

P L U

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

BOIS DE LA PIERRE

1 – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES  
1.3 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES  
ASSOCIEES ET MEMOIRE EN REPONSE

**ELABORATION**

Arrêté	Enquête Publique	Approuvé
23 février 2024		





**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Toulouse, le **13 JUIN 2024**

Le préfet de la région Occitanie,  
préfet de la Haute-Garonne

à

Monsieur le maire  
43 Place de la mairie  
31390 Bois-de-la-Pierre

**Objet** : projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté – Avis de l'État.

**P.J.** : rapport de la directrice départementale des territoires – copie des avis des services

La commune du Bois-de-la-Pierre est actuellement couverte par une carte communale approuvée le 25 mai 2009. Par délibération en date du 10 mars 2023 la commune a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 23 février 2024. L'ensemble du dossier soumis à la consultation des services de l'État a été réceptionné le 14 mars 2024 en sous-préfecture de Muret.

La commune du Bois-de-la-Pierre compte 453 habitants pour un territoire qui s'étend sur environ 742 ha. Située à 7 km de l'échangeur de l'A64 et à 10 km de la gare SNCF de Carbonne, la commune a connu une croissance démographique très dynamique et reste très attractive. Le projet de PLU prévoit d'accueillir environ 100 habitants et de créer 60 logements d'ici 2035. Il conviendrait d'échelonner cet accueil dans le temps (jusqu'en 2040 par exemple), afin, d'une part, de mieux coordonner le développement de la commune avec la mise à niveau des équipements publics, et en particulier avec la mise en place du système d'assainissement collectif, et d'autre part, de garantir une meilleure conformité du PLU vis à vis des objectifs du SCoT en vigueur.

Sous réserve d'abandonner les zones urbanisées destinées aux équipements (les équipements projetés étant compatibles avec un zonage naturel), le nouveau PLU se traduirait par une urbanisation en extension sur environ 4 hectares pour la décennie 2021-2031 puis 1.3 hectares pour la décennie 2031-2041. Le projet s'approcherait des orientations de la loi climat et résilience qui prévoient une inflexion de la consommation d'espace sur tous les territoires dans la perspective de l'atteinte du zéro artificialisation nette en 2050. Cependant, même si les objectifs précis n'ont pas encore été fixés par le SRADDET Occitanie, ni par le SCoT du Pays Sud Toulousain en cours de révision, il est probable que les objectifs de consommation du nouveau PLU seront jugés trop élevés lorsque ces documents seront approuvés.

Les objectifs inscrits dans le PADD visant à protéger les secteurs agricoles et les services environnementaux, à maîtriser le développement de la commune et à organiser un espace de vie solidaire dans un cadre de vie qualitatif sont assez bien traduits dans les pièces réglementaires (règlement graphique, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation). En effet, il est prévu la création de 10 % de logements sociaux ou collectifs, les zones constructives sont resserrées autour du bourg existant et des établissements sociaux spécialisés, favorisant la diversité d'accueil de la population, facilitant les échanges entre ces parties urbanisées et limitant l'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles. Cependant, afin de limiter les extensions urbaines, et être compatible avec le SCoT, la zone à urbaniser identifiée dans le quartier de la Bordasse devrait être abandonnée. Certaines parcelles en extension couvertes par des OAP pourraient également être retirées de la zone constructible.

Le projet d'assainissement collectif permettra de limiter les impacts des effluents sur le milieu naturel et les problèmes de salubrité publique tout en permettant un habitat dense. L'ouverture à la construction sur de nouvelles parcelles doit être conditionnée à la réalisation de ce projet dont le calendrier prévisionnel devra être précisé (prise en compte des phases administratives d'autorisation, des études nécessaires, du montage du plan de financement, et de la réalisation des réseaux et de la station de traitement).

Les continuités écologiques, les boisements et les réservoirs biologiques sont globalement bien identifiés et protégés. Cependant, le ruisseau de Gragnon, ne bénéficie d'aucune protection. Ce cours d'eau et sa ripisylve (très limitée) devront être identifiés et protégés, en particulier pour limiter les impacts du futur rejet des effluents domestiques traités de la commune.

