

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :	13
En Exercice :	13
Présents :	10
Votants :	13

**Objet : Avis du Conseil Municipal
sur les réponses des Personnes
Publiques Associées dans le cadre de
la révision du PLU**

L'an Deux Mil Vingt et Deux

Le vingt janvier à dix-huit heures trente minutes,
Le Conseil Municipal de la Commune
de Villate dûment convoqué, s'est réuni en session
ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur
Jean-Claude GARAUD, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal :
le 12/01/2022

PRESENTS : Mesdames PAJAUD, ALAMINOS,
CARLES, CHEFTEL, GROS
Messieurs GARAUD, DUFOUR, PELFORT, GARCIA,
MAURETTE

ABSENTS EXCUSES : M. CONCATO, M. GALEA, M.
RADJA

PROCURATIONS : M. CONCATO a donné
procuration à M. DUDOUR, M. GALEA a donné
procuration à M. GARAUD, M. RADJA a donné
procuration à M. PELFORT

Madame Dominique ALAMINOS a été élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite le 06 avril 2016, l'enquête publique pour soumettre le projet de PLU arrêté à la population va se dérouler du 31 janvier 2022 au 02 mars 2022.

Le dossier soumis à enquête publique doit comprendre les avis des personnes publiques associées formulés dans le cadre de leur consultation réglementaire.

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal ces avis sous la forme d'une note en précisant pour chacun d'eux, la suite que le Conseil Municipal envisage d'y donner au moment de l'approbation du PLU.

Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées, entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal **DÉCIDE** :

- De prendre acte des avis des personnes publiques associées ;
- De valider la note, présentée par le Maire avec la suite qui sera donnée à ces avis lors de l'approbation de la révision du PLU, et annexée à la présente délibération ;
- De dire que cette note fera partie du dossier de PLU soumis à enquête publique.

Délibération certifiée exécutoire
Compte-tenu de sa transmission en Sous-Préfecture
Le 24/01/2022
Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an susdits
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.

En Mairie, le 20/01/2022
Le Maire, JC GARAUD



Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 ; Téléphone : 05 62 73 57 57 ; Fax : 05 62 73 57 40) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>

Envoyé en préfecture le 25/01/2022

Reçu en préfecture le 25/01/2022

Affiché le 25/01/2022

ID : 031-213105802-20220120-2022_05-DE



Commune de **VILLATE**

Plan Local d'Urbanisme

Révision générale

Note de présentation à l'enquête publique
Menée du 31 janvier au 2 mars 2022

MREnvironnement
EIRL Mathilde Redon

atelier urbain
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23 impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net



1	PRESENTATION DU PROJET DE PLU	2
1.1	COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	2
1.2	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	2
1.3	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU ARRETE.....	2
1.4	PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT	11
2	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	14
2.1	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 08/11/2021	14
2.2	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 11/10/2021	14
2.3	AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS) – 16/09/2021	14
2.4	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 29/09/2021	14
2.5	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (CD31) – 23/10/2021	14
2.6	AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MURETAIN AGGLO (CAM) – 05/10/2021	14
2.7	AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN (TISSEO) – 09/11/2021	14
3	PRISE EN COMPTE DES AVIS.....	15
3.1	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 08/11/2021.....	15
3.2	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 11/10/2021	17
3.3	AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS)	18
3.4	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 29/09/2021	19
3.5	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (CD31) – 23/10/2021	26
3.6	AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MURETAIN AGGLO (CAM) – 05/10/2021	26
3.7	AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN (TISSEO) – 09/11/2021	26
4	ANNEXES	27

1 PRESENTATION DU PROJET DE PLU

1.1 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Villate
Place Saint-Blaise
31860 VILLATE

1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme – procédure de révision.

La commune de Villate est dotée d'un PLU approuvé le 6 janvier 2012, modifié en 2014 et 2016.

Révision prescrite le : 06/04/2016	Débat sur le PADD le 09/07/2019	PLU Arrêté le : 12/07/2021
------------------------------------	---------------------------------	----------------------------

1.3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU ARRETE

Les enjeux mis en évidence par le diagnostic

↻ Environnement et cadre de vie

- Une agriculture intensive, des milieux ouverts peu favorables à la biodiversité.
- Un territoire situé entre deux corridors de biodiversité majeurs, la Garonne et l'Ariège.
- Des cours d'eau artificialisés, des infrastructures écologiques résiduelles.
- Un territoire agricole fragilisé par les dynamiques de la périurbanisation de la métropole toulousaine.
- Une topographie plane et des sols argileux qui favorisent le risque de retrait-gonflement des sols.
- Des cours d'eau vulnérables aux pollutions d'origine agricole ou urbaine.
- Une tension croissante sur la ressource en eau.
- Une consommation d'énergie principalement liée aux constructions et aux transports.

↻ Démographie et logements

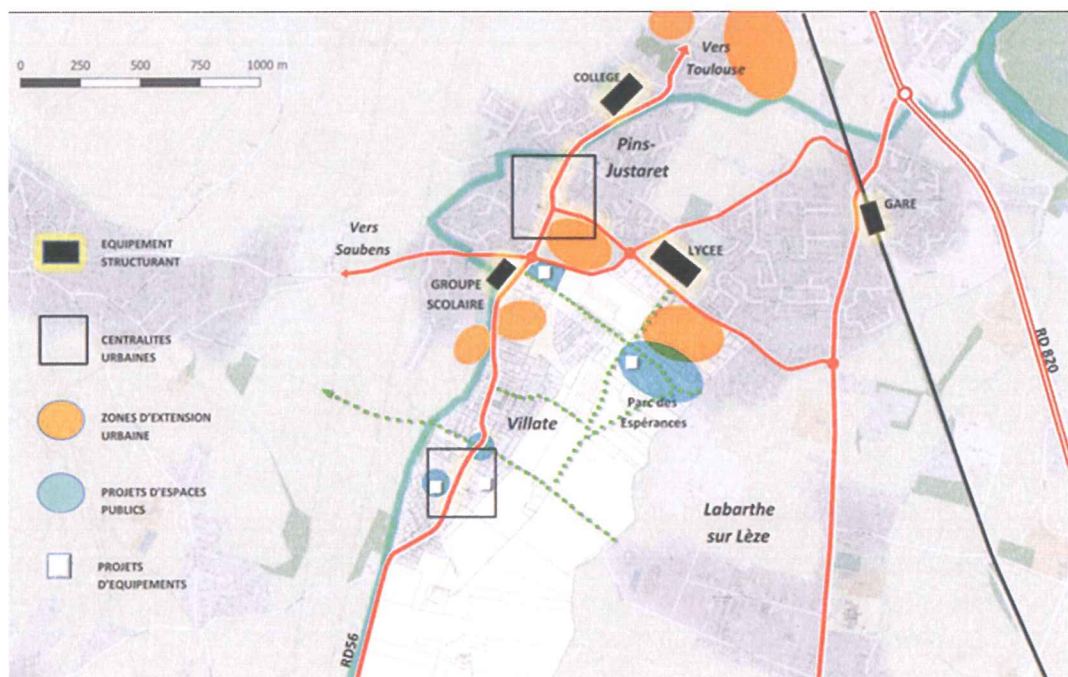
- Population 2011 : 836 habitants - Population 2016 : 915 habitants
- Population estimée à 1250 habitants en 2021
- Un solde naturel positif, une population jeune et familiale : 45% âgés de 30 à 60 ans
- Un parc social récent et qui dépasse les attentes du PLH. Un équilibre à restaurer avec la commune de Pins-Justaret.
- Une orientation de la demande vers les grands logements.

Villate a connu en deux décennies une croissance très soutenue : +3,84% de croissance annuelle moyenne démographique entre 1999 et 2019. Le projet communal vise à présent une réduction significative du rythme de croissance, et privilégie une démarche qualitative pour conforter son niveau d'équipements, et valoriser son espace public.

