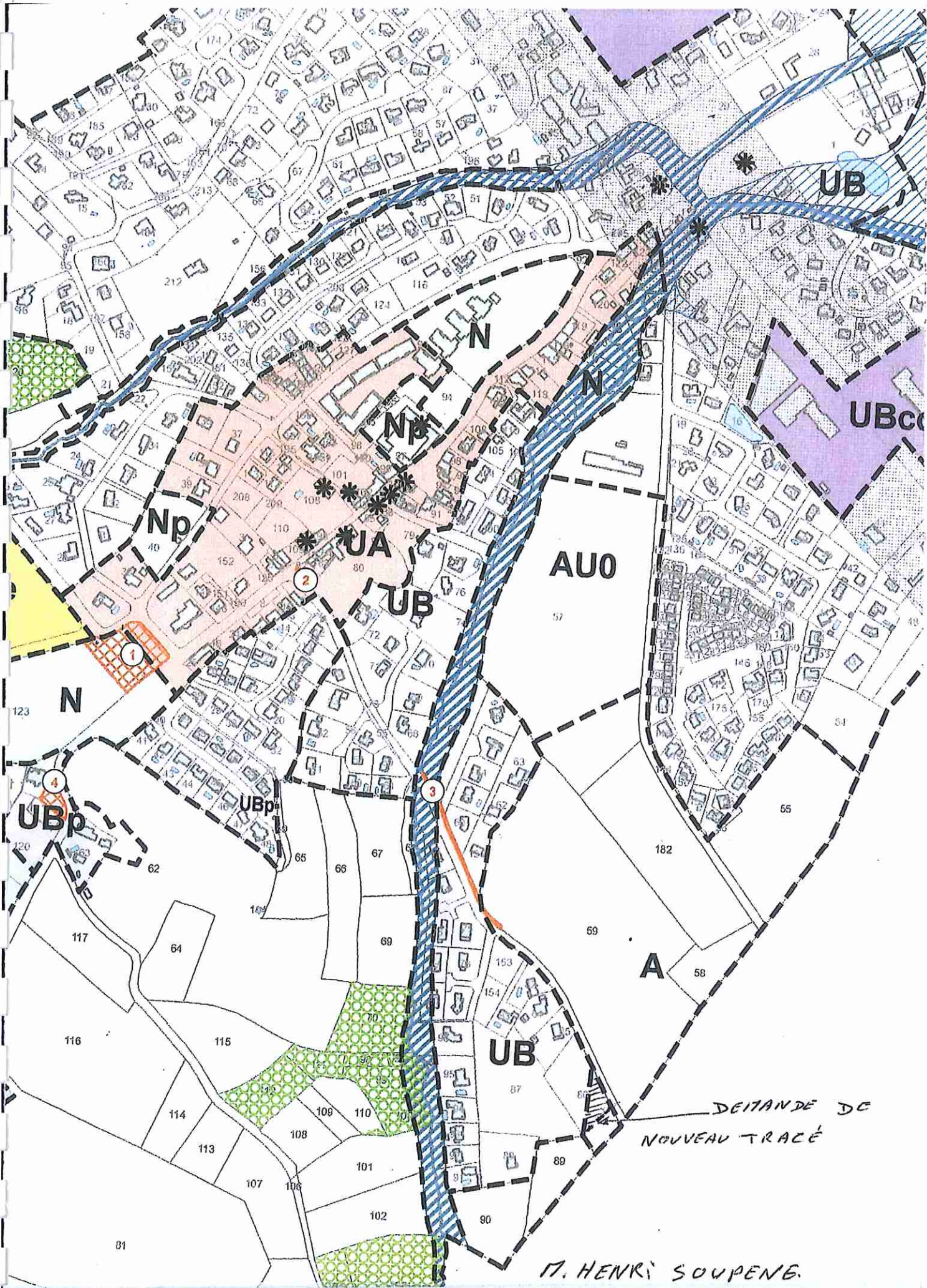
Fait à Foix le lundi 16 décembre 2019

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alain Rameil', written over a horizontal line.

Alain Rameil

Réponses de Mme le Maire en rouge.



DEMANDÉ DE
NOUVEAU TRACÉ

M. HENRI SOUPENG.

Les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ont remis leurs avis et émis un certain nombre de remarques auxquelles la commune de Pompertuzat apporte des réponses, qui seront reprises dans le dossier final destiné à son approbation.

- **Rapport de présentation :**

Le rapport de présentation est complété pour :

- Mettre à jour les données Sicoval :

Pompertuzat est membre de la communauté d'agglomération du SICOVAL, plus ancienne intercommunalité de l'agglomération toulousaine, créatrice de la taxe professionnelle unique et pionnière de l'intercommunalité de projets.

Cette intercommunalité, née en 1975 avec 6 communes, est composée aujourd'hui de 36 communes du Sud-Est toulousain.

La communauté d'agglomération du SICOVAL a pour principales missions :

- **Développement économique** : création et gestion des 4 parcs d'activités économiques de plus de 1,5 ha ; support à la création d'entreprises (pépinières) ; développement d'une économie sociale et solidaire...
- **Aménagement de l'espace** : politique de l'habitat ; plan de développement des transports en commun...
- **Environnement et cadre de vie** : Agenda 21 ; bilan carbone ; soutien au développement d'une agriculture péri-urbaine ; programme de réhabilitation des rivières ; collecte, traitement et valorisation des déchets ; aménagement d'un réseau de chemins de randonnée ; animation et coordination d'actions culturelles et sportives intercommunales...
- **Action Sociale** : petite enfance (crèches, RAM,...), accueil extra-scolaire des enfants, accueil et accompagnement des jeunes, accompagnement à la scolarité et réussite éducative, jeunes adultes, accompagnement des personnes en perte d'autonomie (aide à domicile, portage de repas, soins infirmiers à domicile).
- **Emploi** : accompagnement et orientation des personnes en recherche d'emploi, dispositifs en faveur de l'insertion professionnelle : BAIE, PLIE...
- **Politique de la ville et Cohésion sociale** : prévention de la délinquance par le biais du Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance (CISPD), soutien à la parentalité, accès au droit pour tous, veille et réussite éducative.
- **Habitat** : équilibre social de l'habitat, PLH...

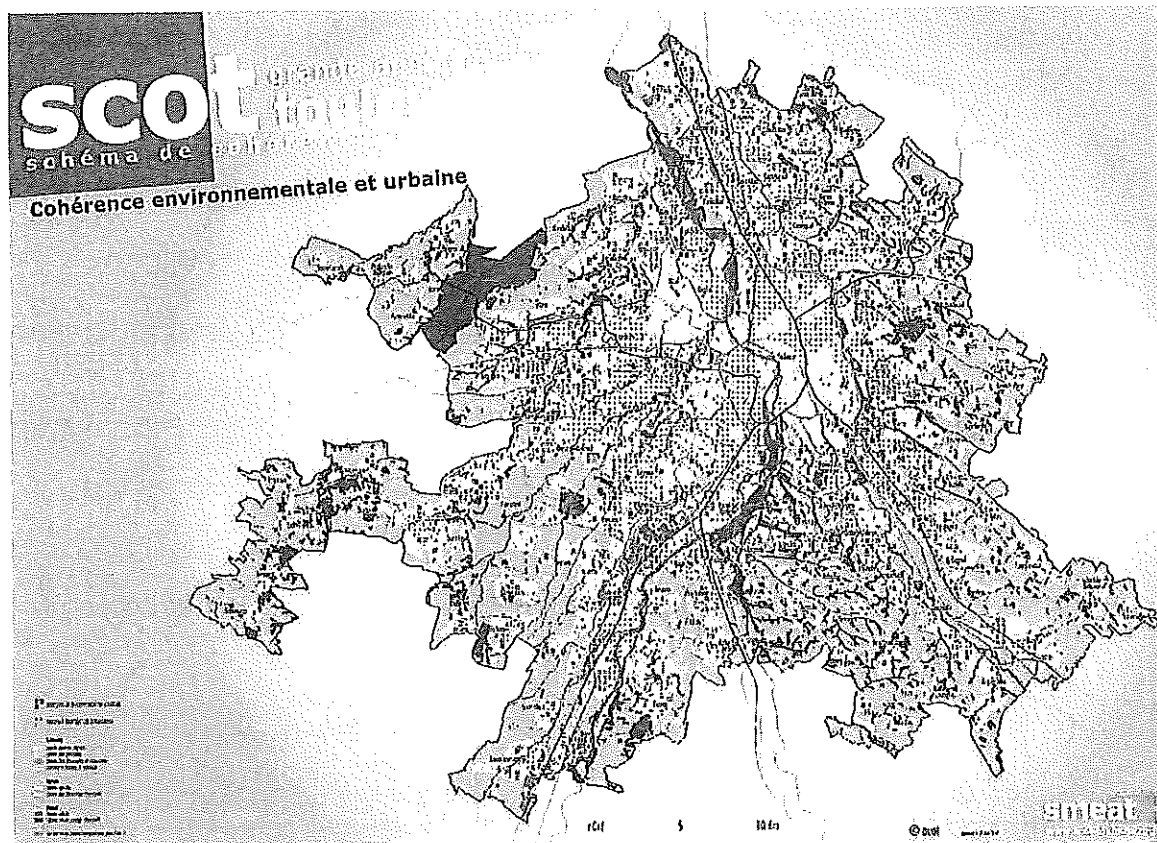
- **Eau potable et assainissement collectif et non collectif (SPANC).**
- **Voirie et stationnement :** voies communales, places publiques, pistes cyclables, parkings, feux de circulation mais aussi sentiers de randonnée pédestre... sont aménagés, entretenus et gérés par le Sicoval.
- **Développement rural :** conserver des espaces de production, la diversification, favoriser les modes de culture plus respectueux de l'environnement, développer des circuits courts, créer des liens entre la recherche et le monde agricole.
- **Equipements culturels, sportifs et loisirs :** gestion et entretien des équipements intercommunaux.
- **Tourisme :** promotion du tourisme dans le cadre de la mission de développement économique.
- **Gestion des aires d'accueil des gens du voyage :** gestion des 4 aires d'accueil existantes
- **Services aux communes : équipement, accompagnement et travaux.** Le Sicoval propose aux communes un certain nombre de services mutualisés : travaux de voirie ou de bâtiment (rénovation, construction), conseils et assistance technique en urbanisme, gestion et d'aménagement des espaces naturels et paysagers, optimisation des ressources fiscales, consultation de données géographiques, conseils pour réduire la consommation d'énergie conseils et accompagnement dans les procédures de marchés publics, impression de documents et accompagnement des actions de communication, mise à disposition d'équipements (piscine, gymnase, centre de loisirs), matériel pour les manifestations, restauration scolaire...
- **Réseau de télécommunication :** le Sicoval veille au développement d'un réseau de télécommunication performant sur l'ensemble du territoire.
- **Gestion du ramassage des animaux :** organisation et gestion du ramassage des animaux.
- **Opérations funéraires**

Le SICOVAL gère des réalités d'occupation de son territoire très différenciées. Certaines communes, situées aux portes de la ville-centre et de la communauté urbaine du Grand Toulouse, ont un caractère urbain. Toutes les autres communes du SICOVAL ont au contraire un caractère rural (31 communes qui représentent 46 % de la population en 2010).