En synthèse, j'émet un avis favorable sous réserve que les observations listées ci-après soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du document :

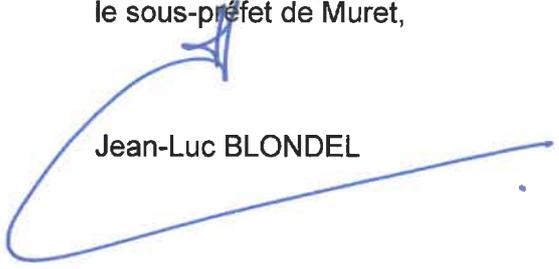
- Il conviendra de s'assurer que les objectifs de développement démographique et de consommation foncière sont compatibles avec le futur SCoT en cours de révision et dans lequel la commune ne devrait pas être identifiée comme une polarité.
- Afin de limiter les extensions urbaines, et de répondre, pour partie à la première réserve, la zone à urbaniser identifiée dans le quartier de la Bordasse devrait être abandonnée. La zone d'extension d'équipement devrait être reclassée en zone agricole ou naturelle ;
- Selon le code de l'urbanisme, les zones à urbaniser devraient être fermées tant que le système d'assainissement collectif n'est pas opérationnel. A minima, le règlement des zones concernées doit préciser que les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à la réalisation des travaux et il doit être vérifié que les procédures administratives préalables aux travaux auront été menées à leur terme avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi, le calendrier prévisionnel précis de l'opération devra être intégré dans le rapport de présentation (Cf. Détail ci-avant) afin de justifier que celui-ci est compatible avec l'ouverture de ces zones.
- Le PLU devra prévoir la protection du ruisseau de Gragnon, en particulier pour limiter les impacts du futur rejet des effluents domestiques traités de la commune ;

Je vous rappelle que le présent avis sera joint, lors de l'enquête publique, au dossier de PLU arrêté, avec l'ensemble des avis formulés par les personnes publiques associées. Il est à noter que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le caractère exécutoire des procédures d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme est conditionné à leur versement sur le Géoportail de l'urbanisme, faute de quoi, elles ne seront pas opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Enfin, je vous rappelle qu'il conviendra d'abroger la carte communale avant l'approbation du futur PLU selon les modalités rappelées à la fin du rapport de la directrice départementale des territoires.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans l'amélioration de votre document.

Pour le préfet et par délégation,  
le sous-préfet de Muret,



Jean-Luc BLONDEL

## RAPPORT DE SYNTHÈSE DE LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

L'avis de l'État sur ce projet est émis au regard des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Engagement National pour l'Environnement (2010), Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (2010), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, de la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques du 6 août 2015, de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 27 novembre 2018, et dernièrement, de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets d'août 2021 et de la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux de juillet 2023.

La loi « Climat et Résilience », promulguée le 22 août 2021, est issue des travaux menés par la convention citoyenne et vise à accélérer la transition de notre modèle de développement vers une société plus neutre en carbone et plus résiliente. Dans le domaine de l'urbanisme, elle promeut l'engagement d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050. Pour ce faire, elle a fixé un premier objectif intermédiaire de réduction d'au moins 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au niveau national entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021. Dans la continuité des diverses évolutions législatives opérées depuis la loi SRU, il s'agit au final de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

# 1 Le contexte

Par délibération du 20 mars 2015, la commune du Bois-de-la-Pierre a prescrit la procédure d'élaboration de son PLU. Le projet a été arrêté par délibération du 10 mai 2019. Le 10 mars 2023, la commune a abrogé la procédure d'élaboration, suite à l'avis réservé du PETR du Pays Sud Toulousain et à l'avis défavorable des services de l'État. Dans le cadre de ces avis, des réserves ont été formulées par rapport, d'une part, à l'incapacité du document à maîtriser le développement de l'urbanisation et d'autre part, au regard des incohérences relevées entre le développement prévu et la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif.

Par la délibération du 10 mars 2023, la commune a prescrit une nouvelle élaboration du document. Ainsi, un nouveau projet a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 23 février 2024 et est soumis conformément à la procédure à l'avis des personnes publiques associées.

La commune du Bois de la Pierre adhère à la communauté de communes du Volvestre et est de fait rattachée au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays du sud toulousain, structure porteuse du schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé le 29 octobre 2012, qui est actuellement en cours de révision (en phase d'élaboration du DOO – Document d'Orientations et d'Objectifs).

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2021 la commune compte 453 habitants (Cf. Données INSEE) pour un territoire communal qui s'étend sur environ 742 ha.**

La commune est couverte par une carte communale approuvée le 25/05/2009. En raison de son ancienneté, ce document n'intègre ni les **importantes évolutions législatives opérées depuis son approbation, ni les orientations préconisées par le SCoT.**

## 2 Le nouveau projet communal

La collectivité a formulé par l'intermédiaire du PADD (projet d'aménagement et de développement durable du PLU) les contours de son nouveau projet de territoire à l'horizon 2035.

Trois axes d'évolution ont été identifiés visant à améliorer le fonctionnement de la commune qui, durant ces dernières décennies, a connu une hausse significative de sa population (triplement en 40 ans, passant de 152 habitants en 1982 à 453 habitants en 2021).