- Définir un projet mesuré, dans un contexte de croissance démographique soutenue : taux annuel moyen de 2,24% entre 2006 et 2016 (1,54% pour Muretain Agglo).
- Accueillir des familles pour soutenir le renouvellement de la population et le maintien des services et des équipements.

➤ Développement urbain

- Un territoire sous l'influence de la métropole toulousaine, un accès facilité aux grands axes de circulation convergeant vers Toulouse (A64, D4, D820)
- La communauté d'agglomération du Muretain : un territoire à dominante résidentielle, constituant un réservoir d'actifs pour le pôle urbain toulousain
- La proximité de Muret : un relais important en matière d'offre d'emplois, d'équipements et de services
- Le tandem Villate/Pins-Justaret, des dynamiques de développement intimement liées : une mutualisation avancée des équipements et des services, une polarisation commune du développement de part et d'autre de la RD56 et du chemin de la Cepette



Les objectifs et orientations poursuivis

➤ Les orientations générales du PADD

1. Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé

- Protéger les milieux naturels
- Préserver et mettre en valeur les paysages
- Conforter la pérennité des activités agricoles

- Valoriser le patrimoine architectural et urbain
- Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques
- Développer une gestion intégrée des eaux pluviales
- Promouvoir une gestion durable et performante de l'énergie

2. Etablir les conditions d'une croissance équilibrée et soutenable

- Anticiper une croissance démographique mesurée
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements

3. Conforter le cadre de l'armature urbaine

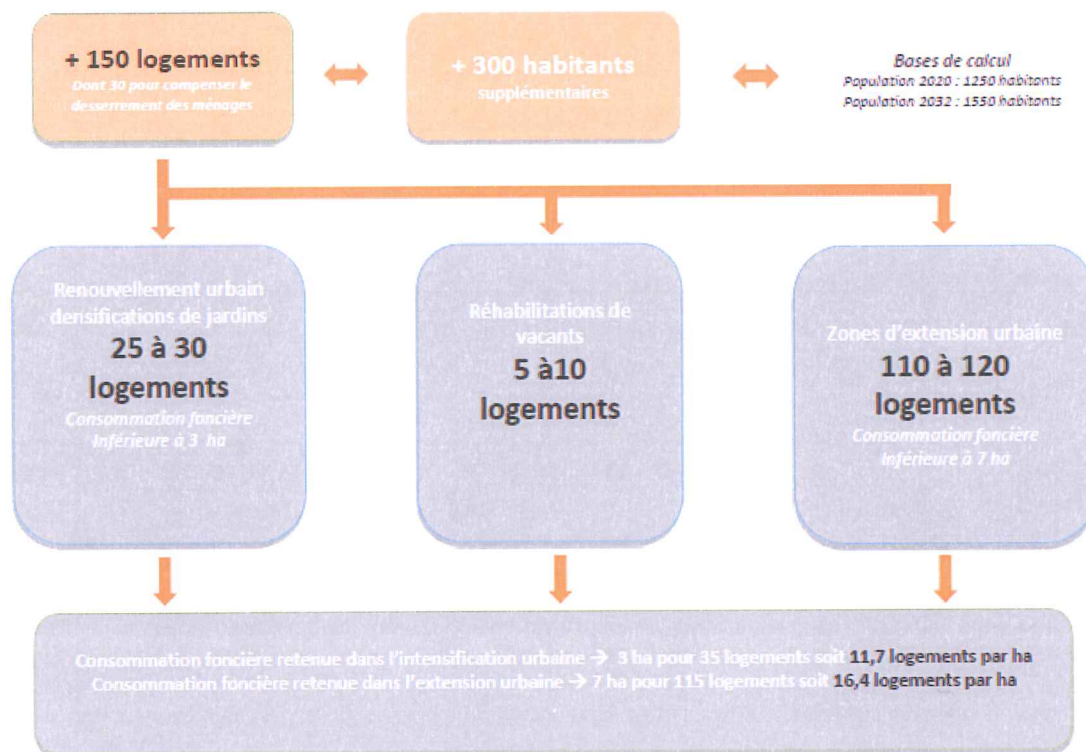
- Conforter l'armature urbaine communale au sein du bi-pôle Pins-Justaret – Villate
- Mettre en œuvre un projet d'ensemble qui conforte la centralité du village

↳ Les objectifs chiffrés - Perspectives démographiques et besoins en logements

→ Maîtriser l'accueil de population en anticipant une croissance annuelle moyenne d'environ 1,8%

→ Prévoir en moyenne la construction d'environ 12 logements par an

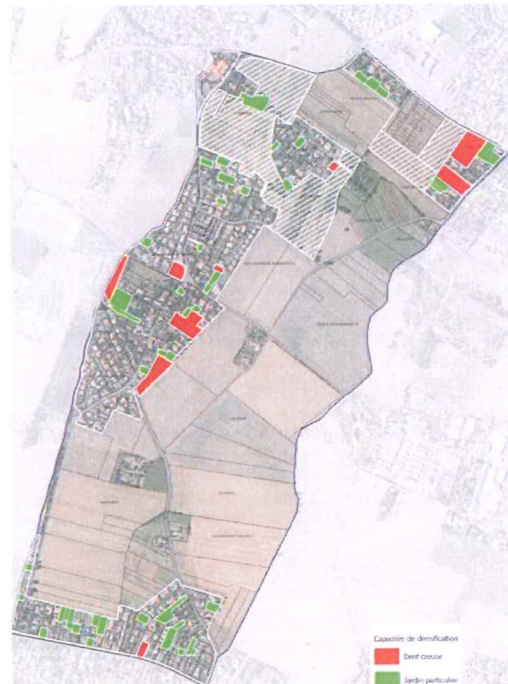
→ Ne pas dépasser 1550 habitants en 2032



LE POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE (PLU ACTUEL)

25 ha constructibles, à destination d'habitat :

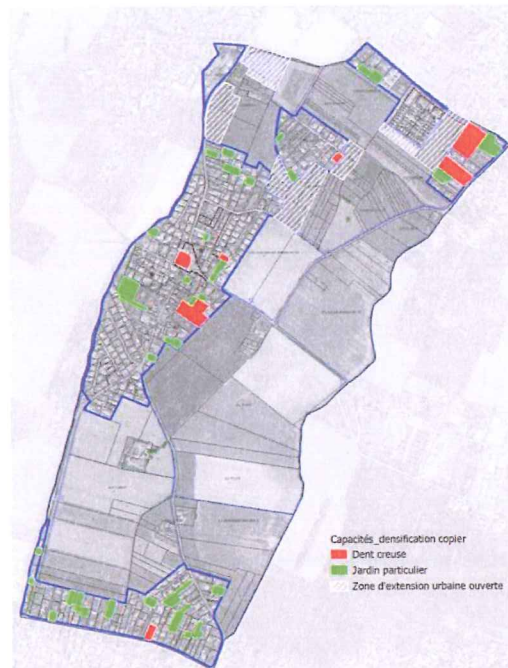
- 18,1 ha dans les zones d'extension urbaine
- 4,9 ha par densification ou division parcellaire
- 2,1 ha par comblement de dents creuses



LE POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE (PROJET DE PLU)