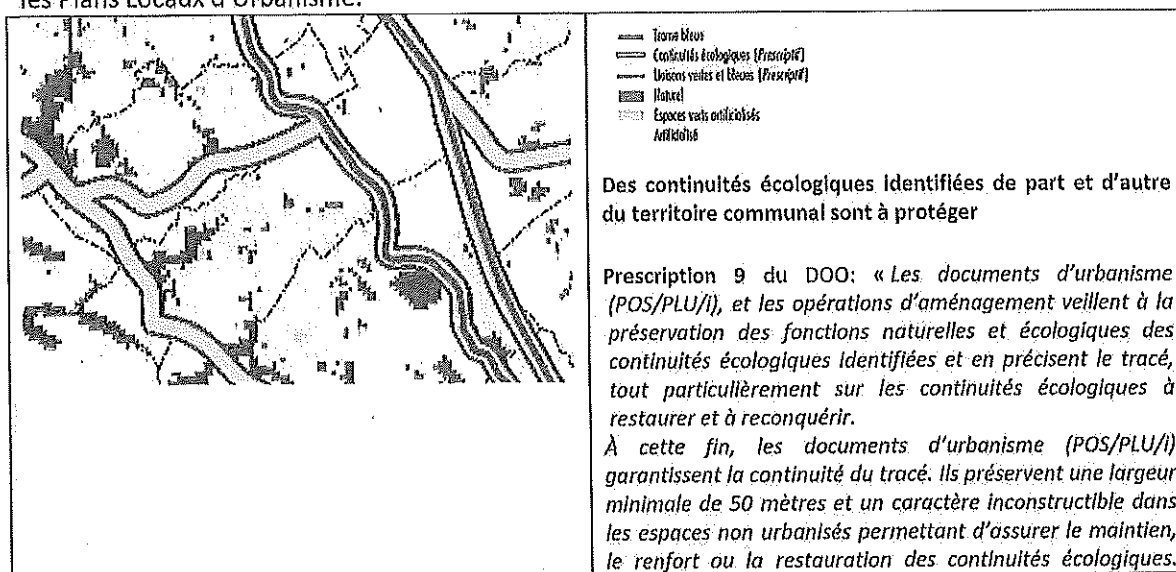


- Mise à jour du SCOT Page 16 et suivantes :

La première révision du SCOT de la grande agglomération toulousaine a été approuvée le 27 avril 2017.



Le SCOT fixe ainsi des objectifs, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) des prescriptions et donne des recommandations relatives à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques qui doivent être compatibles avec les Plans Locaux d'Urbanisme.

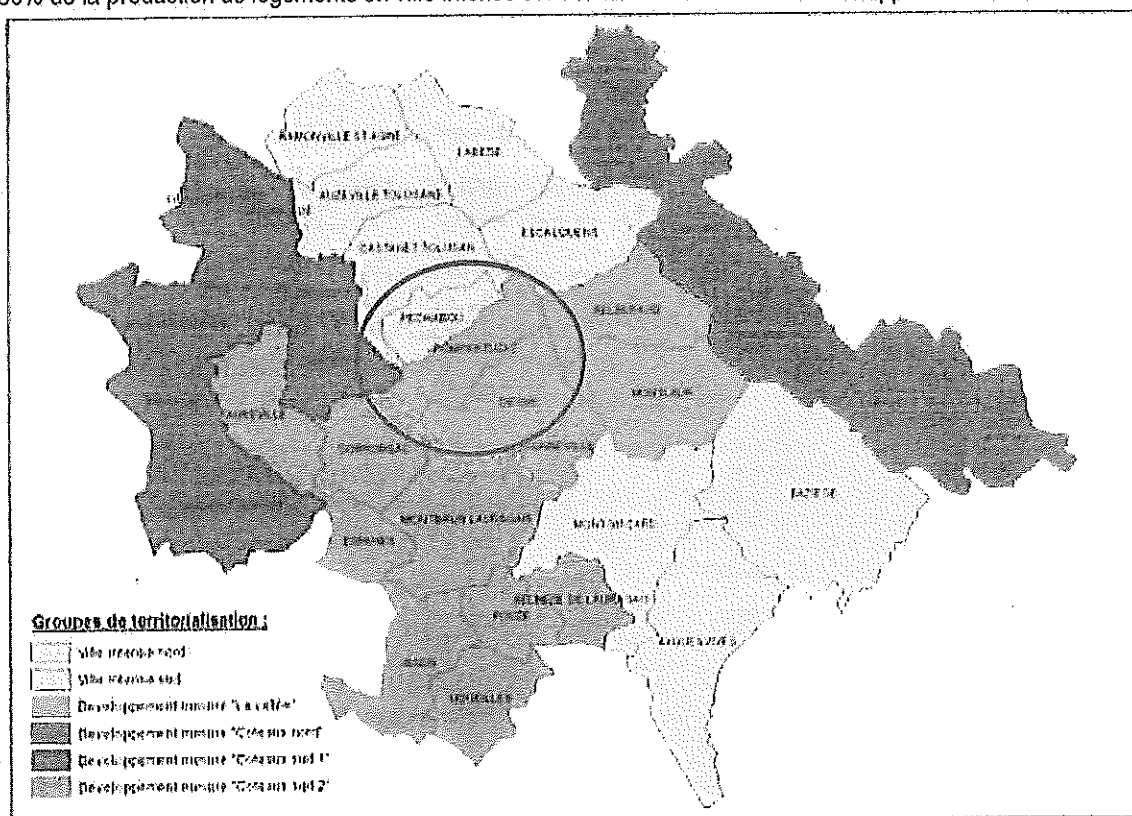


5 / 33

- Mise à jour du PLH intercommunal page19 et suivantes :

La communauté d'agglomération du Sicoval est compétente pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat. Son quatrième PLH a été adopté en septembre 2017.

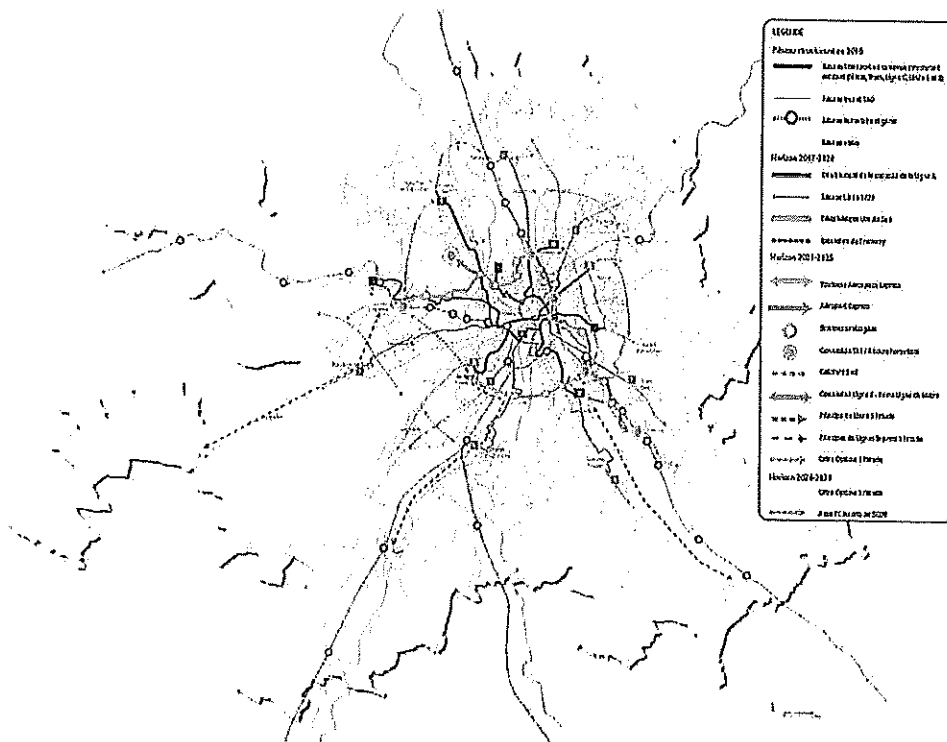
Il fixe les objectifs en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire du Sicoval, pour tendre vers une production de 1000 logements par an (soit 6000 logements sur la durée du PLH) avec la répartition suivante : 80% de la production de logements en ville intense et 20% sur les communes à développement mesuré.



Les perspectives de production de logements sur la commune de Pompertuzat sont de 30 logements familiaux pour la durée du PLH sur des opérations en extension urbaine.

Le nouveau plan de Déplacements Urbains de la grande agglomération Toulousaine, appelé le **Projet Mobilité 2020-2025-2030**, a été adopté le 7 Février 2018. Il a été élaboré par Tisséo Collectivités sur un territoire de 115 communes, dont l'ensemble des communes du Sicoval. Ce document cadre, permettant de planifier les grandes infrastructures de transports, est réalisé collégalement entre le SMTC (Tisséo-collectivités), les quatre intercommunalités membres (Toulouse Métropole, Muretain aggro, le Sicoval, le SITPRT) et les personnes publiques associées (Etat, Région Occitanie, département, les communes, les chambres consulaires, ...). L'analyse actualisée du territoire a permis de développer le projet de mobilité qui s'articule autour de trois grands axes sur lesquels repose un plan d'actions:

- **Axe 1/ Mettre en œuvre une politique de transport en commun plus capacitaire et promouvoir les modes actifs pour faire face au développement des territoires**
=> 20 actions proposées dont la mise en œuvre de projets majeurs de transport en commun
- **Axe 2/ Maîtriser le développement urbain, incluant l'intensification urbaine et la mixité fonctionnelle à proximité des gares et axes structurants de transports en commun**
=> 8 actions proposées dont la mise en place des pactes urbains dans une logique de projet de développement territorial.
- **Axe 3/ Mettre en œuvre un plan de circulation-stationnement en optimisant les capacités résiduelles du réseau routier structurant**
=> 11 actions sont proposées à partir d'études multimodales partenariales
Le projet de ZAC du Rivel s'inscrit dans la volonté de développer des modes de transports alternatifs par la mise en place d'un schéma des circulations douces qui s'appuie sur une armature d'un réseau cycles de la zone qui se connectera au Schéma cycles du secteur Sud mis en place par le SICOVAL en 2014



Extrait du projet de mobilité 2020-2025-2030

Pour Pompertuzat l'objectif étant d'apaiser la circulation et de faciliter les connexions et l'accessibilité vers des modes de transport en commun.

- Mise à jour du SDAGE : page 25

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 a été adopté le 1er décembre 2015. Il concerne l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines libres ou captives et zones humides.

Le SDAGE se décline en 4 orientations fondamentales :

- A. Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ;
- B. Réduire les pollutions ;
- C. Améliorer la question quantitative ;
- D. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Pour chaque orientation, des prescriptions ont été définies. Les « prescriptions clés » sont les suivantes :

A. Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance

- Organiser des maîtres d'ouvrage à l'échelle de périmètres cohérents et de taille suffisante pour mutualiser moyens techniques et financiers et limiter le morcellement des actions,
- Développer une culture commune en informant et en sensibilisant pour s'adapter au changement climatique et l'anticiper,
- Optimiser la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme.

B. Réduire les pollutions

- Limiter les pollutions ponctuelles issues des collectivités et des entreprises en tenant compte du temps de pluie,
- Améliorer la connaissance sur les substances médicamenteuses, les nouveaux polluants émergents...,
- Au-delà de la mise en œuvre de la réglementation, cibler les actions de lutte contre les pollutions diffuses,
- Protéger en priorité les ressources qui alimentent les captages en eau potable les plus menacés par les pollutions diffuses,
- Protéger les usages de l'eau des pollutions (eau potable, baignade, aquaculture, etc.),
- Assurer la compatibilité avec les objectifs du Plan d'Action pour le Milieu Marin (PAMM).