Cette évolution a été surtout portée par le développement de l'urbanisation qui confère au territoire communal une nouvelle vocation résidentielle. Celle-ci génère de nouveaux besoins en matière d'équipements. Cette urbanisation a par ailleurs été réalisée essentiellement au gré des opportunités foncières en provoquant un important phénomène d'étalement urbain le long des divers axes routiers desservant le bourg contre lequel il convient aujourd'hui de lutter (Cf. Carte de déclassement du potentiel encore constructible de la carte communale, page 148 du rapport de présentation).

Les trois axes définis par le PADD concernent ainsi :

Axe 1 : La préservation de l'environnement et de l'agriculture.

Axe 2 : La maîtrise du développement de la commune et la diversification de l'habitat.

Axe 3 : L'organisation d'un espace de vie solidaire et la recherche d'un cadre de vie qualitatif.

Le PADD décline ces axes en plusieurs orientations prenant en compte les différentes thématiques de l'aménagement telle que l'habitat, l'activité économique, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, le PLU constituant l'outil privilégié de leur mise en cohérence.

Le présent avis vise à analyser les modalités de prise en compte de ces thématiques et leur traduction réglementaire. Comme indiqué en préambule, la gestion de l'espace étant au cœur du dispositif législatif et réglementaire, elle constitue le fil conducteur de l'analyse.

## 3 Le volet gestion économe des sols

### 3.1 3.1 Un scénario d'évolution démographique ambitieux, à décliner dans le temps

Le projet prévoit d'atteindre, sur la base d'une population estimée à 506 habitants en 2023, 600 habitants en 2035 (Cf. Axe 2 Orientation 1 du PADD). La trajectoire d'évolution serait à terme de 650 habitants à l'horizon 2050 (Cf. Page 101 du rapport de présentation). La commune prévoit ainsi d'accueillir 94 habitants entre 2023 et 2035 avec un taux de croissance annuel de 1.5 % sur cette même période.

**Ce scénario suscite plusieurs observations :**

1- Le taux de croissance affiché par le projet (1.5 %) ne correspond pas aux préconisations formulées par le SCoT en vigueur (ni par le SCoT en cours de révision). Les deux documents préconisent de limiter la croissance démographique à 0.8 %. Toutefois, comme indiqué page 12 du rapport de présentation, la commune a déjà connu des phases de croissance analogues voire plus fortes (notamment 1980-2007). La commune justifie ce scénario très volontariste par le choix de reconfigurer le développement urbain entre ses deux pôles résidentiels existants, le village et le quartier de la Bordasse, quartier qui intègre par ailleurs deux établissements sociaux spécialisés (ESAT Les Quatre Saisons, établissement ou service d'aide par le travail et la ferme thérapeutique Le Fauron) actuellement séparés du bourg.

Le quartier de la Bordasse est identifié dans le SCoT comme un hameau dont l'urbanisation doit être maîtrisée, et contenu au sein de l'enveloppe urbaine existante (cf prescription P5 du SCoT). En conséquence, **l'identification de la zone AU n'est pas compatible avec le SCoT en vigueur. Cette zone devrait être fermée.**

Concernant les autres secteurs d'extension, le parti d'aménagement retenu par la collectivité, vise à réaliser un trait d'union entre le village et le quartier de la Bordasse. Ce projet est basé sur une étude urbaine réalisée

en 2022. Dans cette perspective, les locaux de l'ancienne école situés sur « ce trait d'union » sont en cours d'aménagement afin d'accueillir les équipements publics de la commune et notamment la nouvelle mairie.

Toutefois, l'élaboration du présent projet de PLU, liée à la nécessité de collecter les eaux usées au regard du contexte topographique et de l'imperméabilité des sols, et la dynamique de reconfiguration urbaine qui en découle, sont étroitement liées à la construction d'un réseau d'assainissement collectif d'eau usée, réseau qui s'avère d'ores et déjà nécessaire au regard des dysfonctionnements constatés sur divers points du territoire (Cf. page 98 du rapport de présentation). **Le rapport de présentation devrait apporter, toutes les informations sur la réalisation de cet équipement de nature à consolider le projet urbain et en assurer la cohérence : faisabilité, temporalité, études en cours. Comme il est indiqué au paragraphe 3.4.1, des précisions sont attendues.**

2- L'estimation de la population en 2023 semble légèrement sur-évaluée dans la mesure où elle prend en compte le nombre de permis de construire délivrés entre 2020 et 2023 (Cf. Page 103 du rapport de présentation) et non les constructions réellement terminées au 1/01/2023. L'accueil de population lié à ces autorisations peut être envisagé au-delà de l'année 2023, jusqu'à l'horizon 2025-2026. Dès lors, la trajectoire globale d'évolution peut être décalée et lissée pour atteindre 600 habitants en 2040 au lieu de 2035 et se rapprocher ainsi au plus près de la tendance d'évolution générale observée sur la commune à dater des années 1975.