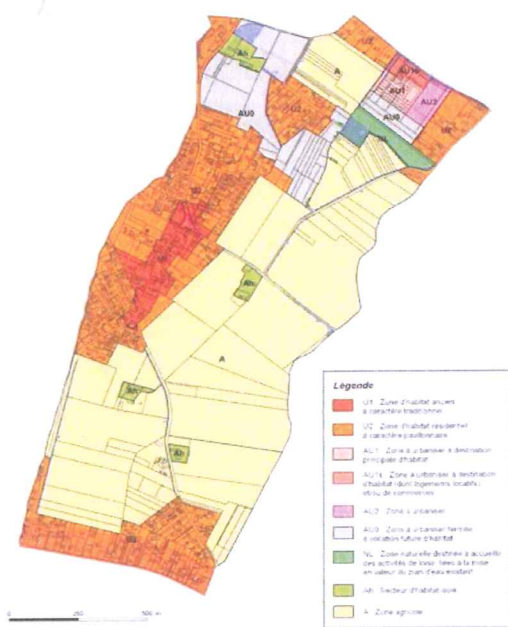
14 ha constructibles, à destination d'habitat :

- 7,2 ha dans les zones d'extension urbaine, (zones ouvertes, hors emplacements réservés)
- 4,4 ha par densification ou division parcellaire
- 2,5 ha par comblement de dents creuses

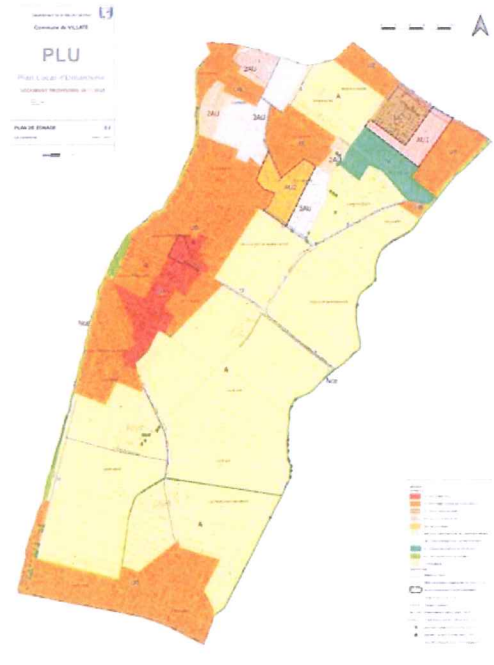


Le projet de PLU

LE PLU ACTUEL



LE PROJET DE PLU



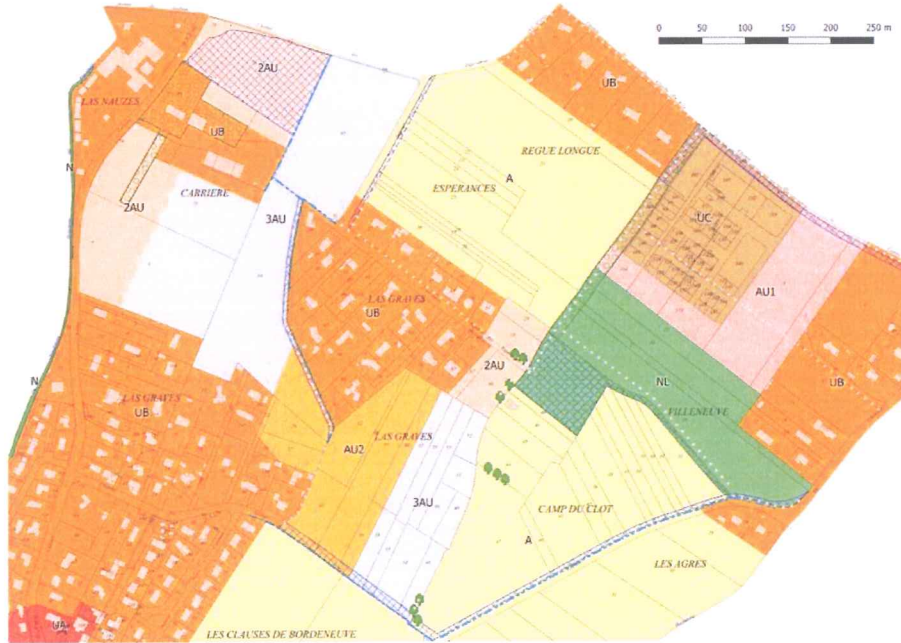
PLU PRÉCÉDENT	(ha)	%
ZONES U	56,21	31,3%
U1	5,82	
U2	50,39	
ZONES AU ouvrables	19,41	10,8%
AU1	2,70	
AU2	1,46	
AU3	15,26	
ZONES A	101,59	56,5%
A	98,83	
Ah	2,76	
ZONES N	2,61	1,4%
NL	2,61	
TOTAL	179,82	100%

PROJET DE PLU	(ha)	%
ZONES U	57,30	31,9%
UA	5,82	
UB	48,77	
UC	2,70	
ZONES AU ouvrables	8,77	4,9%
AU1	2,29	
AU2	2,71	
2AU	3,78	
3AU	7,19	4,0%
ZONES A	98,92	55,0%
A	98,92	
ZONES N	7,64	4,2%
NL	3,64	
Nce	4,01	
TOTAL	179,82	100%

Le bilan du zonage

- Une réduction de plus de 50% des zones AU constructibles
- Une part croissante des zones naturelles
- Une zone agricole préservée

LE PROJET DE ZONAGE



- **Zones de type AU:** (AU1, AU2) ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
- **Zones de type 2AU :** ouvertes sous réserve de modification du PLU (équivalent de AU0)
- **Zones de type 3AU:** ouvertes sous réserve de révision du PLU

Densités proposées:

- 12 log/ha en zones U
- 20 log/ha en zone AU1 (conforme aux projets en cours)
- 15 log/ha pour les zones AU2 et 2AU

LE PROJET GLOBAL D'ACCUEIL MODÉLISÉ À L'HORIZON 2032

Population 2020 1250
 Nbre pers / logt 2,5
 desserrement des ménages 30logements

type zone	Log / ha	indiv / ha	
U	12	30	667 m ² par logt
AU1	20	50	400 m ² par logt
AU2	15	37,5	533 m ² par logt
2AU	15	37,5	533 m ² par logt
Consommation zones U :		2,60 ha	31 logements
Consommation zones AU :		7,16 ha	118 logements

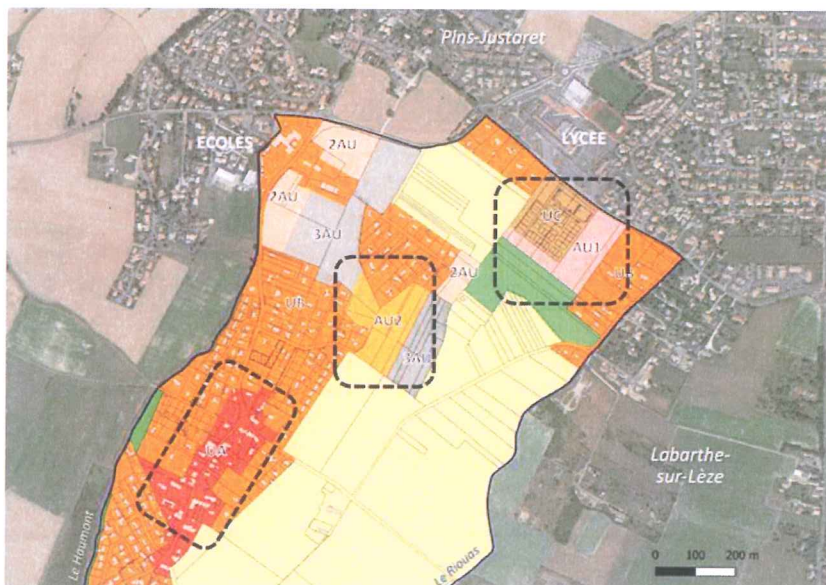
population 2032		1549
Population 2020		1250
gain		299
Population 2032		1549
Variation annuelle %		1,80
Consommation foncière		9,76 ha
logements construits		150 log
densité moyenne		15,33 log/ha

ZONE	SUPERFICIE TOTALE	FONCIER DISPONIBLE TOTAL				Taux de réalisation	ESTIMATION URBANISATION					
		Dents creusés	Divisions	Extension	Total		Dents creusés	Divisions	Extension	Total	Logements	Habitants
						50%	30%					
UA	5,82	0,24	0,45		0,69	0,5 / 0,3	0,12	0,14	0	0,26	3	8
UB	48,77	2,29	3,99		6,28		1,15	1,20	0	2,34	28	70
UC	2,7				0,00		0,00	0,00	0	0,00	0	0
AU1	2,29	0	0	2,2	2,2	100%	0	0	2,2	2,20	44	110
AU2	2,71	0	0	2,53	2,53	100%	0	0	2,53	2,53	38	95
2AU	3,78	0	0	2,43	2,43	100%	0	0	2,43	2,43	36	91
3AU	7,19	0	0	0	0							
TOTAL	73,26	2,53	4,44	7,16	14,13		1,27	1,33	7,16	9,76	150	374

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent les zones à urbaniser de type AU et 2AU au nord de la commune, et les espaces publics centraux du village en zone UA.