C. Améliorer la question quantitative

- Suivre les débits aux points de référence pour déterminer les disponibilités de la ressource en fonction des usages,

- Mettre en œuvre la gestion collective de l'eau grâce à des organismes uniques de gestion et faire un suivi sur l'évolution des prélèvements,
- Généraliser l'utilisation rationnelle et économe de l'eau,
- Combiner, dans les territoires, tous les leviers pour résorber les déséquilibres quantitatifs.

D. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques :

- Améliorer la connaissance des cours d'eau ayant des problèmes de sédiments,
- Optimiser la gestion des sédiments et des déchets flottants,
- Limiter la prolifération des plans d'eau,
- Protéger les têtes de bassin versant,
- Éviter, réduire et à défaut compenser les impacts des activités humaines sur les zones humides,
- Réduire les aléas d'inondation sans compromettre l'atteinte du bon état des eaux notamment la reconquête des zones d'expansion de crues ou la préservation des zones humides.

Dans la continuité des efforts entrepris au cours du précédent SDAGE, la programmation 2016-2021 renforce les actions pour atteindre l'objectif de bon état des eaux à l'horizon 2021.

Dispositions du SAGE Hers Mort Girou vis-à-vis de la ressource en eau

Le SAGE de l'Hers Mort Girou a été adopté par arrêté préfectoral du 17 mai 2018.

Le contenu opérationnel du SAGE se décline en deux parties :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), qui définit les objectifs de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ainsi que les moyens matériels et financiers pour les atteindre
- Le règlement, qui fixe des mesures précises permettant la réalisation d'objectifs exprimés dans le PAGD. Le règlement encadre l'activité de la police de l'eau pour les autorisations d'activité et d'aménagements sur les cours d'eau. Il est opposable aux tiers.

- Les dispositions du SAGE à l'interface « eau et urbanisme » sont les suivantes :

Enjeux	Objectifs généraux	Sous-objectifs	Orientations SDAGE PGRI	Dispositions
D- MILIEUX AQUATIQUES ET ZONES HUMIDES	D1- Organiser l'intervention des acteurs sur les cours d'eau	D11- Identifier et protéger les cours d'eau	-	D11.1- Cartographier les cours d'eau
			A37	D11.2- Protéger les cours d'eau et leurs abords dans les documents d'urbanisme
			B19, B23, D28	D11.3- Utiliser des démarches de maîtrise foncière pour protéger les cours d'eau, les zones humides et les champs d'expansion de crues
			D27, D40	D11.4- Rendre compatible les nouveaux projets d'aménagement avec les objectifs de non-dégradation des milieux aquatiques et des zones humides
	D2- Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau	D22- Lutter contre l'érosion des sols et réduire le ruissellement en zone rurale	-	D22.2- Inventorier les dispositifs anti-érosifs et assurer leur préservation
E- PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS	D3- Maintenir et restaurer les zones humides	D31- Préserver les zones humides existantes	D27, D40, D43	D31.3- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
	E1- Réduire l'aléa d'inondation	E11- Maintenir le fonctionnement hydraulique de la plaine inondable	A37, D48 D4.5, D5.2	E11.1- Préserver le fonctionnement naturel des champs d'expansion de crues et les protéger dans les documents d'urbanisme
			D48 D6.5	E11.2- Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les champs d'expansion de crue pour ralentir les écoulements
			A37	E11.3- Lutter contre les remblais illégaux en zone inondable
	E2- Améliorer la protection des personnes et des biens dans les zones exposées	E12- Réduire le ruissellement urbain et ralentir la formation des crues	A36, A37 D4.11	E12.1- Maîtriser les eaux pluviales et développer une approche intégrée et alternative de leur gestion dans l'aménagement du territoire
			D40 D4.11	E12.2- Limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales
		E21- Réduire la vulnérabilité des territoires	D6.5	E21.1- Privilégier la réduction de la vulnérabilité des enjeux dans l'aménagement du territoire

Enjeux	Objectifs généraux	Sous-objectifs	Orientations SDAGE PGRI	Dispositions
A- GOUVERNANCE	A2- Favoriser la convergence des politiques publiques pour répondre aux enjeux du bassin Hers-Mort - Girou	A21- Assurer la cohérence des actions avec l'approche de bassin versant et la logique de solidarité amont-aval	A32, A33, A34, A36, A39, A43	A21.2- Faciliter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE
B- GESTION QUANTITATIVE	B3- Assurer l'alimentation en eau potable du bassin sur le long terme	B31- Garantir l'approvisionnement en eau potable du bassin dans une logique de solidarité avec les territoires limitrophes	C15	B31.1- Consolider et sécuriser l'alimentation en eau potable dans le bassin versant Hers-Mort - Girou
		B32- Promouvoir une utilisation rationnelle et économe de l'eau domestique	C15	B32.1- Améliorer les performances des réseaux d'alimentation en eau potable
			C9, C13, C14, C15	B32.2- Inciter les usagers à économiser l'eau
C- QUALITE DES EAUX	C2- Renforcer les actions de lutte contre les pollutions pour atteindre le bon état/potentiel	C21- Réduire les pollutions domestiques	B1, B3	C21.1- Améliorer la qualité des rejets existants pour atteindre l'objectif de bon état des cours d'eau
			B4	C21.2- Maintenir l'assainissement non collectif dans certaines zones faisant l'objet d'une densification de l'habitat
		C22- Réduire les pollutions diffuses issues du ruissellement urbain	-	C22.1- Améliorer la connaissance et la qualité des rejets pluviaux pour atteindre l'objectif de non dégradation des milieux

- Mise à jour des données INSEE page 128 et suivantes, car de nouvelles données sont connues depuis l'élaboration du diagnostic en 2015.

Les données ont été complétées de données plus récentes. Cette mise à jour montre que l'évolution de Pompertuzat reste dans la continuité et ne remet pas en question le projet.

A noter que le projet a été développé sur la base des données de recensement communale de population connues (soit 2015) au moment des réflexions.

Page 139 - La consommation foncière : ce volet est complété

Pompertuzat.... importante offre.

D'après les données issues du traitement des images satellite de Spot View, en 2007 (voir page 162) plus de 25 % du territoire était urbanisé, soit plus de 137 ha.

A partir des données cadastrales, depuis 1971, soit en 42 ans....de son territoire. Au cours des douze dernières années ce sont 27,6 ha qui ont été consommés (2001 à 2013 selon les données disponibles), ce qui représente 2,3 ha/an en moyenne. Nous constatons cependant depuis 2011,....

D'autre part si on croise les données...

- Mise à jour du volet transport et déplacement page 155.

Le PDU a été approuvé en avril 2018.

Page 199 : le texte est complété comme suit :

Ce potentiel foncier identifié dans le tissu urbain constitué est à mettre en corrélation avec la sectorisation de la commune mais aussi avec les enjeux environnementaux, la qualité urbaine, l'intégration paysagère, la présence de la nature en ville, l'accessibilité,...

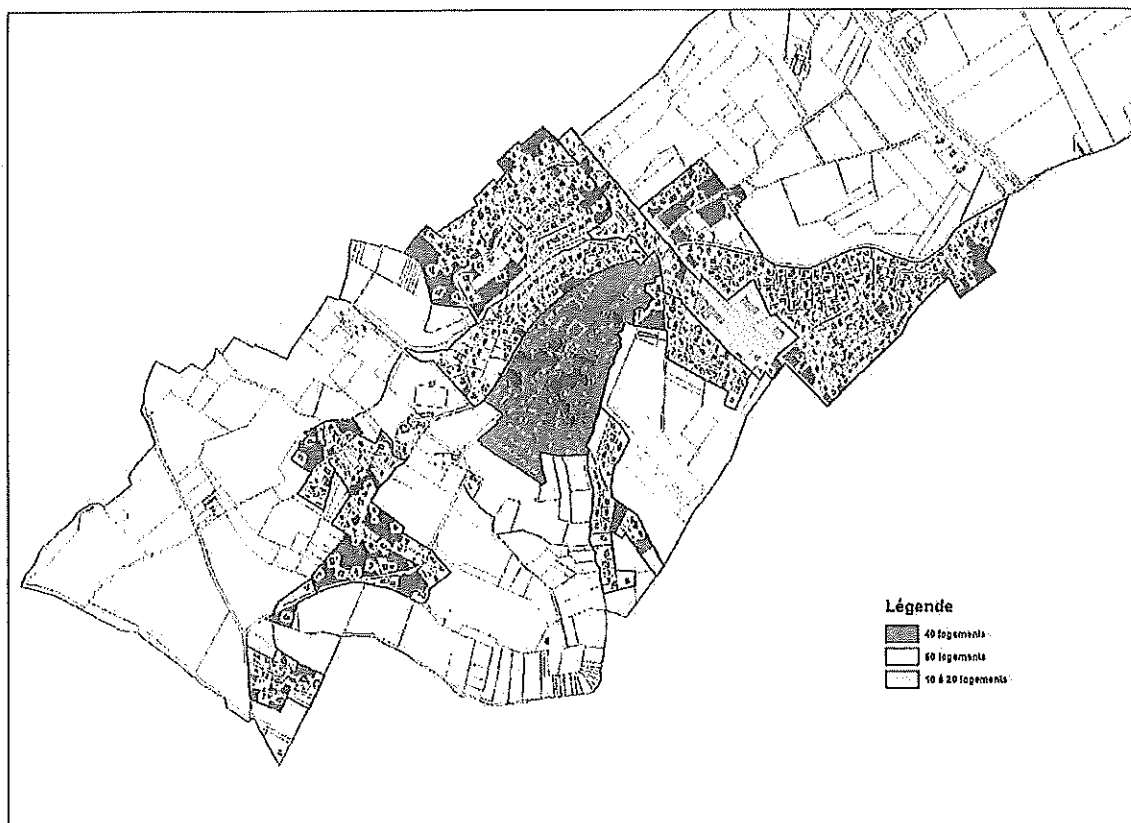
Cette connaissance croisée permet d'arbitrer les opérations à venir et d'établir des priorités pour la commune.

Dans le gisement foncier identifié certains espaces ont un rôle écologique, récréatif ou de circulation qui nécessitent d'être préservés.

Les terrains de formes et de tailles ne permettant pas d'accueillir une nouvelle construction sont retirés.

Une visite du terrain permet d'affiner les données, car certaines parcelles ont déjà été construites.

Carte de synthèse :



Les espaces réduits situés au-delà du bourg ne pourront mobiliser que des constructions ponctuelles probablement pour de la maison individuelle.

L'enjeu est autre lorsque le terrain libre est de plus grande ampleur. Cependant un cadrage doit être mis en place par la collectivité pour ne pas fragiliser l'environnement urbain et social existant et maintenir l'image urbaine à laquelle la commune est attachée.

L'application de ces différents paramètres a évalué le potentiel foncier 18,5 hectares : 2 hectares dans le village ancien, 16 hectares dans le tissu pavillonnaire périphérique avec des terrains parfois très pentus ce qui rend leur urbanisation compliquée et 5000 m² le long de la RD813.

Sur cette base et à partir de la connaissance du terrain par les élus, il est évalué, dans quelle mesure il est possible et souhaitable de le mobiliser pour accueillir de nouvelles constructions.