**La population à 2023 avoisinerait plutôt 470 habitants (contre 506 habitants dans le PLU). Le projet doit dès lors être ajusté, soit en réduisant les objectifs d'accueil de la population, soit en prolongeant sa durée de mise en œuvre au-delà de 2035 (jusqu'à l'horizon 2040) ; ceci afin d'être cohérent avec le SCoT.**

## **3.2 3.2 Des besoins résidentiels conséquents**

Suivant le PADD (page 7), la dynamique de réduction de la taille des ménages devrait perdurer, passant de 2.4 personnes en moyenne par foyer en 2020 à 2.2 en 2035. Comme pour l'accueil de nouveaux habitants, cette évolution semble crédible sur un pas de temps légèrement plus long (horizon 2040).

Cette réduction de la taille des ménages et l'accroissement de la population imaginée conduisent à un besoin de 60 logements sur la période 2023-2040 et non 2023-2035 comme l'indique le rapport de présentation.

**Pour une adaptation progressive des équipements de la commune, il est conseillé une production de logements lissée sur la période 2023-2040 qui s'établirait donc à 4.4 logements /an.**

## **3.3 3.3 La prise en compte de tous les gisements de production de logements**

### **3.3.1 3.3.1 La résorption de la vacance**

Comme indiqué à la page 18 du rapport de présentation, la commune possède 14 logements vacants en 2020, si ce nombre reste stable, le taux de vacance passera à 5 % à l'échéance du PLU ; ce qui est cohérent avec le SCoT.

### **3.3.2 3.3.2 Les possibilités de construction dans le tissu urbain**

Une étude de densification a été réalisée (Cf. Page 106 du rapport de présentation) sur le tissu urbain existant en identifiant les gisements fonciers relatifs à des terrains disponibles (en dents creuses) ainsi que des terrains déjà bâtis, susceptibles de faire l'objet de divisions pour édifier de nouvelles constructions. Le potentiel mobilisable s'élève à environ 1.8 ha (soit 24 logements estimés).

### **3.3.2.1 3.3.3 Optimiser l'extension urbaine de l'habitat**

Sur la base d'une production totale de 60 logements, le besoin en extension urbaine s'élève (après déduction du potentiel de densification cité ci-dessus) à 36 logements.

Les OAP présentées dans le dossier présentent des densités (autour de 20 logements par hectares) légèrement au-dessus de celles préconisées dans le SCoT permettant ainsi de limiter la surface en extension tout en conservant les capacités d'accueil. Pour faciliter l'acceptabilité de cette densité, des espaces de jardins partagés et de voies douces sont prévues.

**En conséquence, le projet s'avère cohérent sur le volet logement, sous réserve d'ajuster son dimensionnement aux échéances 2035 ou de l'échelonner jusqu'en 2040.**

### **3.3.3 3.3.4 Les autres besoins fonciers (hors habitat)**

Des secteurs spécifiques destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux activités économiques sont identifiés sur le secteur de la Bordasse

Le PLU prévoit un secteur UX à vocation d'activités économiques intégrant deux bâtiments existants pour permettre un éventuel développement des entreprises concernées. Ce secteur ne comporte pas de parcelle libre. Il ne doit en conséquence pas générer de consommation supplémentaire d'espace agricole ou naturel. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, deux types de zonages ont été retenus : le zonage UE se rapportant à des sites existants et un zonage AUE0 pour réaliser ultérieurement des installations.

Le zonage UE comporte trois sous secteurs. Deux sous secteurs concernent les installations liées aux deux structures à vocation sociale situées sur la commune, le troisième concerne des installations communales regroupant un terrain de tennis, un hangar et un espace de loisirs enherbé ouvert, actuellement utilisé pour des pratiques récréatives, jeux, foot... L'identification de ce secteur n'apparaît cependant pas suffisamment justifiée au regard de l'importance du foncier disponible et de la maîtrise de sa constructibilité. Aucun projet à court ou moyen terme n'est par ailleurs évoqué.