Les 3 secteurs principaux des OAP dans les zones U et AU



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vue d'ensemble



L'urbanisation de la zone AU1 de la Cepette

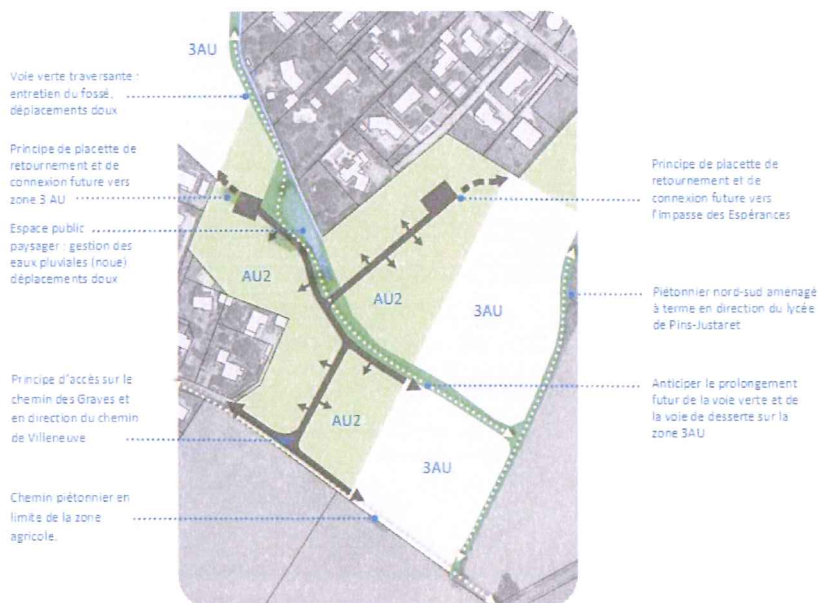
AU2 (est) et AU0 (sud) dans le PLU actuel

- Superficie: 2,2 ha
- Densité attendue: 20 logements/ha
- 45 logements environ dont:
 - Une quinzaine de logements intermédiaires en façade urbaine chemin de la Cépette
 - Une vingtaine de lots individuels de 500 m² en moyenne dans la partie est
 - Une dizaine de lots en limite sud de la zone UC



L'urbanisation de la zone AU2 des Graves (AU0 dans le PLU actuel)

- Superficie: 2,57 ha
- Densité attendue: 15 logements/ha
- 39 logements environ, dont 40% sous la forme d'habitat groupé ou collectif



Les zones 2AU (classées AU0 dans le PLU actuel)

Zones d'urbanisation future ouvertes sous réserve de modification du PLU (équivalent du zonage précédent AU0). Le PLU, par souci de cohérence et de lisibilité, propose des orientations de principe pour les zones 2AU. Les orientations d'aménagement définitives seront précisées lors d'une prochaine modification du document. Les zones 3AU pourront être ouvertes sous réserve d'une révision future du PLU,



1.4 PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

La gestion économe des sols

Le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière, en construisant son projet d'accueil sur la base d'un taux moyen annuel de croissance démographique inférieur à 1,8%, alors que le même taux dépassait 4% en moyenne entre 2010 et 2020.

La commune a défini ses zones constructibles, dans le respect des objectifs d'accueil qu'elle s'est fixés, en tenant compte des capacités de densification des espaces déjà urbanisés et en veillant à limiter la consommation foncière par rapport à la dynamique des dernières années.

Le bilan du PLU arrêté prévoit la réalisation d'environ 120 logements dans les zones à urbaniser, pour une consommation foncière en extension urbaine d'environ 7 ha, soit une densité moyenne d'environ 16,5 logements par ha (voirie comprise).

La préservation de l'activité agricole

Le PLU privilégie l'urbanisation dans la continuité des espaces bâtis de Villate et de Pins-Justaret :

- Aucune extension de la zone urbaine n'est autorisée et 6000 m² sont rétrocedés à la zone agricole en lisière de la zone UB.
- Les zones à urbaniser se situent uniquement au nord du territoire, préservant l'intégrité de l'espace agricole sur le reste de la plaine.
- Les quelques secteurs d'habitat isolé sont reclassés en zone agricole, autorisant uniquement les annexes et les extensions mesurées.

Le mitage du territoire est également évité puisque les habitations isolées ne peuvent faire l'objet que d'extensions ou de constructions d'annexes.

La gestion équilibrée de la ressource en eau

Protection de la ressource

Les deux cours d'eau traversant la commune, que sont les ruisseaux de Haumont et de Riouas, ont été classés en zone Nce sur une largeur de 5m depuis leur berge. Fragilisés et quasiment dépourvus de ripisylve, ce classement renforce leur prise en compte et pérennise leur rôle de corridor écologique.

L'étang des Graves, classé en zone NL, a quant à lui été identifié comme élément de paysage à préserver, afin de lui permettre d'être le support à une zone de loisirs à caractère naturel, tout en assurant sa préservation, ainsi que celle de la végétation riveraine associée.

Gestion de la qualité des eaux

Le règlement du PLU impose un traitement des eaux usées avant rejet dans le milieu récepteur :

En zones U et AU, le règlement du PLU impose que toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant. Il précise également que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

En zone d'habitat isolé, non desservie par l'assainissement collectif, le règlement autorise les systèmes d'assainissement non collectif, conformes à la réglementation en vigueur. Il indique qu'une étude géologique est obligatoire afin de définir la nature de l'assainissement non collectif à mettre en œuvre.

La valorisation des milieux naturels et la prise en compte de la trame verte et bleue

Le bilan du zonage témoigne de la part croissante des zones naturelles, qui triplent leur emprise, et de la réduction significative des zones constructibles (8,77 ha de zones « à urbaniser » ouvrables dans le nouveau zonage, contre 18 ha encore disponibles en 2020 dans le document initial).

La commune étant dépourvue de milieux naturels à proprement parler, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont très peu nombreux et de qualité plutôt médiocre. Le PLU s'est donc attaché à

mettre en place les mesures nécessaires à la préservation des quelques éléments présents et au renforcement des continuités écologiques avec les espaces naturels situés à proximité de la commune.

Ainsi, une méthodologie précise a été définie, en s'appuyant sur les documents d'ordre supérieur (SRCE, SCoT), ainsi que sur l'état initial de l'environnement :

Ruisseaux de Haumont et du Riouas : classement en secteur Nce « zone naturelle de corridor écologique ». Il s'agit des principaux corridors écologiques de la trame bleue, qui ont été classés de façon générale sur une largeur de 5m depuis leur berge. Cette largeur a été ajustée pour tenir compte du contexte : réduite aux abords des zones urbaines pour s'ajuster aux limites des murs de clôture ou du bâti et agrandie notamment sur le secteur des Camps de Lobit, afin d'intégrer la parcelle vierge de toute construction située à côté du nouveau lotissement.