Il est estimé que :

- Le village centre pourrait accueillir 40 logements avec de l'habitat collectifs. La densité appliquée est de 20 logements par hectare à raison de 2 hectares de potentiel foncier recensé, dans un rapport de compatibilité avec le SCOT dont l'argument est de réduire la consommation de l'espace.
- Les zones pavillonnaires périphériques pourraient accueillir 60 logements sous la forme de maisons individuelles avec jardins. La densité appliquée est de 4 logements/hectare. Cette faible densité est liée au fait que de nombreux propriétaires ne souhaitent pas densifier leur parcelle, ils sont venus à Pompertuzat pour vivre sur de grandes parcelles au contact d'un paysage rural. La rétention foncière est estimée très importante dans ce secteur. On estime que sur les 16 hectares recensés, seulement 6 ha pourraient être valorisés pour du logement
- Les abords de la RD813 pourraient accueillir 10 à 20 logements avec de l'habitat intermédiaire. La densité appliquée est de 20 à 40 logements par hectares

Au total se sont 110 à 120 logements qui pourraient être accueillis dans l'enveloppe urbaine existante.

Conclusion à mettre à jour :

NB/09.2019

Le potentiel foncier identifié à Pompertuzat représente 18,5 hectares. Il est à mettre en corrélation avec le développement des formes urbaines.... Ce qui laisse penser que le potentiel pourrait être plus restreint en raison des caractéristiques environnementales de la commune, de la morphologie urbaine et des usages et modes d'occupation des espaces. Il est estimé qu'en densification des espaces déjà constitué, Pompertuzat pourrait accueillir 110 à 120 logements.

Page 205 : Partie complétée au regard du PLH 2017-2022.

En lien étroit avec les objectifs fixés par le PLH....d'ici 2030.

Bien que le PADD ait été défini sur la base de l'ancien PLH, avec le nouveau PLH, il n'y a pas de grosses évolutions. La production de logements sur le PLH 2017-2022 est estimée à 30 logements sur le secteur d'extension. Le PLU respectera ces objectifs dans un rapport de compatibilité. Après 2022, les objectifs pour la commune de Pompertuzat seront plus ambitieux pour répondre au projet de développement qu'elle s'est fixée.

Page 209 : Zone U

Les zones U_A et U_B comprennent une servitude de mixité sociale qui est réexaminée à la demande du Sicoval. Elle se déclenchera pour les opérations de logements, à partir de 10 logements produits, dans les proportions suivantes :

- 10% de logements locatifs sociaux
- 30% de logements à prix abordables.

Page 210 : zone AU est précisée

A la demande du Sicoval : Il est à noter que les sous-secteurs AU_a3 et AU_b ne pourront se développer qu'après janvier 2022 au regard du SCOT-GAT et des pixels consommables en territoire de développement mesuré, et du PLH 2017-2022.

La servitude de mixité sociale est modifiée à la demande du Sicoval comme suit :

- les sous-secteurs AU_a1, AU_a2 et AU_a3 sont identifiés pour accueillir les logements à prix abordables tel que définis dans le PLH à hauteur de 20% des programmes.
- secteur AU_b devra accueillir 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables.

Il est également précisé que la zone Np correspondant à l'emprise du château, dont le classement Np est liée à la protection du château, fera l'objet d'une servitude de mixité sociale à hauteur de 100 % de logements locatifs sociaux.

Pour le PLH 2017-2022, le logement locatif social est identifié dans le secteur Np dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien château où un programme 100% social est programmé.

Page 212 : Zone AU est précisée

Mise à jour du phasage : 2020 et remplacé par 2022.

Idem page 213.

La justification est précisée :

Le périmètre de la AUB s'appuie sur l'urbanisation existante du quartier de Labit pour l'étendre en direction du village historique. Il vient se caler sur une courbe de niveau distante d'environ 100 mètres de l'église qui domine le secteur, afin de maintenir ce monument classé en position de belvédère et de signal vis-à-vis de son environnement.

L'épaisseur de cet espace « tampon » naturel fera l'objet d'une réflexion ultérieure, dans le cadre de l'extension du centre bourg amorcée dans l'élaboration de ce PLU. Cette réflexion portera sur la zone AUB et l'extrémité de la zone UA, la zone Ap (ex zone N) et l'église. Ce secteur situé à proximité immédiat des équipements communaux pourrait constituer de fait, l'extension du cœur du village.

Pour cela le SCOT GAT doit évoluer et des discussions doivent être menées avec l'architecte des bâtiments de France.

Nota : La zone Ap remplace la zone N à la demande de la chambre d'agriculture.

Page 214 : Zone AU0 est réduite

La zone AU0 de Gilbert est réduite à la demande de la chambre d'agriculture. Elle viendra se caler sur la courbe de niveau 178. Ainsi elle permettra à terme de venir lier les différents quartiers qui se sont développés dans les années 80 et 2000.

Elle représentera une superficie de 3,9 ha.

La zone AU0 de Labit est réduite de moitié et vient se caler sur les boisements existants qui en constituent la lisière et la frange nette et naturelle de la zone urbaine. UN EBC sera ajouté pour tenir compte de la protection inscrite dans le SCOT-GAT.

Elle représentera une superficie de 1,1 ha.

Page 215 : Zone A est précisée pour intégrer les modifications de classement demandées par la chambre d'agriculture.

Dans le cœur du village, la zone Agricole vient entourer l'église classée au titre des Monuments Historiques. Le versant qui plonge sur les équipements publics est classé en zone Ap à la demande de la chambre d'agriculture pour le préserver d'éventuelles constructions à moyen terme. L'enjeu de ce coteau est essentiel pour le développement du village à moyen ou long terme parce qu'il fait la transition entre le village ancien, les équipements et les constructions qui se sont développées en marge du village dans les années 80. Il s'inscrit

dans le projet centre de Pompertuzat et participe à la mise en valeur de l'église classée au titre des Monuments historiques.

Au total se sont 373,69 hectares que le PLU réservera pour l'activité agricole sans compter les espaces naturels aux abords des cours d'eau qui sont occupés par de l'agriculture. Cette zone agricole représente 68,69% du territoire.

Page 217 : Zone N et notamment la zone Np est précisée à la demande de la chambre d'agriculture

Cette zone est une zone naturelle.....assurer les continuités écologiques.

- Des espaces à préserver dans le centre du village en raison d'un sol instable : falaise de loess
- Des espaces à préserver dans des secteurs bâtis en raison d'espaces boisés importants qui qualifie le secteur et le valorise.

Cette zone comprend un sous-secteur :

Np : pour identifier la propriété du château situé dans le centre du village. Le château est destiné à recevoir un programme de logements de locatifs sociaux pour 100% des logements projetés. Une servitude de mixité est fixée sur ce secteur dans ces termes.

Ce sous-secteur pourra recevoir les équipements liés aux logements projetés dans le château.

La zone N couvre une surface de 17,79 hectares dont un sous-secteur Np qui occupe 0,79 hectare.

Ensemble, la zone naturelle représente ainsi 3,27% du territoire communal.

Page 218 : Servitude de mixité dans l'habitat

Il est précisé que la zone Np qui correspond au château à préserver est soumise à une servitude de mixité sociale.

Les secteurs de continuité écologique sont modifiés comme suit :

Le périmètre non constructible dans les continuités écologiques est de 25 m de part et d'autre de la continuité et non de 10 m.

Page 219 :

Surfaces des zones modifiées pour intégrer les modifications demandées par les PPA.

1 - LES ZONES URBAINES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares
UA	Le village	11,26
UB	Les extensions du bourg	107,94
UBcom	Centres commerciaux	7,02
UBe	Equipements publics et collectifs	6,08
UBp	Proximité de l'église	5,04
TOTAL		137,34

2 - LES ZONES A URBANISER

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares
AUa1	De Condamine	0,63
AUa2		3
AUa3		3,3
AUb	Tuilerie Sud	3,55
AU0	-	5
TOTAL		15,18

3 - LES ZONES AGRICOLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares
A		376,1
Ap		3,7
TOTAL		379,8

4 - LES ZONES NATURELLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares
N		10,89
Np		0,79
TOTAL		11,68

Page 222 : partie complétée et précisée comme suit :

La production de logements sur la commune de Pompertuzat...Le projet vise ainsi à porter en moyenne la production de logements à 15/20 logements/ha dans le centre du village (soit 666 m²/log.) ainsi qu'aux abords de la RD813, et à 10 logements au-delà (soit 1000 m²/log), voire moins dans la zone urbaine constituée en raison d'une majorité de propriétaires qui ne souhaitent pas faire évoluer leur patrimoine et préfèrent préserver leur environnement en conservant de grandes parcelles.

Au regard du PADD et de l'analyse du potentiel foncier recensé pour envisager une densification des espaces compris dans la zone urbaine constituée, nous estimons qu'il pourrait être produit près de 112 logements sur les 306 logements estimés nécessaire pour répondre au projet de développement de la commune, soit plus de 36% des logements à produire.

Pour rappel, selon l'hypothèse de densification potentielle des espaces urbains constitués, ce sont :

- 40 logements qui pourraient être produits dans le centre du village (zone UA), dont 34 projetés dans un programme occupant l'ancien château (100% social),
- 60 logements dans les quartiers résidentiels périphériques (zone UB et UC) et
- 10 à 20 logements aux abords de la RD813 (zone UB).

Complété par l'urbanisation des secteurs des Saules et de Las Croze :

- Sur le secteur des Saules qui compte environ 1 hectare, il pourrait être produit un maximum de 10 logements (soit une densité d'environ 10 logements/ha) dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et en raison d'un raccordement au réseau d'alimentation complexe sur ce coteau.
- Sur le secteur de Las Croze qui compte moins d'un hectare, il pourrait être produit environ 10 logements (soit une densité d'environ 10 logements/ha) dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

Ce sont ainsi environ 132 logements possibles par densification des espaces bâtis et dents creuses.

Les 174 logements restant à produire pour répondre au projet de la commune de Pompertuzat seraient envisagés par le biais d'une extension de la zone urbaine.

A court terme, un seul secteur est identifié : le secteur de Condamine qui pourrait accueillir environ 54 logements sur les 3,6 hectares identifiés pour une destination principale d'habitat, en appliquant une densité moyenne de 15 logements/ha, qui s'explique par la proximité d'un centre commercial et d'un accès au terminus du TCSP situé sur la commune de Castanet-Tolosan, à 10 minutes à pieds. Même si la recommandation du SCOT fixe la densité à 10 logements/ha hors noyau villageois. La volonté de moins consommer d'espaces s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

A moyen terme, deux secteurs sont identifiés pour permettre la production d'environ 83 logements :

- Le secteur de Condamine qui s'étend sur 3,3 ha accueillerait près de 48 logements avec une densité de 15 logements/ha en continuité de l'urbanisation projetée sur ce secteur à court terme.
- Le secteur des Tuileries Sud qui s'étend sur 3,5 ha accueillerait près de 35 logements avec une densité de 10 logements/ha en raison de sa localisation hors noyau village et sur demande de l'Architecte des Bâtiments de France, qui recommande l'implantation d'un tissu urbain lâche à proximité de l'église classé MH.

Pour atteindre 306 logements et répondre au projet de développement de Pompertuzat, les logements restants à produire seraient développés sur les zones AU0 à long terme.

Par précaution, pour parer à l'éventualité d'une densification qui ne se réaliserait pas à la hauteur des estimations réalisées, la délimitation des zones AU0 a été légèrement majorée.

Deux zones sont identifiées :

- La zone AU0 de Gibert d'une surface de 3,9 ha et
- la zone de Labit d'une surface de 1,1 ha,

soit 5 hectares.

Avec une densité de 10 logements/ha, il serait possible d'accueillir 50 logements, sur les 37 nécessaires pour répondre au projet de la commune. La marge de foncier potentiellement constructible à long terme est justifiée pour parer à l'éventualité d'une densification qui ne se réaliserait pas à la hauteur des estimations réalisées et reste cohérente dans un rapport de compatibilité.