**En conséquence, il est proposé de le reclasser au sein d'un nouveau secteur NI (N loisir) afin de n'autoriser que des suppléments d'installations légères à vocation de loisirs. Ainsi, ce nouveau secteur n'engendrerait pas de consommation d'espace NAF (naturel, agricole ou forestier).**

**De même, le secteur AUE0 attenant qui n'a pas vocation à être ouvert dans les six prochaines années (cf OAP page 20) doit en cohérence avec l'article L153-31-4° du code de l'urbanisme être reclassé en zone A ou N.**

## **3.4 3.4 Bien maîtriser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation pour assurer les conditions d'un développement durable et équilibré du territoire**

### **3.4.1 3.4.1 Nécessité de préciser le calendrier**

Comme indiqué au point 3.2 ci-dessus, la production moyenne annuelle de logements qui résulterait du projet sur 2023-2040 s'élèverait à environ 4.4 logements /an

Ainsi, il est recommandé d'intégrer les gisements de développement dans le tissu urbain et de prévoir un échéancier de développement plus progressif et maîtrisé sur les zones U et AU.

Cet échéancier devrait être ajusté en prenant en compte l'état d'avancement d'éventuels projets de construction ainsi que le calendrier prévisionnel de la construction du réseau d'assainissement.

**Le calendrier établi dans le cadre des OAP (page 20) semble précipiter l'ouverture rapide des zones. Il nécessite par conséquent d'être justifié et ajusté afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive sur la durée prévisionnelle du PLU.**

### **3.4.2 3.4.2 La question de l'assainissement collectif**

Comme indiqué précédemment, compte tenu du contexte défavorable de l'assainissement autonome (Cf Page 43 et 152 du rapport de présentation), la commune s'est engagée dans la construction d'un système collectif. Une pré-programmation prenant en compte la désignation des divers intervenants, les phases d'études et la réalisation des travaux est jointe en page 134 du rapport de présentation. La mise en service serait ainsi réalisée fin 2025.

La réalisation rapide de cet équipement est nécessaire pour que les nouvelles constructions puissent prévoir leur raccordement à l'assainissement collectif. Cependant, le calendrier proposé semble présenter des délais

très réduits au regard des contraintes liées à ce type de projet : financements publics, autorisations environnementales, délais de réactivité des divers intervenants... Ce calendrier ne pourrait être validé qu'après la désignation et l'engagement de la maîtrise d'œuvre études et travaux. **Dans l'attente, et sauf précisions apportées dans le cadre de l'avancement de la présente procédure, les zones à urbaniser nécessitent, en cohérence avec l'article R151-20 du code de l'urbanisme, d'être (provisoirement) fermées à l'urbanisation.**

Il est à noter que pour conditionner l'octroi de permis de construire à la réalisation de cet équipement, le nouveau règlement écrit des zones UA et AU prévoit que « toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. »

### **3.4.3 3.4.3 La trajectoire de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2040.**

De nombreuses lois se sont succédées pour limiter l'étalement urbain (loi Defferre en 1983, SRU en 2000, les lois Grenelle en 2009 et 2010, la loi ALUR en 2014, ou encore la loi ELAN et le plan pour la biodiversité en 2018). Désormais, avec la loi climat et résilience, le principe de réduction de l'artificialisation figure dans les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme, au 6°bis de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, avec un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Le sol constitue une ressource non renouvelable, rare et précieuse, dont l'artificialisation a des impacts forts sur le changement climatique, la perte de biodiversité et la souveraineté alimentaire du territoire.

De fait, la lutte contre la consommation d'espaces et l'étalement urbain se positionne comme un enjeu central et urgent de la transition écologique à déployer sur toutes ses formes. Elle revêt un objectif prioritaire de l'État en tant qu'elle contribue à lutter contre le dérèglement climatique, la destruction des écosystèmes et la réduction de la production agricole.

Dans cette logique, la loi Climat et Résilience fixe un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 et fait la promotion de nouveaux modèles de développement et d'aménagement du territoire plus résilients et solidaires, guidés par la sobriété foncière et la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Aussi, pour la première tranche de dix années (2021-2031), elle dispose, comme indiqué en préambule du présent avis, que le rythme d'artificialisation soit traduit par un objectif de réduction (50 %), à l'échelle nationale, de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes (2011-2021). Cet objectif doit faire l'objet d'une déclinaison aux différentes échelles territoriales par le biais des documents de planification qui s'y rattachent comme notamment le SRADDET, le SCoT, les PLU(I). **Les collectivités se doivent par conséquent de tendre d'ores et déjà vers cet objectif de réduction afin de le limiter tout risque de réajustement important aux échéances fixées par la réglementation.**

Le portail de l'artificialisation estime à 4 hectares la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la commune du Bois de la Pierre, au cours de la décennie 2011-2021. L'objectif pour la période 2021-2031 s'élèverait par conséquent à 2 ha, hors prise en compte des déclinaisons territoriales à venir : SRADDET (réglementairement avant le 22/11/2024) et SCoT (au maximum au 22/02/2027) et environ 1 ha sur la décennie suivante (par déclinaison, en l'absence actuelle de territorialisation, de la logique de réduction qui a vocation à s'opérer à l'échelle nationale). L'enveloppe maximale serait donc de l'ordre de 3 ha à échéance 2041.