Arbres isolés et linéaires boisés : classement en éléments paysagers à préserver. Ces formations végétales, relictuelles sur la commune et intégrant les quelques zones de ripisylves, ont été identifiées afin de bénéficier d'une protection adéquate, permettant de maintenir des espaces refuges favorables à la faune et d'être le support de corridors écologiques à renforcer.

Réseau de fossés : les principaux fossés présents sur le territoire ont été identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver, étant donné leur rôle primordial dans la gestion des eaux pluviales mais également en tant que corridors écologiques.

Secteur des Graves : classé en secteur NL, ayant vocation à être aménagé en zone de loisirs à caractère naturel, l'étang des Graves et sa végétation associée ont été identifiés comme élément de paysage à protéger, afin d'afficher clairement l'intention de la commune de préserver et valoriser ce secteur au caractère quelque peu naturel du territoire.

Corridors est/ouest à restaurer : s'appuyant sur des formations végétales en place ainsi que sur la présence de fossés, deux corridors est/ouest ont été mis en place afin de restaurer des axes de passage à grande échelle, entre les vallées de la Garonne et de l'Ariège. Ainsi, au sud du territoire, une bande de 6m de large, classée en secteur Nce, a été définie depuis l'espace urbanisé de Roucade jusqu'au ruisseau du Riouas. Au niveau du centre-bourg, un emplacement réservé en vue de la plantation d'une haie a été défini le long du chemin de Labarthe, afin de prolonger la haie bocagère présente sur la deuxième partie du chemin.

Les paysages et le patrimoine communal

Tout comme pour la trame verte et bleue, le PLU a pris en compte les quelques éléments constitutifs du patrimoine et des paysages. Ainsi, le domaine de Carrière a été classé en éléments de paysage à préserver, intégrant le bâti, le parc paysager et les alignements associés, compte-tenu de leur caractère patrimonial sur le territoire.

Le petit patrimoine rural a également été intégré et classé en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : il s'agit de deux pigeonniers présents au niveau du centre-bourg et caractéristique du patrimoine vernaculaire local

La prévention des risques naturels

La gestion des eaux pluviales

Plusieurs mesures liées à la gestion des eaux pluviales ont été mises en place dans le PLU :

- Obligation de disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions prévues dans le règlement du SIVOM Sage.
- Intégration dans les OAP du principe de création d'une noue sur le secteur de Las Graves, qui sera également le support d'une « voie verte ».
- Identification sur le plan de zonage de fossés à préserver.
- Préservation des diverses formations végétales résiduelles, en particulier les haies, afin notamment de tirer partie de leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales.

Le risque d'inondation

Les travaux réalisés sur les berges du Haumont, protègent la commune du risque d'inondation. Contrairement aux communes voisines situées en rive gauche du cours d'eau, aucun aléa n'a été établi sur le territoire de Villate. Par mesure de précaution, la commune a tenu à prescrire dans le règlement de

la zone U (Article A1) des conditions particulières d'implantation pour les habitations. Il les interdit en sous-sol et les conditionne en RC à la réalisation d'un plancher au moins 20cm au-dessus du terrain naturel.

Les mouvements de terrain

La commune est concernée par le risque de mouvements de terrain lié au retrait et gonflement des argiles, pour lequel un PPRN a été approuvé en 2008.

Ainsi, le règlement du PLU fait référence à ce PPRN afin d'encadrer les futures constructions.

Prévention des risques technologiques et des nuisances liées aux activités

Activités commerciales, artisanales ou industrielles

Aucune activité source de nuisances de ce type n'est recensée sur la commune.

Activités agricoles

En poursuivant un développement de l'urbanisation au nord de la commune, dans la continuité immédiate du bourg et du secteur du lycée de Pins-Justaret, le PLU confirme les limites établies entre zone agricole et zone d'habitat.

Le PLU permet la diversification de l'activité agricole : le règlement autorise les constructions pour la transformation directe des produits, la vente à la ferme ... ainsi que les activités d'accueil à la ferme (gîte, hébergement...).

Les déplacements et la sécurité routière

Les objectifs du PLU relatifs à la maîtrise du développement urbain ont conduit à privilégier une polarisation des opérations au nord du village. Ce recentrage de l'urbanisation, en s'inscrivant dans les enjeux territoriaux du Muretain, (polarisation, accès aux transports en commun et à la gare...) contribue à la recomposition d'une armature urbaine fonctionnelle et durable et limite l'impact prévisible des extensions urbaines sur les déplacements et le réseau local.

Les OAP, ainsi que les dispositions réglementaires du PLU (règles d'implantation, densités préconisées, emplacements réservés) intègrent la question des modes doux de déplacement et organisent leur mise en œuvre dans les opérations d'aménagement futures. La réflexion, menée sur la base de scénarios à long terme (AU, 2AU, 3AU) a permis d'initier la réalisation progressive d'un maillage étendu de ce réseau, pour irriguer la totalité des zones d'extension envisagées.

Le projet de requalification des espaces publics centraux présenté dans les OAP, (place du 19 Mars, avenue des Tisserands, place de l'Eglise) contribue à l'amélioration de la sécurité routière dans la traversée du village : réduction de chaussée, élargissement de trottoirs, sécurisation des déplacements piétonniers.

2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2.1 AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT – DDT – 08/11/2021

AVIS FAVORABLE, sous réserve de la prise en compte des points formulés

2.2 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 11/10/2021

AVIS FAVORABLE sur l'économie générale du projet, sous réserve de réexaminer les points formulés

AVIS DEFAVORABLE sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A

2.3 AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS) – 16/09/2021

AVIS FAVORABLE, avec recommandations

2.4 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 29/09/2021

AVIS DEFAVORABLE

2.5 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (CD31) – 23/10/2021

AVIS FAVORABLE avec observations

2.6 AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MURETAIN AGGLO (CAM) – 05/10/2021

AVIS FAVORABLE

2.7 AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN (TISSEO) – 09/11/2021

AVIS FAVORABLE avec observations

3 PRISE EN COMPTE DES AVIS

3.1 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 08/11/2021

AVIS FAVORABLE, sous réserve de la prise en compte des points formulés

Les services de l'Etat rapportent que le projet de PLU propose un scénario d'accueil de population cohérent avec le contexte communal et intercommunal, qu'il présente un diagnostic de bonne qualité et un PADD aux propositions cohérentes, mais qui reste à rendre plus ambitieux (...)

Les réserves sont synthétisées en 4 points :

Le projet de développement communal nécessite ainsi d'être revu sur les points suivants :

- **reconsidérer les secteurs d'extension urbaine 2 AU et 3AU en fonction de la valeur agronomique des sols, des enjeux paysagers et patrimoniaux et de la cohérence avec le tissu urbain existant ;**
- **maintenir en zone Ah le domaine de Carrière et préserver la coupure urbaine entre Pins-justaret et Villate ;**
- **réévaluer la consommation foncière en extension dans le sens de la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et privilégier des formes urbaines plus denses en accord avec le tissu urbain existant, les besoins d'accueil de population et les impératifs de lutte contre le changement climatique ;**
- **détailler les OAP pour qu'elles intègrent toutes les composantes d'un aménagement durable y compris le traitement des lisières urbains et les zones de non traitements.**

⇒ 1) Reconsidérer les secteurs d'extension urbaine 2AU et 3AU

En réponse au rapport de synthèse de la DDT, la commune a décidé de reclasser la majeure partie des zones 2AU et 3AU en zone agricole :

- Les zones 2AU et 3AU au lieudit « Carrière » seront reclassées en zone agricole A
- Les zones 2AU et 3AU au lieudit des « Graves » ne présentent aucun intérêt agricole, et leur classement sera maintenu

⇒ 2) Maintenir en zone Ah le domaine de Carrière et préserver la coupure urbaine entre Pins-Justaret et Villate

- Le domaine de Carrière est classé en zone UB. La zone UB est certes isolée, mais occupée exclusivement par de l'habitat. Le domaine de Carrière a cessé toute activité agricole. Il comprend une habitation occupée par le propriétaire, un corps de ferme en partie loué en habitation, et des hangars occupés par les véhicules des locataires. Ces anciens bâtiments agricoles pourraient être réhabilités en appartements. Par ailleurs, la constructibilité de la zone UB est limitée du fait de son classement partiel en élément de paysage à protéger, et le pastillage Ah n'est plus d'actualité (loi Macron). Le classement est maintenu en zone UB.