D'autre part, il est à noter que le projet de Pompertuzat s'inscrit dans les nouvelles réglementations nationales dont l'objectif est de moins consommer d'espace.

En effet dans le cadre d'un scénario de développement au fil de l'eau, c'est 33,66 ha que la commune aurait dû identifier pour répondre à son projet. Ici, se sont 15,18 ha de terrain qui sont identifiés.

Pour répondre à son projet de développement, Pompertuzat a réduit de plus de la moitié sa consommation foncière, quand on sait que sur les 10 dernières années, Pompertuzat a consommé en moyenne 3,4 hectares, le projet de PLU est encore plus vertueux.

Page 223 : partie complétée et précisée. Introduction des données issues des études Bérénice et de l'Auat sur le commerce et l'activité économique.

Le PLU mobilise ainsi moins d'un demi-pixel inscrit au SCOT pour le développement économique, soit 3 hectares sur le pixel mixte attribué au secteur.

Le projet de PLU répond... par le SCOT.

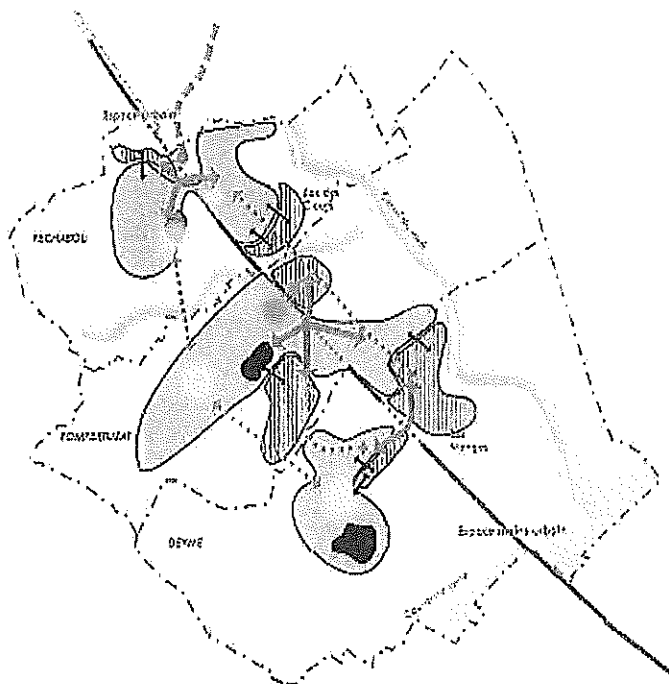
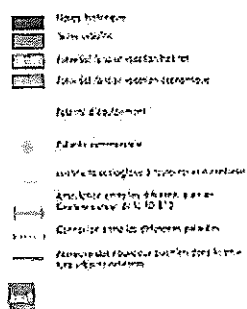
D'autre part au regard des études menées par l'intercommunalité sur l'opportunité de développer des activités économiques sur le secteur, le PLU s'y inscrit.

En effet, selon l'étude Bérénice d'Aout 2012 sur l'accompagnement des problématiques commerciales, dont l'objectif est d'apporter des réponses au Sicoval sur le devenir de son armature commerciale, en termes de densité, de diversité et d'organisation territoriale, le pôle de proximité situé le long de la RD813 est bien identifié.

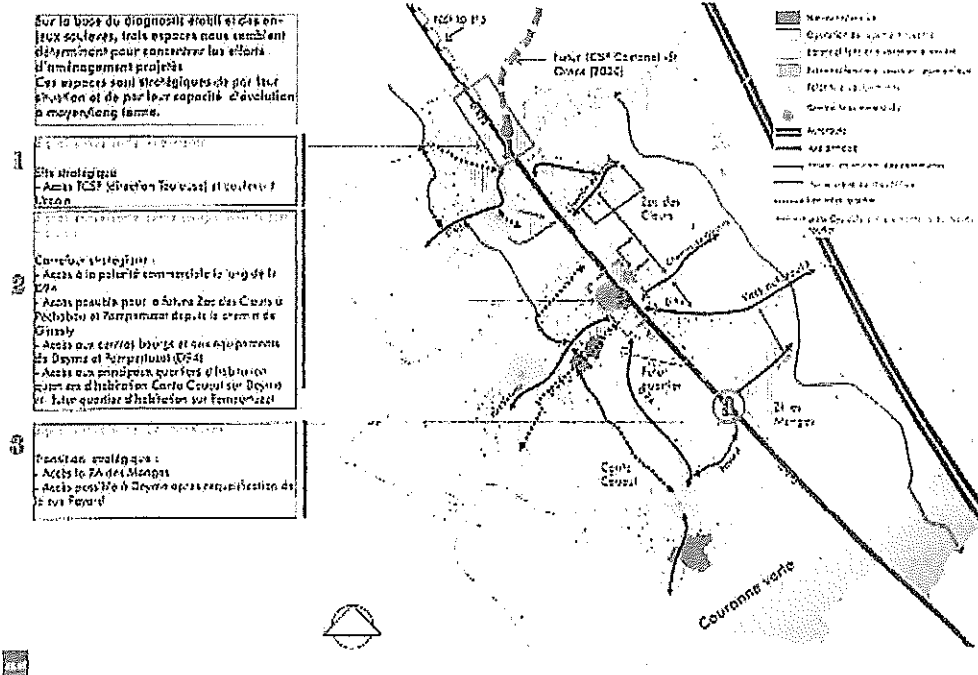
L'AUAT confirme cette étude, dans son étude d'aménagement projetée sur les communes de Pechabou, Pompertuzat et Devime dans la traversée de la RD813.

* Hiérarchiser les différentes connexions à l'axe D 813 en :

- Signifier davantage les centres bourgeois et leurs équipements
- Signifier les autres activités
- Traduire les facteurs de la nature et l'aménagement de la D13, la circulation entre l'urbain et le milieu naturel
- Favoriser les liens entre les différents quartiers de part et d'autre de la D13 sans perturber le trafic et multiplier les accès
- Intégrer les nouveaux quartiers au tissu urbain existant et les relier aux équipements du travers d'un maillage doux
- Prendre en compte la connaissance verte et les continuités écologiques



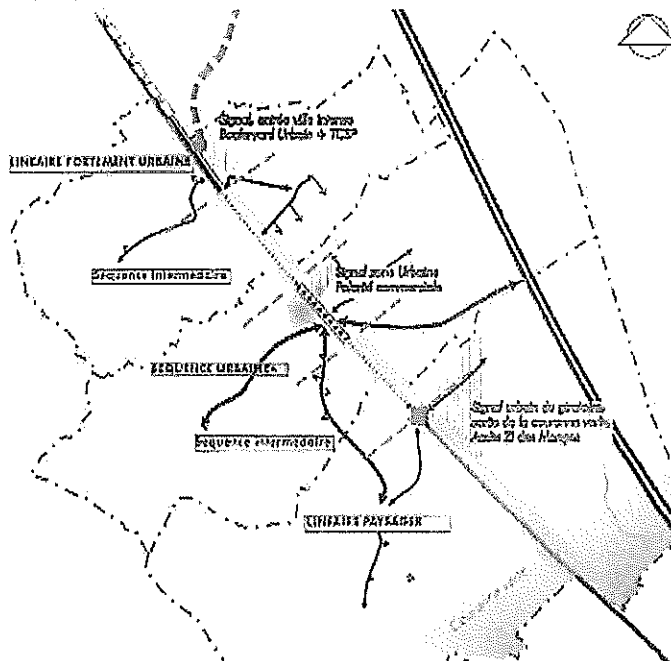
PROPOSITION DE DESSERTE POUR DES FUTURS QUARTIERS ET IDENTIFICATION DES SECTEURS STRATÉGIQUES



PROPOSITION DE SEQUENCES PAYSAGERES ET URBAINES

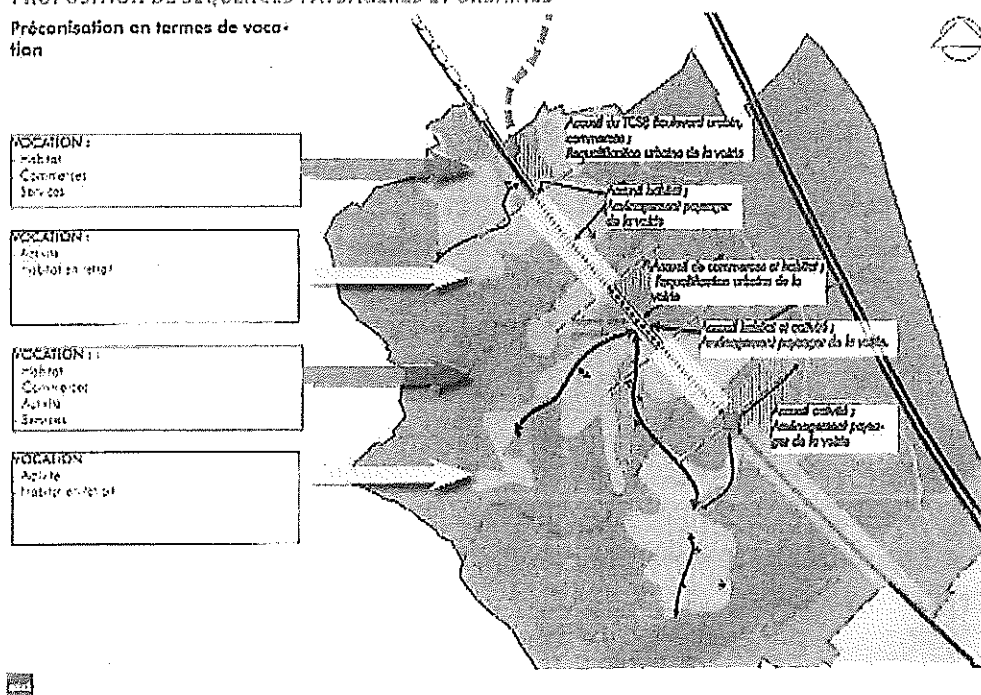
Préconisation en termes d'aménagement

- LIGNEAIRE TERTIAIRE URBAIN :**
- Avenue du boulevard urbain - TCS Polarité commerciale à Deymes
- Tronçon aux normes urbaines
- Carrefour à 4 voies, priorité piétons
- Fourrage paysan existant, plusieurs passages
- Protection paysagère
- Vitesse autorisée 50 km/h
- SEQUENCE INTERMEDIAIRE :**
- Continuité paysagère
- Aménagement paysager rural (alignement d'arbres)
- Vitesse autorisée 70 km/h
- SEQUENCE URBAINE :**
- Tronçon urbain, accès aux petites zones d'habitation et aux centres commerciaux de Pompertuzat et Deymes
- Alignement des façades à 4 voies
- Fourrage paysan existant, plusieurs passages
- Accès aux commerces (passage et carrefour)
- Vitesse autorisée réduite, zone 30
- SEQUENCE INTERMEDIAIRE :**
- Continuité paysagère
- Aménagement paysager rural (alignement d'arbres)
- Vitesse autorisée 70 km/h
- LIGNEAIRE PAYSAGER :**
- Aménagement paysager de la rue de l'ancien site de l'usine (alignement d'arbres, fosse)
- Vitesse autorisée 50 km/h



PROPOSITION DE SEQUENCES PAYSAGERES ET URBAINES

Préconisation en termes de vocation



Le projet de développement économique inscrit dans le PADD et identifié dans le règlement graphique est en cohérence avec le développement du territoire en lien avec les communes riveraines.