Dans le cadre du présent rapport de présentation, il a été cependant réalisé une estimation sur la base des permis de construire délivrés par la collectivité (Cf. Page 22 du rapport de présentation). Il a ainsi été identifié une consommation de 6.4 ha sur la période 2011-2021 permettant d'envisager 3.2 ha sur la décennie 2021-2031 et, a priori, suivant le même principe de réduction de la trajectoire appliquée à la décennie suivante, 1.6 ha sur 2031-2041, soit au total 4.8 ha sur 2021-2041.

L'écart entre les deux estimations (CEREMA et analyse communale) semble être lié au décalage entre les temporalités liées aux données utilisées : date de délivrance des permis de construire pour la méthode communale et exploitation des fichiers fonciers de la Direction des Finances Publiques (DGFIP) pour le CEREMA, ces fichiers étant basés sur les déclarations d'achèvement de travaux.

**Le rapport de présentation devrait notamment apporter les justifications permettant de comprendre l'écart constaté avec les données fournies par le portail de l'artificialisation.**

La consommation prévisionnelle du futur PLU s'élève à 3.7 ha sur 2021-2031 (Cf. Page 145 du rapport de présentation), décomposée de la manière suivante :

- 1.7 ha au titre des permis de construire délivrés entre 2021 et 2024 (Cf. Page 23 du rapport de présentation),
- 2 ha correspondant aux 2 zones à urbaniser (1.5 ha), à l'espace situé à proximité des zones AU (de l'ordre de 5 000 m<sup>2</sup>) et plusieurs parcelles identifiés dans la zone UA,

Afin de respecter la cohérence de la méthode communale, l'évaluation aurait dû intégrer les projets susceptibles d'être autorisés sur entre 2025 et 2031 en dents creuses (3 à 4 constructions, soit environ 2 000 m<sup>2</sup> de foncier).

La consommation prévisionnelle sur 2021–2031 serait donc de 3,9 ha au lieu de 3,7 ha comme indiqué page 145 du rapport de présentation et du PADD (Cf. page 5).

La réduction opérée par rapport à la période de référence 2011-2021 s'établirait donc à environ -39 %, réduction inférieure à l'objectif national de réduction d'au moins -50 % l'extension de l'urbanisation sur la période 2021-2031 par rapport à la période de référence 2011-2021.

Il conviendrait de préciser la consommation d'espace au-delà de 2031 qui concerne en premier lieu le potentiel de densification en dents creuses non prise en compte sur la période précédente (environ 0.9 ha). Il pourrait éventuellement être ajoutée la zone AU de la Bordasse (0.4 ha) dans l'hypothèse d'une ouverture après 2035. Ainsi, la consommation au-delà de 2031, comprise entre 0.9 et 1.3 ha devrait être intégrée dans le calcul global.

Selon le projet, la consommation globale sur la période 2021-2041 s'établirait donc autour de 5 ha. Elle avoisinerait alors, sur la base de la méthode d'évaluation communale, la trajectoire nationale définie par la loi climat et résilience d'un rythme de réduction par moitié par décennie (6.4 hectares d'extension observée sur la période de référence entre 2011 et 2021, 3.2 ha entre 2021 et 2031 puis 1.6 hectares entre 2031 et 2041), à condition toutefois que le projet soit bien ajusté aux échéances 2035 ou bien 2040 et que la méthode soit bien justifiée.

La territorialisation des objectifs de la loi climat et résilience n'est pas encore réalisée à l'échelle du SRADDET de la région Occitanie, ni du SCoT du pays sud toulousain. **Avant l'approbation du présent projet, il conviendra, de s'assurer de sa compatibilité avec le projet de SCoT en cours de révision et dans lequel la commune ne serait pas considérée comme une polarité .**

**Dans tous les cas, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation doit être adapté au calendrier prévisionnel de la mise en œuvre du projet d'assainissement. Celui-ci doit être précisé (Cf .3.4.2 ci-dessus).**

## 4 Traduction réglementaire du projet

### 4.1 4.1 La politique de l'habitat

Afin de faciliter, d'une part l'accueil de jeunes ménages ainsi que l'accès au logement pour les personnes en situation de handicap et de répondre, d'autre part au vieillissement de la population, le PADD s'est fixé comme objectif (cf page 5 du PADD) de rééquilibrer l'offre de logements et de favoriser la mixité sociale en diversifiant la taille des logements et en créant des logements sociaux.

Cet objectif est décliné au niveau des zones à urbaniser suivant les dispositions définies dans le cadre des orientations de programmation et d'aménagement dédiées.