→ La zone 3AU de « Carrière » sera reclassée en zone agricole. Ce reclassement en zone A contribuera à préserver la coupure urbaine entre Pins-Justaret et Villate. Toutefois, le paysage agricole actuel de l'entrée de ville est trompeur : l'opération urbaine projetée sur la commune de Pins-Justaret est censée occuper tout l'espace limitrophe, avec une densité urbaine importante. A moyen terme, c'est bien la vocation urbaine du secteur qui semble s'imposer.

⇒ 3) Réévaluer la consommation foncière en extension

La consommation foncière liée aux extensions urbaines est réévaluée :

→ Les zones 2AU et 3AU de « Carrière » sont reclassées en zone agricole,

→ En conséquence, les densités attendues sur les zones AU2 et 2AU seront augmentées, de 15 à 18 logements par ha, pour privilégier des formes urbaines moins consommatrices et plus conformes aux objectifs de la transition écologique

⇒ 4) Détailler les OAP pour intégrer les composantes d'un aménagement durable

→ Les OAP seront complétées pour mettre davantage en perspective les attentes qualitatives des projets d'aménagement : principes d'implantation, formes urbaines, liaisons inter-quartiers, espace public...

3.2 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 11/10/2021

AVIS FAVORABLE sur l'économie générale du projet, sous réserve de réexaminer les points formulés

AVIS DEFAVORABLE sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A

Un avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU **sous réserve de :**

- Ré examiner la densité dans le but de l'augmenter significativement,
- Requestionner les zones 3AU, en les supprimant et en les classant en A,
- Protéger les boisements existants de façon plus poussée, en particulier au travers de l'outil L 151-23 du CU. Pour cela, amender le règlement écrit de réelles prescriptions.

Recommandation : Le règlement écrit prévoit en secteur NI une emprise totale cumulée de 250 m². En cas de projet de bâtiment, il est nécessaire de créer un STECAL pour une potentielle construction dans ce secteur et dans ce cas modifier le règlement écrit (prévoir une emprise uniquement sur un secteur plus resserré).

Détail des suffrages (13 votes) : favorable sous réserve : 12 voix
défavorable : 1 voix

⇒ Réexaminer la densité dans le but de l'augmenter significativement

- L'effort de limitation de consommation foncière, en augmentant les densités de construction dans les zones proches des équipements publics sera poursuivi, (contrairement aux préconisations du SCOT).
- Les densités des zones AU2 et 2AU seront réévaluées, (voir 3.1- Prise en compte de l'avis DDT) ainsi que la densité attendue dans la zone UB, tout en préservant la cohérence du scénario d'accueil de population, construit sur la base d'un taux moyen de croissance annuelle d'environ 1,8%, en parfaite compatibilité avec le PLH du Muretain Agglo.

⇒ Requestionner les zones 3AU, en les supprimant et en les classant en A

- Les zones 2AU et 3AU du quartier « Carrière » seront rendues à l'espace agricole. Cette réduction des zones urbanisables permet d'envisager une densité plus élevée sur les autres secteurs ouverts à l'urbanisation.

⇒ Protéger les boisements existants de façon plus poussée

- Tous les arbres isolés et les boisements existants ont été identifiés et classés au titre de l'article L.151-23 en tant qu'éléments de paysage à protéger. Le règlement renforcera les prescriptions applicables pour assurer leur protection.

⇒ Créer un STECAL pour une potentielle construction dans le secteur NI

- Le projet d'aménagement de la zone de loisirs n'est pas suffisamment défini à ce jour pour localiser pertinemment une emprise constructible. C'est la raison pour laquelle, le

règlement de la zone NL n'autorisera aucune construction, ce qui imposera pour tout projet à venir, une modification du document d'urbanisme.

Un avis défavorable à l'unanimité sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A aux motifs que :

- La surface de plancher totale maximale (existante et extension) et l'emprise maximale au sol totale ne doit pas dépasser 200 m².
- La surface de plancher de l'extension doit être réglementée à hauteur de 30 % maximum.
- La surface maximale de plancher totale des annexes doit être réglementée à 50 m².
- L'implantation des annexes par rapport à tous points de la construction principale doit être prévue dans un rayon de 30 m.
- La hauteur des annexes doit être réglementée à 4 m maximum.

Détail des suffrages (13 votes) : défavorable à l'unanimité.

→

↻ Mieux encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes

→ Ces dispositions seront intégrées au règlement de la zone A

3.3 AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS)

AVIS FAVORABLE, avec recommandations :

- Un projet inclusif au service de son appropriation par la population
- Renforcer la lutte contre les effets du changement climatique
- Contenir l'usage des pesticides
- Lutter contre la prolifération des ambrosies
- Prévenir l'implantation du « moustique tigre »

→ La rédaction du PADD et des OAP sera enrichie des recommandations de l'ARS

3.4 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 29/09/2021

AVIS DEFAVORABLE

La Chambre d'Agriculture n'ayant pas présenté une synthèse de son avis, ce document reprend la totalité de l'avis. Les élus ont répondu précisément à chacune des observations.

Objet : Avis sur le projet de PLU de Villate

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 20 juillet 2021, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 19 juillet 2021.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

Le contenu du diagnostic agricole (p. 22 à 26) est basé sur les données du recensement agricole (RGA) de 2010 et du RPG et sur une enquête réalisée auprès des exploitants agricole en 2018.

p. 23 il est indiqué que les terres agricoles de la commune sont exploitées par 3 agriculteurs, la carte localisant le parcellaire des exploitations mentionne 5 exploitants. Ces données doivent être vérifiées et mises en cohérence.

p. 26 la carte représentant le RPG 2016 et localisant les 7 ha en friche est également à rectifier, les surfaces identifiées « en friche » sont toutes déclarées au RPG en 2016 et en 2019. Ces surfaces ne sont donc pas en friche.

p. 27 la carte qui présente la valeur agronomique des terres est basée sur les dires des exploitants. Il conviendrait de compléter cette donnée par une carte de la valeur agronomique basée sur des données physiques.

Le diagnostic présente un état des lieux, dont **certaines données** (mentionnées ci-dessus) **devront être vérifiées et corrigées. Il devra être complété** par :

- des données sur le profil des exploitants, (âge, ...) et sur l'économie : nombre d'emplois généré par l'agriculture, ...
- un volet « qualitatif » issu des enquêtes auprès des exploitants : éventuelles problématiques, besoins et projets des exploitations
- une synthèse faisant ressortir les enjeux agricoles à prendre en compte dans le PLU.

➤ **Rapport de présentation - Volet agricole du diagnostic**

➔ Page 23

L'exploitant n°2 sur la carte est en fait le propriétaire des parcelles en rose, mais l'exploitation est confiée à un autre agriculteur dont le siège est à Pins-Justaret.

L'exploitant n°3 a son siège à Saubens.

L'exploitant n°4 a conservé des parcelles autour de sa ferme, mais est à la retraite. Il utilise ces terres pour fournir en foin les quatre vaches et le cheval qu'il a conservés.

L'exploitant n° 5 ne cultive plus ses terres.

→ Page 26

Les parcelles sont dites « en friche » car elles ne sont pas cultivées. Elles ne sont pas semées, seule l'herbe qui pousse naturellement est fauchée.