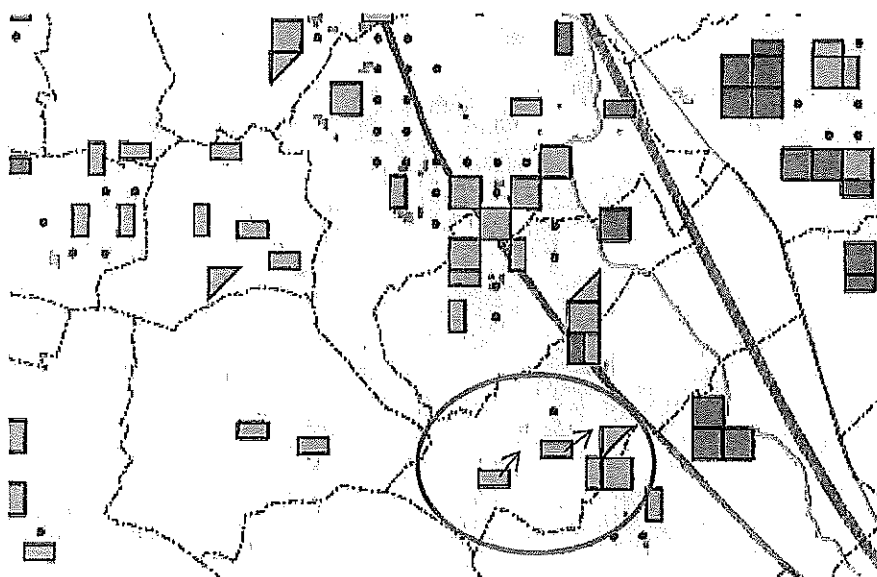
Page 240 : partie complétée pour tenir compte des modifications demandées par les PPA et des réponses que la commune souhaite apporter.

Comme Pompertuzat est situé en secteur de développement mesuré,...., Dans son PLU, la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation 6,93 ha (AUa1 – 0,63, AUa2 – 3 ha, AUa3 – 3,3) sur le secteur de Condamine, environ 1 hectare dans le secteur des Saules et 1 hectare dans le secteur de Las Crozes. Cela représente 8,9 hectares, ce qui s'inscrit dans le potentiel foncier restant au regard des pixels déjà consommés.

Le potentiel de pixels restant est mobilisé ou réservé pour du long terme

- 3,3 ha sur le secteur de Condamine
- 3,5 ha sur le secteur de tuilerie Sud
- 3,9 ha sur le secteur de Gibert
- 1,1ha sur le secteur de Labit.
- Soit 11,8 hectares sur les 13.5 attribués et potentiels par le SCOT.

A noter :



Pour mieux couvrir les secteurs de développement urbain de Gilbert et Tuilerie Sud, deux demi-pixels devront légèrement glisser. (voir carte ci-dessus).

Page 243 :

« dans ce cadre, l'objectif de la commune... » : Le PLU, dans un rapport de compatibilité, se fixe l'objectif de produire environ 30 logements sur la durée du PLH en vigueur tel qu'il le définit, et de mettre en place une mixité dans la production de ces logements en conformité avec ses objectifs, soit produire : 10% de logements locatifs sociaux et 20 à 40% de logements en accession à prix abordables.

Il est ainsi prévu :

- Sur dans le centre du village, une servitude de mixité sociale sur le secteur Np comptant 100% du programme projeté pour du logement locatif social.
- En zone UA : dans les programmes comptant 10 logements et +, la production de 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables.
- En zone UB : dans les programmes comptant 10 logements et +, la production de 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables.
- En zone AUa1, AUa2 et AUa3 : dans les programmes comptant 10 logements et +, la production de 20% de logements à prix abordables.
- En zone Aub : dans les programmes comptant 10 logements et +, la production de 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables.

Il est à noter que la majorité des logements à produire pour répondre au projet de développement de la commune de Pompertuzat sera réalisée sur le prochain PLH, c'est pourquoi, les zones de développement sur Condamine et Tuilerie Sud sont projetées au-delà de 2022.

Le PLU de Pompertuzat s'inscrit donc dans le PLU en vigueur (2017-2022), cependant le projet de Pompertuzat porte la production de logements pour l'horizon 2030 à environ 300.

Par ailleurs,.... Jusqu'à 10 logements.

D'autre part, le PLH définit le prix abordable comme suit :

....

Il est aussi à noter que le PLU prévoit du logement pour les séniors...de besoins nouveaux, pour anticiper le prochain PLH, et répondre au vieillissement de la population.

Le logement séniors est uniquement accessible aux personnes de 60 ans et plus qui sont autonomes.

Les résidences séniors appartiennent à la destination « habitat » et à la sous destination « hébergement ». Elles ne sont pas médicalisées mais dispose d'un personnel permanent afin d'organiser tous les services demandés par les résidents. Elles disposent également d'espaces collectifs propices aux échanges entre séniors. : restaurant, salon TV, bibliothèques, salle de sport,...

Page 244 : partie complétée par l'étude Amendement Dupont réalisée lors de la dernière modification du POS à la demande de la DDT.

A noter, l'urbanisation du secteur de Condamine était inscrit dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols, dans lequel avait été réalisé une étude dite « Amendement Dupont » dont les recommandations sont reprises dans l'aménagement de ce secteur. Cette zone est déjà en partie urbanisée.

Cette étude sera jointe dans la pièce « informations utiles ».

- **Règlement** : Modifications proposées au règlement arrêté

Dispositions générales :

Les dispositions générales sont complétées pour intégrer les sous-secteurs créés.

- Le secteur Aa est précisé : pour identifier l'ensemble du domaine public autoroutier concédé, compris l'aire autoroutière.
- Création d'un sous-secteur Ap pour remplacer la zone N située sous l'église : l'espace restant agricole, il est préférable de le classer en zone A avec une protection pour ne pas autoriser de constructions sur le terrain en attendant d'engager des réflexions sur le devenir de ce secteur à long terme.
- Un sous-secteur Np pour protéger le château situé au cœur du village ancien dont l'architecture présente un intérêt patrimonial. Ce sous-secteur est soumis à une servitude de mixité sociale : 100% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

Ajout d'un article 10 : Vestiges archéologiques et intérêt des lieux.

Dans toutes les zones :

A la demande Rte ajout d'une destination :

« les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification d'ouvrage pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Et l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ouvrage pour la sécurité publique,...) même si les installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée. »

Zone UA et la zone UB

Article UA2 et UB2 :

L'article est reformulé pour faciliter son application. La servitude de mixité sociale est déclenchée à partir de 10 logements et les règles modifiées à la demande du Sicoval.

« En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir de 10 logements, et devra comprendre au moins 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés. »

Zone UB :

Suppression de la règle de densité en UBp.

Précision apportée à la règle des hauteurs lorsque la construction est située en limite séparative pour limiter les ombres portées sur le voisin. La longueur cumulée d'une construction ne peut pas dépasser 10 mètres linéaire sur la limite séparative avec la hauteur maximale.

En zone UBcom, ajout d'une règle pour assurer le traitement des eaux industrielles.

Zone AU :

Article AU 2 :

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, modification du seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale : il est fixé à 10 logements avec :

- Pour le secteur AUa1, de Condamine : au moins 20% de logements à prix abordable tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.
- AUa2 de Condamine : au moins 20% de logements à prix abordable tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.
- AUa3 de Condamine : au moins 20% de logements à prix abordable tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.
- Pour le secteur AUb des Tuileries : au moins 10% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

En l'application de l'article L151-41-4e du code de l'urbanisme, le sous-secteur AUa3 est également soumis à une servitude de logements adaptés pour un public spécifique : les seniors (personne d'un âge plus précoce qu'une personne âgée : 60 ans et plus, encore autonome et valide) dont les obligations fixent à 60% le nombre de logements seniors* à produire sur la base du nombre total de logements programmés sur le secteur.

*: Un logement sénior est un logement adapté, non médicalisé, équipé de domotique pour des personnes autonomes désirant préserver leur indépendance, mais disposant d'un personnel présent de façon permanente a

Article AU3 :

Précision apportée à la règle des hauteurs lorsque la construction est située en limite séparative pour limiter les ombres portées sur le voisin. La longueur cumulée d'une construction ne peut pas dépasser 10 mètres linéaire sur la limite séparative avec la hauteur maximale.

Zone N

Article N1 : reformulation de l'article

Dans les continuités écologiques inscrites au SCOT, aucune nouvelle construction ne sera autorisée, sur 25 mètres compté de part et d'autre.

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées ci-dessous.

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au règlement graphique à condition que :

- Ce changement de destination soit attribué pour :
 - de l'habitation,
 - des équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
 - de la restauration,
 - de l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les annexes des constructions existantes à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante et qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre dans leur volume initial.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

Le sous-secteur Np suit les règles de la zone N, avec la possibilité d'accueillir des espaces de stationnement.

Article N2 : reformulation et application d'une servitude de mixité sociale sur le secteur Np.

Secteur N :
Néant

Secteur Np :

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est mis en place dès la création du premier logement. 100% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

Zone A :

Article A1 : reformulation et précisions + ajout de règles pour le secteur Ap.

Dans les continuités écologiques inscrites au SCOT, aucune nouvelle construction ne sera autorisée, sur 25 mètres compté de part et d'autre.

Sont interdits toutes les constructions non mentionnées ci-dessous.

Les constructions autorisées le seront sur la base des destinations suivantes et sous les conditions qui suivent :

- Les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation agricoles et forestière, sauf dans le sous-secteur Ap où elles sont interdites.
- Les constructions et les installations nécessaires à des équipements collectifs et à la recherche à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au règlement graphique à condition que :
 - Ce changement de destination soit attribué pour :
 - de l'habitation,

- des équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
- des activités de bureaux,
- de la restauration,
- de l'hébergement hôtelier et touristique,
- de l'artisanat et commerce de détail s'inscrivant dans le prolongement de l'activité de production agricole.
- Ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ;
- Que la surface de plancher aménageable totale (existant+extension) n'excède pas 200 m².
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole à condition que la surface de plancher maximale autorisée (comprenant l'existant + l'extension) n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 30 mètres défini à partir de la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre dans leur volume initial.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRs.

Ajout de règles pour le sous-secteur Aa :

Dans le sous-secteur Aa, soit dans le Domaine Public Autoroutier, sont autorisés :

- les ouvrages, constructions, liées ou nécessaires aux services publics ou à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité (bassin, merlon, ...)
- les affouillements et exhaussements de sols.
- les dépôts de matériaux, les installations classées strictement liées à l'exploitation autoroutière.

Article A3 :

La hauteur des hangars et constructions à usage agricole passe à 9 mètres au lieu de 8 m.

- Les Orientations d'Aménagement et de programmation : Ajout de précisions

OAP secteur des Tuileries Sud :

L'OAP est complétée et adaptée pour répondre aux remarques de l'Etat, dans l'objectif d'affirmer à long terme la centralité de ce nouveau quartier au regard du centre ancien proche et des équipements publics, en tant que réflexion d'étape dans le développement du bourg.

Page 3 :

Il est précisé que le secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Page 4 :

Les espaces maintenus libres autour de l'église pourraient à long terme évoluer vers d'autres destinations pour affirmer la centralité du village, si les documents supra-communaux tel que le SCOT évoluent.

Ce secteur est inscrit en « périmètre d'attente de projet ».

Pages 6 et 7 :

Reformulation et précisions :

Au carrefour des routes de Corronsac, des tuileries, la Valette et Jane Dieulafoy, une place est à aménager pour bien signifier l'entrée du village ancien et son centre et assurer des liens entre les différents équipements qui comptent aujourd'hui, la mairie et la salle des fêtes tout en sécurisant le carrefour dans un aménagement urbain qualitatif. Sur cette place pourrait être installée une halle pour répondre aux festivités de la commune, au développement d'un marché local,...