Il est ainsi demandé la réalisation d'au moins :

- 18 à 24 logements intermédiaires ou collectifs au niveau des 2 zones AU situées sur le trait d'union entre le village et le quartier de la Bordasse (cf page 11 du dossier OAP),
- 5 à 7 logements sociaux sur la zone AU de la Bordasse (cf page 14).

L'objectif de production de logement social, qui correspond à environ 10 % de la production totale de logements, semble bien pris en compte, même si les orientations qui seront proposées dans le cadre de la révision du SCoT (concernant a priori la période 2025-2045) ne sont pas encore connues.

**En revanche, l'objectif de diversification de la taille des ménages nécessiterait d'être précisé et traduit plus finement dans les OAP.**

## 4.2 4.2 Bien apprécier les enjeux liés à l'activité agricole

Le diagnostic agricole, datant d'octobre 2016, et basé sur l'expertise du service agricole du Volvestre-Vallées, d'informations recueillies auprès d'agriculteurs et à partir des données du RPG, doit être mis à jour. Les sources de données à disposition auraient pu être utilisées pour cartographier les zones agricoles à enjeux (parcelles drainées, en agriculture biologique, épandage, etc.) afin d'identifier les secteurs à protéger en priorité dans le cadre d'un PLU.

## 4.3 4.3 Prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité globalement satisfaisante

### 4.3.1 4.3.1 Les corridors écologiques sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement

Les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCoT sont globalement bien identifiés dans le document graphique, avec un zonage unique N, une trame 'espace boisé classé' (EBC) utilisée de façon pertinente afin de protéger les principaux espaces boisés de la commune et une trame 'continuité écologique à maintenir ou à remettre en état au titre de l'article L151-23 du CU' qui vient renforcer les EBC et identifier un important réseau de haies.

Un boisement situé sur les parcelles B226 et B551, à l'est du hameau de La Bordasse, pourrait faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.



Le ruisseau de Gragnon, ainsi que 4 autres petits cours d'eau, situés au nord de la commune, et identifiés sur la cartographie des cours d'eau (Cf. Page 67 du rapport de présentation), ne sont pas identifiés sur le document graphique, et ne bénéficient d'aucune protection. **Ces cours d'eau et leurs ripisylves doivent être identifiés et protégés en tant que corridors écologiques, remarque particulièrement importante pour la Gragnon qui devra absorber le rejet de la future station de traitement des effluents domestiques de la commune.**

Concernant la protection des cours d'eau dans le règlement écrit, il est prescrit, dans toutes les zones, que :  
« Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport au cours d'eau et fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges »

Il est tout d'abord à noter une incohérence avec le schéma figurant juste en dessous de cette prescription qui indique une distance supérieure ou égale à 4 mètres par rapport à la crête de la berge.

La prescription P13 du SCoT indique que l'épaisseur minimum des corridors bleus doit être de 20 à 100 mètres en fonction de l'importance du cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur de sa ripisylve. **Ainsi, la distance d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et leur ripisylve doit être réglementée conformément à la prescription P13 du SCoT.**

### 4.3.2 4.3.2 Accompagner la transition énergétique

Suivant l'orientation 4, axe 3 du PADD, la collectivité souhaite, dans le cadre du PLU, accompagner la transition énergétique. Au regard de la prise de conscience, qui est aujourd'hui partagée dans l'ensemble de

la société, cet objectif nécessiterait d'être dépassé. Dès lors, les politiques publiques et locales devraient tendre désormais vers sa mise en œuvre effective.

Dans le cas du Bois de la Pierre, ce dernier objectif serait d'autant plus pertinent qu'il participerait à renforcer la cohérence entre le PADD et les dispositions réglementaires du PLU. En effet, celles-ci rendent obligatoire pour les nouvelles constructions l'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaires au logement dans les différentes zones identifiées au document graphique. **La rédaction de cette disposition nécessitera toutefois d'être précisée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

D'autres volets de la transition énergétique sont abordés à bon escient dans le document, comme l'éclairage public, l'exposition des nouveaux bâtiments, les modes doux de déplacements. Concernant l'exposition des bâtiments, des recommandations auraient pu être formulées dans les OAP sur l'architecture et l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

### 4.3.3 La prise en compte des risques et des nuisances

La commune de Bois de la Pierre est concernée par les risques sismicité (zone de sismicité faible, niveau 2), mouvements de terrain – tassements différentiels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (plan de préventions des risques naturels sécheresse prescrit le 15/11/2004), inondation par débordement de cours d'eau et le risque de rupture concernant le canal de Saint Martory.