→ Page 27

Les exploitants connaissent mieux que quiconque la valeur de leur terre, ils l'assolent et la travaillent depuis des dizaines d'années, c'est la raison pour laquelle nous leur faisons confiance. Nous ne possédons d'ailleurs aucune autre donnée « physique ».

Exploitant n°1 : âgé de 60 ans, il travaille seul et lorsqu'il prendra sa retraite, personne de sa famille n'a émis le souhait de reprendre l'activité.

Exploitant n° 4 : retraité

Les autres exploitants n'habitent pas la commune, et seul le N°5 est propriétaire de ses terres et ne les cultive plus.

Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et capacité de densification des espaces urbanisés :

Entre 2010 et 2019, l'extension urbaine a généré la consommation de 5.2 ha pour la réalisation de 150 logements, soit une densité moyenne de 29 log./ha.

Au cours de cette période, 44 logements ont été réalisés en renouvellement urbaine (démolition reconstruction, dents creuses et divisions parcellaires).

Soit un total de 190 logements produits entre 2010 et 2019.

Le fichier Sitadel fait état de 176 logements produits entre 2009 et 2018 (cf. p. 18 du rapport de présentation)

Depuis 2013 (T0 du SCOT), 146 logements ont été produits entre 2013 et 2018 d'après des données Sitadel.

Le dossier ne précise pas le nombre de permis de construire pour la création de logements autorisés entre 2018 et 2020.

Le SCOT prévoit la production de 315 logements entre 2013 et 2030. Le nombre maximum de logements à produire entre 2019 et 2030 est d'environ 125 ($315 - 146 - 44 = 125$).

Les capacités de densification des espaces urbanisés :

- Le potentiel brut est de 6.19 ha, dont 1.74 ha en dents creuses et 4.45 ha en division parcellaires.
- Le potentiel net est estimé à 2.20 ha, dont 0.87 ha en dents creuses et 1.33 ha en division parcellaire. Le nombre de logement envisagé est de 25, soit une densité moyenne de 11.4 log./ha.

Cette estimation nous semble sous-évaluée.

Pour mémoire : entre 2010 et 2019 : 44 logements ont été créés en densification sur une emprise totale de 2.27 ha, soit une densité de 19,4 log./ha.

Les capacités de densification des espaces bâtis doivent être revues et optimisées pour limiter la consommation d'espaces.

→ Nombre de permis de construire accordés entre 2018 et 2020 : 40 permis

- Les prévisions du SCOT sont de 315 logements entre 2013 et 2030 , ce qui autorise 18,5 logements par an. Les prévisions du PLU se terminent en 2032 donc 2 ans de plus que le SCOT, soit 37 logements de plus. Il reste donc $125+37=162$ logements. Le PADD en prévoit 150.
- Entre 2010 et 2019, 45 logements ont été réalisés en renouvellement urbain pour une consommation foncière de 2,59 ha (rapport p.37) soit 17,3 log/ha. Cependant, plus du tiers de ces logements ont été réalisés lors d'opérations de démolition/reconstruction, générant une très faible consommation foncière.
- Dans l'évaluation du projet d'accueil, la densité retenue pour le renouvellement urbain en zone U (dents creuses et divisions de parcelles) est portée à 15 logements par hectare. (le SCOT préconise 10 log/ha)

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune projette de ne pas dépasser 1 550 habitants en 2032, et la construction de 12 log./an en moyenne.

L'estimation de la croissance démographique est faite sur une estimation de 1 250 habitants en 2021 (cf. p. 13 du rapport de présentation).

En 2018 la commune compte 943 habitants (INSEE).

Aucune donnée ne justifie l'accroissement de 307 habitants supplémentaires entre 2018 et 2021, qui correspondrait à la construction d'environ 115 logements.

Cette estimation doit être mieux justifiée ou corrigée.

L'objectif de développement à l'horizon 2030, inscrit dans le PADD prévoit :

- La construction de 150 logements,
- L'accueil de 300 habitants supplémentaires,
- La consommation de 10 ha, dont 7 ha en extension et 3 ha en renouvellement urbain.

Cet objectif est supérieur au seuil plafond prévu par le SCOT : 315 logements entre 2013 et 2030, dont environ 190 réalisés entre 2013 et 2019.

⇒ Estimation de la croissance démographique

- L'accroissement d'environ 115 logements entre 2018 et 2021 est dû essentiellement à une opération de 110 logements réalisée au nord de la commune (quartier Villanova) qui comprend des logements sociaux en location et des logements en accession à la propriété.

⇒ Conformité de l'objectif de développement à l'horizon 2032

- Le seuil supérieur du SCOT 2013 – 2030 est de 315 logements, mais l'objectif du PLU est à l'horizon 2032 (soit +2ans),

→ Les 150 logements prévus ne dépassent pas les préconisations du SCOT.

Objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

Rappel : l'article L 151-5 du code de l'urbanisme stipule que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le projet communal ne prévoit pas de modération de la consommation d'espaces par rapport à la période précédente :

- **Entre 2010 et 2019 : 194 logements** ont été produits (intensification et extension urbaine) pour une consommation foncière de **5.2 ha**.
- **Entre 2021 et 2030** : la commune projette la production de **150 logements** (intensification et extension urbaine) pour une consommation foncière de **10 ha**.

Aucun objectif de modération de la consommation d'espace n'est précisé.

Pour mémoire, le SCOT prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espace.

↪ Modération de la consommation d'espace

- Entre 2010 et 2019, 150 logements ont été construits, pour une consommation totale de 5,2 ha, soit une densité moyenne de 29 logements par hectare. Ce dernier chiffre doit être pris avec précaution : à elle seule l'opération Villanova a produit 110 logements sur 2,6 ha (presque 42 logements par ha) ; une opération au caractère exceptionnel, conçue pour répondre à un besoin de logements sociaux. Ainsi, mis à part cette opération, la densité moyenne des dix dernières années n'atteindrait que 15,6 logements par ha (40 logements pour 2,56 ha).
- La petite commune de Villate (classée en développement mesuré par le SCOT) n'a pas vocation à généraliser ce type d'opération à très forte densité. Elle doit trouver un juste équilibre entre l'obligation de modérer sa consommation foncière et la volonté de préserver sa structure villageoise.
- Après reclassement des zones 2AU et 3AU des Graves en zone agricole, la surface disponible en extension sera de 5,7 ha, sensiblement égale à celle consommée dans la décennie précédente.
- Le SMEAT n'a pas émis de remarques défavorables sur notre PLU.

OAP :

OAP zone AU1 de la Cépette : emprise de 2.2 ha, 45 log. prévus, densité de 20 log./ha.

Cette zone jouxte la zone UB du secteur de Villeneuve qui comprend 2 dents creuses d'une surface totale de 1.37 ha (parcelles n° 17 et 93).

Ces 2 parcelles doivent être intégrées à l'OAP afin d'optimiser les voiries existantes et d'assurer les continuités urbaines. L'ajout de ces 2 parcelles permettrait une capacité de 70 logements.

⇒ Zone AU1 de la Cepette

- 45 logements sont prévus en AU1, 16 + 11 logements sur les deux parcelles en UB, soit un total de 72 logements sans modifier l'OAP (Pour mémoire densité de 20 log/ha)

OAP zone AU2 des Graves : emprise de 2.57 ha, 39 log. prévus, densité de 15 log./ha.

Nous demandons que soit prévue dans cette OAP une densité de 20 log./ha comme pour l'OAP de la Cépette, pour augmenter la capacité de la zone qui sera de 50 logements.