Ces aménagements devront se faire dans le cadre d'un projet global pour assurer le lien entre le village ancien et le futur quartier des Tuileries Sud. L'extension du bourg ancien pourra être réinterrogée ultérieure dans la volonté d'afficher une centralité dans le développement du village.

Page 6 : Les formes urbaines :

Reformulation et précisions :

Page 8 : Programmation :

L'urbanisation est conditionnée par le PLH en vigueur. Les autorisations de construire ne pourront pas être délivrées avant le 1^{er} janvier 2022.

Page 9 :

Le schéma de principe est modifié et simplifié, mais l'idée générale reste la même. Cependant le développement du secteur n'est pas figé et pourra évoluer dans le cadre de réflexions opérationnelles à long terme, puisque la commune se donne 5 années pour faire mûrir ce projet tout en réfléchissant au devenir des territoires riverains dont notamment l'espace agricole situé en contre bas de l'église.

L'objectif recherché par la commune est de maintenir une coupure « verte » pour assurer le lien paysager entre les coteaux agricoles au Sud-Est et les équipements de sport et de loisirs au Nord-ouest du site, pour ainsi créer une respiration naturelle dans l'urbanisation du village, entre le village ancien et les quartiers qui se sont développés en marge du village.

Le village ancien se développe avec un projet de place qui crée du lien avec les équipements communaux : mairie et salle des fêtes, et à long terme une halle. Une extension du centre pourrait trouver du sens à long terme, dans le dessin de l'espace public, en contre bas de l'église.

En partie haute, au-delà de l'église, le quartier de la Tuilerie Sud s'étend pour se rapprocher du centre du village, tout en maintenant un espace tampon naturel autour de l'église pour mettre en valeur l'édifice et ne pas venir l'étouffer.



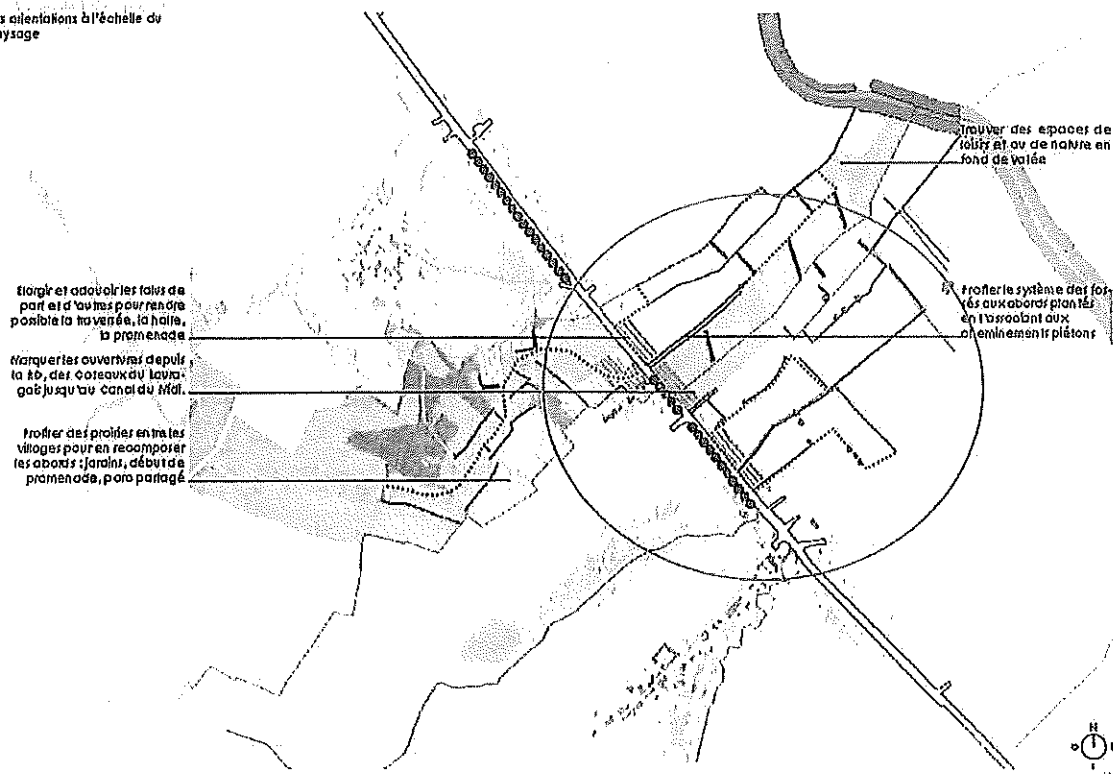
Secteur de Condamine :

L'OAP est précisée au regard d'études complémentaires réalisées sur le secteur, notamment l'étude Amendement Dupont.

Page 14 :

Il est rappelé que ce secteur a fait l'objet d'une étude Amendement Dupont lors de la dernière modification du Plan d'Occupation des Sols en 2013. Cette étude est jointe dans les informations utiles du dossier de PLU. Ci-après des cartes extraites de l'étude. L'OAP s'inscrit dans cette étude et les options d'aménagement qu'elle avait défini.

les orientations à l'échelle du paysage



Le projet dans le grand paysage

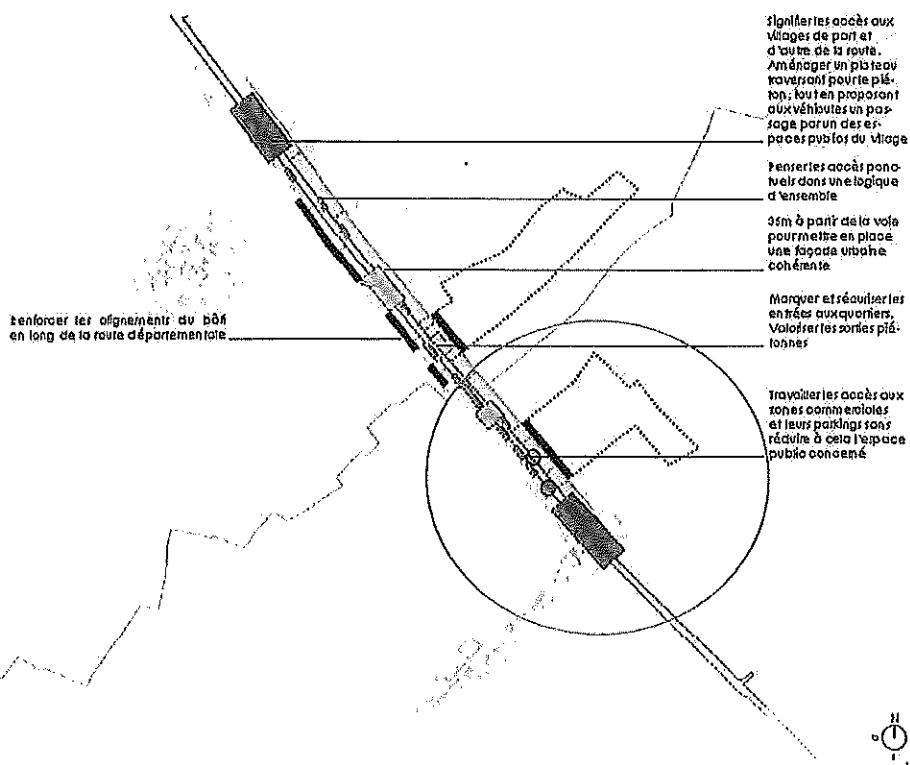
les orientations à l'échelle des deux villages et du village en long

Au regard des axes existants le long de la route départementale, ou de celui qui nous semble devoir lui succéder, les orientations sont les suivantes : à l'ouest, à l'est et en s'ouvrant vers le sud.

Dans le but d'associer les quatre villages des différents quartiers à la mise en sécurité de la RD, il nous semble intéressant d'aménager des aménagements en plusieurs points qui ont pour but de donner accès aux villages entre eux ou à des quartiers résidentiels. C'est une manière de formaliser l'espace public à partir de la définition d'un espace libre et accessible, avant de commencer à le taguer pour chacun des usages.

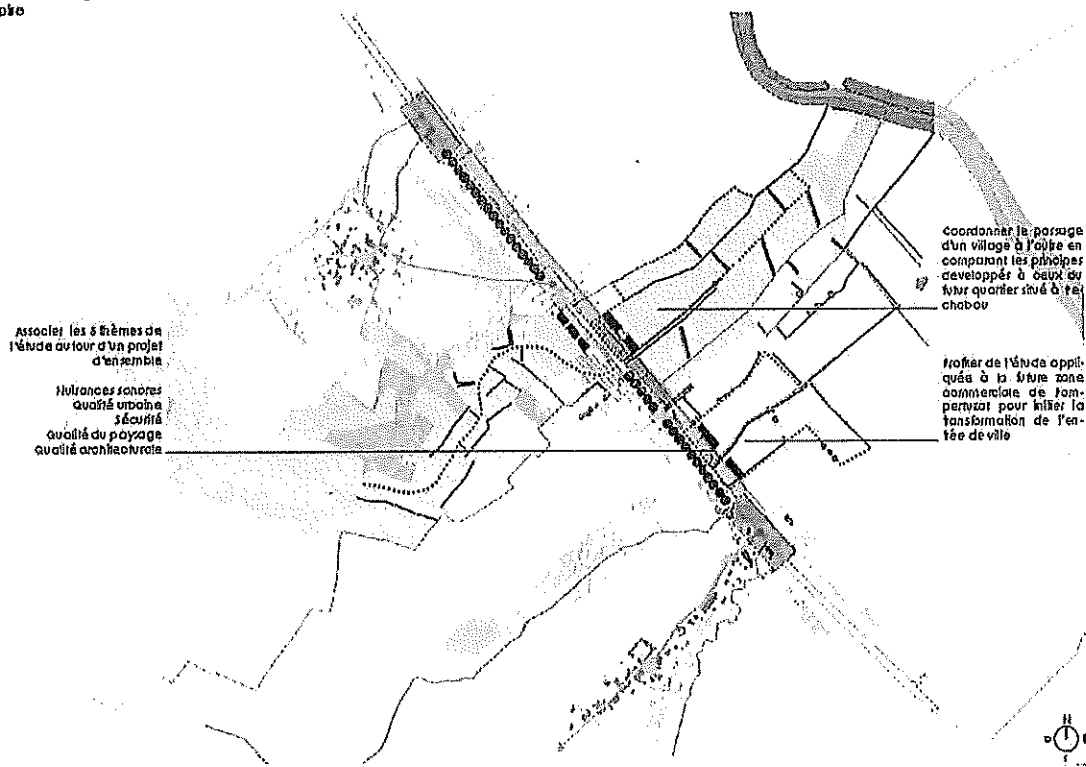
Les accès individuels sont en fait une logique d'ensemble, en cherchant par exemple un accès suffisamment profond pour abriter et ouvrir la visibilité de chaque côté de la RD.

Enfin, la création d'une nouvelle zone d'activités commerciales à Pompertuzat permet de réintégrer l'usage de ce qui a été laissé en parcelle lui faisant face. La superficie de cette zone est destinée aux véhicules de l'impasse pour la seule pike en compte des usages routiers dans le cadre de l'espace. La dynamique apportée par les commerces pourra d'ailleurs profiter aux usages du village s'ils sont à l'appui d'un réseau par une unique voie en impasse. D'éventuelles connexions de chemins et voies existantes pour relier les différents commerces aux villages, tout en permettant de répartir la fréquence des déplacements en plus d'un point.



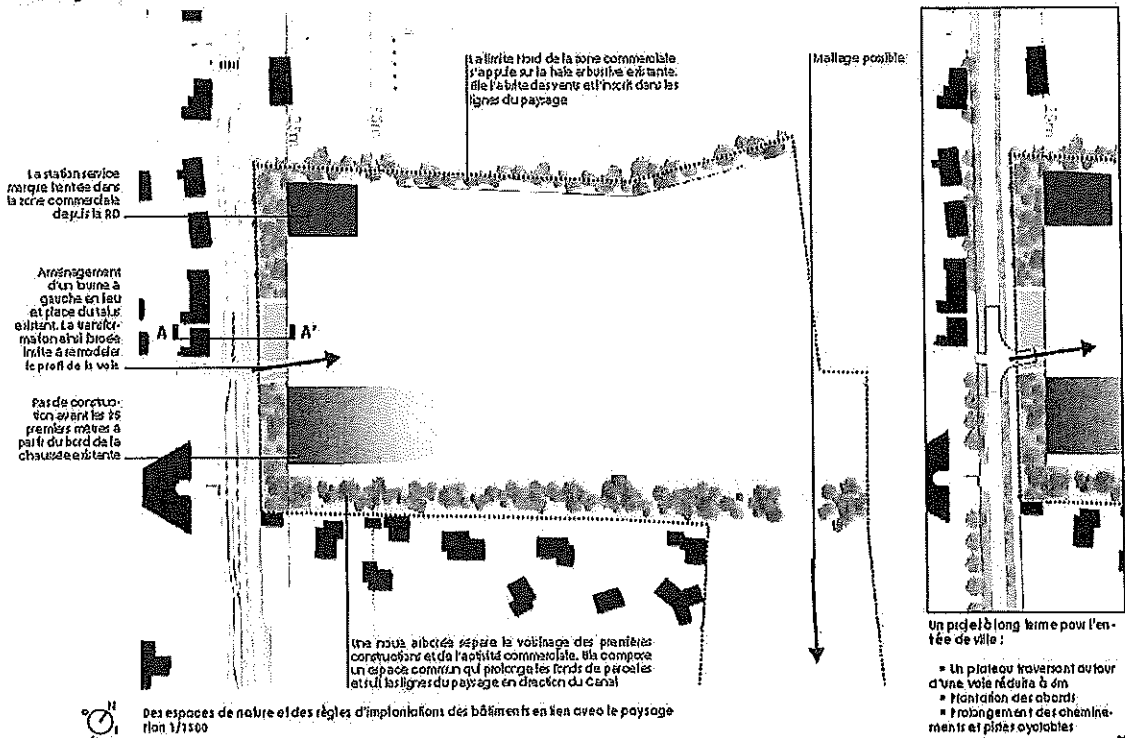
L'aménagement de la RD 813 au droit de la zone UBcom.

1 A l'échelle du grand territoire



L'aménagement de la RD813 dans la traversée de la commune de Pompertuzat

1 La proposition d'aménagement



Les options d'aménagement des zones UBcom et AUa au droit de la RD813, dans la traversée de Pompertuzat.

Page 15 :

Les formes urbaines attendues sont précisées : parc urbain, architecture et volumes bâtis simples, alignement sur rue,...

La programmation de logements est modifiée pour s'inscrire dans le PLH en vigueur.

Dans un rapport de compatibilité, sur ce secteur dédié à la fois à l'activité économique et à l'habitat, on estime qu'il pourrait être accueilli une centaine de logements en deux tranches :

- Tranche 1 (avant janvier 2020) :
 - o Sous-secteur AUa1 : environ 12 logements dont 20% de logements à prix abordable tel que défini dans le PLH.
 - o Sous-secteur AUa2 : environ 42 logements dont 20% de logements à prix abordable tel que défini dans le PLH.
- Tranche 2 (à partir de janvier 2022) :
 - o Sous-secteur AUa3 : environ 50 logements, dont 60% de logements seniors équipés de domotique et 20% de logements à prix abordable tel que défini dans le PLH. Le programme devra aussi intégrer des services communs. L'habitat individuel est à privilégier.

Page 18 :

Le schéma d'aménagement est simplifié. Le long du chemin de Ginesty l'implantation du bâti est règlementée.

Principe d'occupation de l'espace

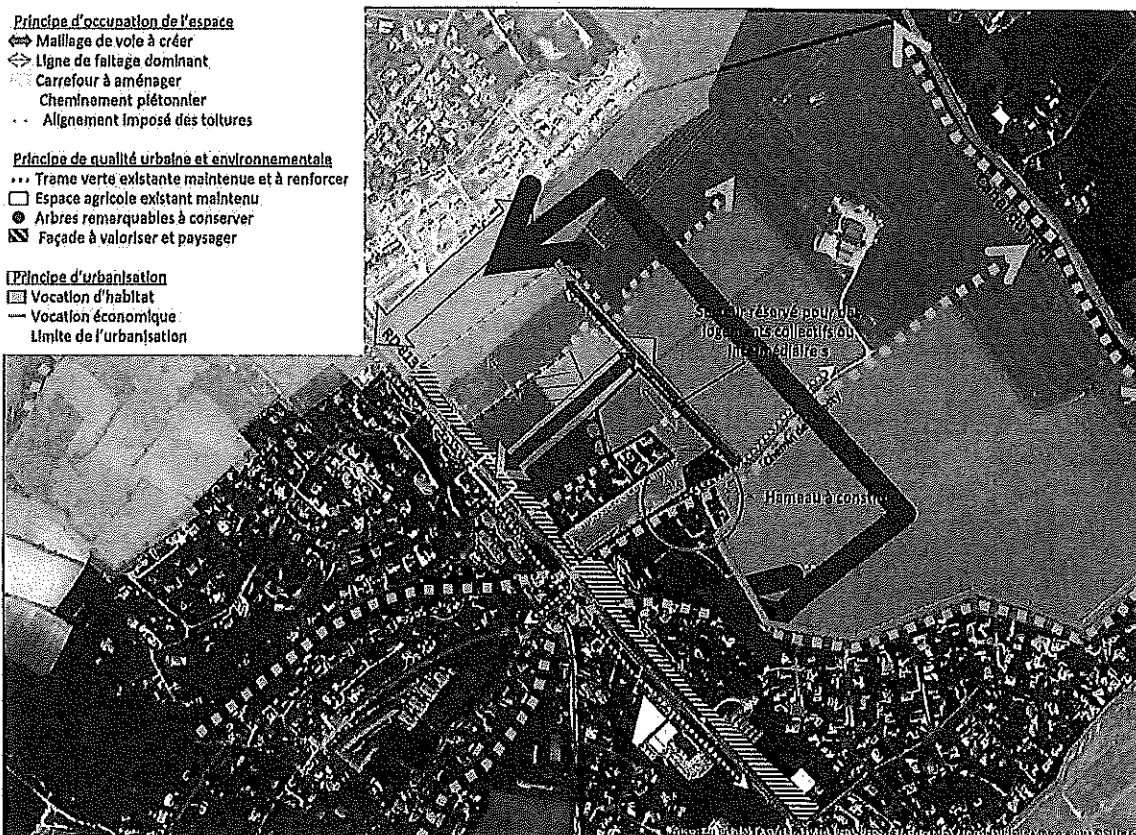
- ↔ Maillage de voie à créer
- ↔ Ligne de faîte dominant
- ⊕ Carrefour à aménager
- Cheminement piétonnier
- ... Alignement imposé des toitures

Principe de qualité urbaine et environnementale

- ... Trame verte existante maintenue et à renforcer
- Espace agricole existant maintenu
- Arbres remarquables à conserver
- ▨ Façade à valoriser et paysager

Principe d'urbanisation

- ▨ Vocation d'habitat
- Vocation économique
- Limite de l'urbanisation



- Informations utiles :

Elles sont complétées des études :

- Amendement Dupont au droit de la RD813
- AUAT sur les communes de Pechabou, Pompertuzat et Deyme dans la traversée routière de la RD813.
- Bérénice : étude économique sur le Sicoval

- Servitudes d'utilité publique :

Elles sont mises à jour.

Nadine SAUX

De: Urbanisme <urbanisme.pompertuzat@orange.fr>
Envoyé: lundi 30 septembre 2019 07:45
À: christine.galvani@gmail.com; SAUX Nadine
Objet: TR: PLU
Pièces jointes: SKM_22719092717360.pdf

Jocelyne DUBOIS dit LAROY
Mairie de POMPERTUZAT
Tél. : 05-34-66-62-10
urbanisme.pompertuzat@orange.fr

-----Message d'origine-----

De : HENNEQUIN Patricia (Chef d'unité) - DDT 31/MAJC/UC [mailto:patricia.hennequin@haute-garonne.gouv.fr]
Envoyé : vendredi 27 septembre 2019 17:23 À : Nathalie BACHELET <Nathalie.Bachelet@sicoval.fr>;
urbanisme.pompertuzat@orange.fr
Objet : PLU

Bonjour,

suite à notre entretien du 24 septembre dernier, je vous adresse ci-joint l'extrait du code de l'environnement relatif à la possibilité de réduire la durée de l'enquête publique dans le cas où le PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Par ailleurs je souhaite vous apporter des précisions concernant le projet de résidence seniors.

Les résidences seniors appartiennent à la destination "habitat" et à la sous-destination "hébergement". elles ne sont pas médicalisées mais disposent d'un personnel présent de façon permanente afin d'organiser tous les services demandés par les résidents. Elles disposent souvent également d'espaces collectifs propices aux échanges entre seniors : restaurant, salon TV, bibliothèque ou encore salle de sport, piscine et salon de coiffure. Cette liste n'est pas exhaustive.

La partie espaces collectifs doit répondre aux règles relatives aux Etablissements Recevant du Public.

Elles sont uniquement accessibles aux personnes de + de 60 ans qui sont autonomes. Elles répondent à des modes de gestion particuliers et complexes avec un exploitant, un gestionnaire, un système de copropriété, de location.

Pour pouvoir assurer le respect de la réglementation du PLU, il convient d'intégrer dans le rapport de présentation et le PADD la thématique du vieillissement de la population.

Suite à la lecture de documents relatifs à ces résidences seniors, le coût des charges (correspondant aux services offerts aux résidents) sont souvent un frein à la revente de ces logements (en cas de décès par exemple). Par ailleurs, le prix du marché est souvent inférieur à un logement classique.

Donc même si le règlement du PLU n'est pas très précis, l'intégration avec justifications de ce projet dans le rapport de présentation permettra d'éviter des dérives et de répondre aux objectifs de la commune.

Concernant la servitude de projet, après concertation avec le service territorial de la DDT, le principe était que l'ensemble du secteur fasse l'objet d'un "gel" dans l'attente d'un projet abouti en concertation notamment avec

l'ABF. Il était donc notamment attendu que la zone AUb et le secteur Ap actuels soient classés en AUO avec une servitude de projet globale.

On pourra en rediscuter après enquête publique.

Dans tous les cas, le projet arrêté initial doit repasser à l'enquête publique tel quel. Dans une récente formation des commissaires enquêteurs, il leur a été signalé que seuls les avis des PPA devaient figurer dans le dossier d'enquête. L'adjonction d'un mémoire de la commune sur la prise en compte des avis des PPA a été déconseillée pour éviter d'induire en erreur ou "d'embrouiller" les administrés.

Tels sont les éléments que je souhaitais vous communiquer.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Merci de m'informer de l'avancement de la procédure.