⇒ Zone AU2 des Graves

- La densité sera augmentée à 18 ou 20 logements par ha. Un changement de densité de 15 à 20 log/ha entraîne un surplus de 11 logements (de 39 à 50) ; Un changement de densité de 15 à 18 log/ha entraîne un surplus de 7 logements (de 39 à 46)

Les zones 2 AU disposent d'OAP de principe qui ne sont pas opposables. Ces 2 zones sont situées à proximité immédiate des équipements scolaires. Un **emplacement réservé n° 1** d'une emprise de 1.1 ha est prévu sur une partie de la zone 2AU pour la réalisation d'équipements publics lié au groupe scolaire. Cet emplacement réservé **devra être précisé et justifié.**

⇒ Emplacement réservé zone 2AU

- Cet emplacement est réservé pour un parc de stationnement attaché aux écoles, et un agrandissement éventuel de ces écoles. Les écoles primaire et maternelle sont communes avec Pins-Justaret qui prévoit une augmentation importante de sa population compte tenu de ses projets en cours. Ces précisions seront apportées au rapport de présentation du PLU approuvé.

L'OAP centre du village prévoit 2 secteurs d'aménagement du bourg intégrant une dent creuse en zone UA destinée à être bâtie, le nombre de logement prévu sur cet espace n'est pas précisé dans l'OAP.

Une **dent creuse, en zone UB**, située au nord de la mairie (parcelles n° 43 et 63) d'une surface d'environ 0.65 ha, **doit être intégrée dans l'OAP du centre du village** afin d'assurer un aménagement cohérent et une densité suffisante. Cette dent creuse représente un potentiel d'une vingtaine de logements minimum.

⇒ OAP centre

- Place du 19 Mars, il sera autorisé un bâtiment comprenant 2 ou 3 commerces en RDC et 3 à 5 logements en étage.
- La dent creuse située au nord de la mairie (6500 m²) est comptabilisée dans le projet d'accueil : elle représente un potentiel de 10 logements pour une densité de 15 log/ha. Mais elle ne possède pour le moment pas d'accès.

Plan de zonage :

La commune a fait le choix de maintenir en zones AU0 délimitées dans le PLU en vigueur en les classant en zone 3 AU dont l'urbanisation n'est pas prévue ni justifiée dans le cadre du projet de PLU.

Ces zones représentant 7.19 ha, les surfaces concernées sont en quasi-totalité valorisées par l'agriculture.

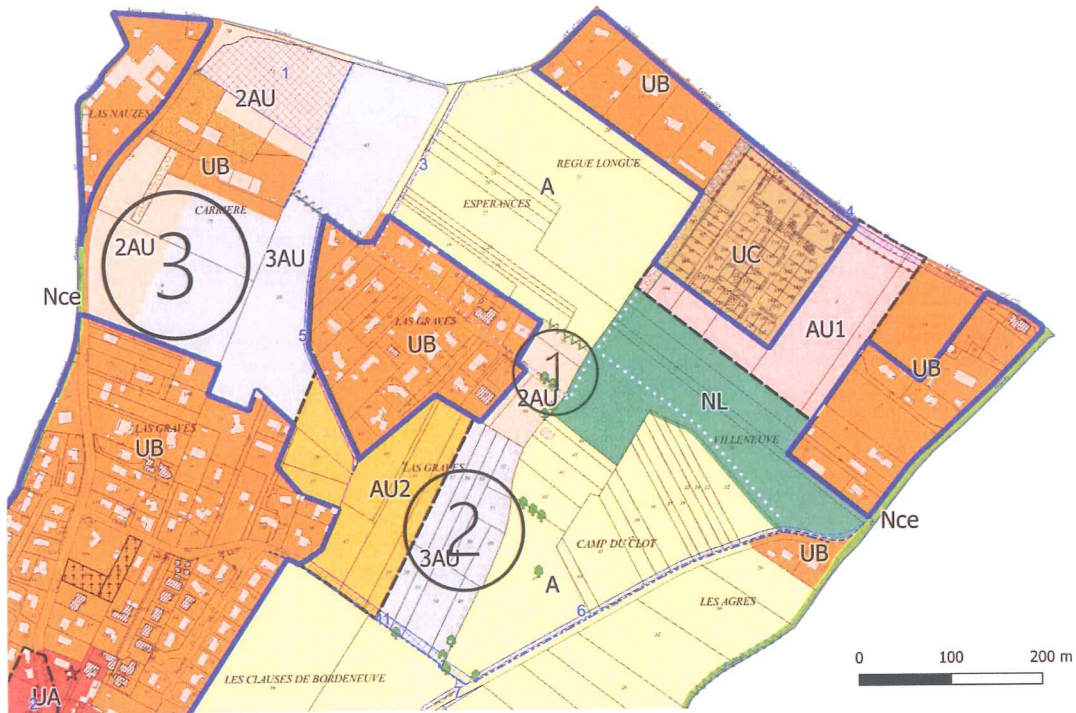
Nous demandons que ces espaces soient classés en zone agricole.

La zone 2AU des Espérances doit également être classée en zone agricole, les capacités d'accueil des zones AU ouvertes et de la zone AU de Carrières sont largement suffisantes pour permettre le développement communal au cours des 15 prochaines années.

Le secteur NI, d'une emprise de 3.6 ha, au sein duquel les constructions et installations à usage d'équipements de loisirs sont autorisées sur une emprise au sol maximale de 250 m². Ce secteur qui autorise des constructions doit être qualifié de STECAL. Il est insuffisamment justifié et impacte des surfaces agricoles. **Nous demandons que ce secteur NI soit supprimé et reclassé en zone agricole.**

Au nord de la commune les bâtiments agricoles identifiés dans le diagnostic agricole sont classés en zone UB, ce classement est de nature à compromettre le maintien et le développement de l'activité agricole en place.

Nous demandons que ces installations agricoles soient classées en zone agricole.



➤ Les zones 2AU et 3AU

Les zones 3AU étaient classées en AU0 dans la version précédente du PLU. Elles sont loin d'être « en quasi-totalité valorisées par l'agriculture ». Seules les zones 2AU et 3AU de « Carrière » seront reclassées en zone agricole.

- ➔ **La zone 3 AU des « Graves »** (n°2) est couverte de ronces et de petits arbustes, la qualité de cette terre est médiocre (la chambre d'agriculture en avait convenu lors d'une ancienne visite sur le terrain).
- ➔ **Les zones 2AU et 3AU de « Carrière »** (n°3) ne sont que partiellement cultivées. La plus grande partie est seulement entretenue par fauchage de la végétation naturelle.
- ➔ **La zone 2AU des Espérances** (n°1) est en partie couverte de ronces, et de qualité agricole médiocre. Elle sert pour partie de dépôt de terre et d'espace de retournement pour les camions.

➤ Le secteur NL

- ➔ **Le secteur NL** comporte un étang bordé de grands arbres appelé à être valorisé en zone de loisirs à l'usage des habitants de la commune, notamment ceux qui logent dans les collectifs proches et ne possèdent pas de jardin. Les constructions ne seront pas autorisées sur ce secteur.

Le domaine du nord de la commune a cessé toute activité agricole. Les terres cultivables ont été vendues ou données en fermage. Il comprend une maison d'habitation occupée par le propriétaire, un corps de ferme en partie loué comme

habitation, et des hangars en partie occupés par les véhicules des locataires. Ces anciens bâtiments agricoles méritent d'être réhabilités en appartements.

3.5 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (CD31) – 23/10/2021

AVIS FAVORABLE avec observations

- Le projet d'aménagement de la rue des Tisserands en voie urbaine sera soumis pour avis aux services du Département
- Le nom des routes départementales sera reporté sur l'ensemble des documents graphiques

3.6 AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MURETAIN AGGLO (CAM) – 05/10/2021

AVIS FAVORABLE

3.7 AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN (TISSEO) – 09/11/2021

AVIS FAVORABLE avec observations

4 ANNEXES

Le projet de zonage modifié pour la prise en compte du reclassement en zone agricole des zones 2AU et 3AU à « Carrière ».