Le rapport cite l'ensemble des risques naturels majeurs existants sur la commune. Il précise la crue exceptionnelle de 1977 du cours d'eau La Louge, ce qui limite l'extension de la commune dans ce secteur. Cependant, **deux erreurs doivent être corrigées** :

- le PPRN mouvements de terrain – tassements différentiels n'est pas approuvé le 15/11/2004, il a été prescrit à cette date.
- le plan de gestion du risque inondation (PGRI) Adour-Garonne n'est plus en cours d'élaboration, il a été approuvé le 10/03/2022.

Concernant le risque inondation, seul le ruisseau de La Louge, situé en limite Sud-Est du territoire de la commune, est identifié dans la cartographie informatique des zones inondables de la Haute-Garonne (CIZI). Pour autant cela ne signifie pas que le risque inondation n'existe pas pour les autres cours d'eau présents sur le territoire communal (cours d'eau Des Feuillants, Gragnon, Le Louget représentés page 91 du rapport de présentation et non repris en totalité dans le document graphique) ou en limite de la commune.

L'extrait de plan fourni page 91 du rapport de présentation localise l'enveloppe de la zone inondable de la Louge. Mais les différents niveaux d'aléas identifiés ne sont pas représentés : aléa faible à moyen (crue exceptionnelle) et aléa fort (crue très fréquente et fréquente). Or, le PLU doit prendre en compte ces niveaux d'aléas. Il convient cependant de noter que la zone inondable se situe en secteur N sur un espace où le nombre de constructions existantes semble très réduit. Le rapport de présentation doit toutefois être complété afin d'intégrer les deux niveaux d'aléas.

Voir sur : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=8e2c7254-8123-44d1-a0d2-e84711bba856>

**La distinction entre les différents niveaux d'aléas doit apparaître sur le règlement graphique. Le règlement écrit doit être amendé pour intégrer le risque inondation dans les zones où un cours d'eau est présent.** Il conviendra également de préciser les prescriptions de la zone N (et de manière limitée la zone A) concernant le risque inondation en fonction de l'aléa (cf. remarques ci-après paragraphe 5.3.2). Ces dispositions doivent être justifiées dans le rapport de présentation.

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le PPR sécheresse a été prescrit le 15 novembre 2004. Depuis cette date, la connaissance a évolué. Une nouvelle carte d'exposition relative à ce phénomène a été publiée en 2019. Elle est disponible sur le site internet Georisques : <https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/retrait-gonflement-des-argiles>, ou directement sur : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=406ba143-fc2f-4ab1-916e-ac09ded15738>

La nouvelle carte indique que la commune est concernée par l'aléa fort à moyen retrait/gonflement des argiles.

Par ailleurs, de nouvelles dispositions relatives au risque retrait/gonflement des argiles ont par ailleurs été introduites par l'intermédiaire de la loi ELAN et les deux arrêtés d'application :

- l'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols,
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation (cf code de la construction et de l'habitation R.112-6 et R.112-7).

**Le rapport de présentation nécessite d'être complété afin d'intégrer ces informations (Cf. Carte p 90 qui a évolué).**

## **5 5 Observations relatives aux pièces du dossier**

### **5.1 5.1 Remarques sur le PADD**

En lien avec l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis sur la dynamique démographique et résidentielle, il conviendra d'ajuster les données chiffrées du PADD afin d'améliorer la cohérence du dossier et sa compatibilité avec la trajectoire de réduction de la consommation d'espace à l'horizon 2040 telle que définie par la loi climat et résilience.

### **5.2 5.2 Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### **5.2.1 5.2.1 Ajuster l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (cf L151-6-1 du CU)**

En lien avec les remarques formulées précédemment, le calendrier d'ouverture des zones à urbaniser nécessite d'être complété sur plusieurs points :

1- Conformément à la remarque formulée au paragraphe 3.3.3 ci-dessus, l'objectif de production de logements doit être resserré pour les secteurs 1 et 2 sur la fourchette haute (cf OAP page 20) :

- 12/13 logements pour le secteur 1,
- 17/18 logements pour le secteur 2.

2- Conformément au point 3.4.1 ci-dessus, le calendrier doit être ajusté en prenant en compte le rythme moyen de production totale, de l'ordre de 4,4 logements /an (zones AU et les zones U comprises), sur la durée du PLU (2023-2035 ou 2023-2040).

Il conviendra en outre d'introduire une règle complémentaire conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2 et 3 au remplissage du secteur déjà ouvert : secteur 1 dans un premier temps, secteur 2 dans le deuxième temps – Ex : ouverture du secteur 2 si le secteur 1 est couvert à 80 % (sur la base du nb de permis de construire délivrés) .

#### **5.2.2 5.2.2 Une OAP dédiée aux modes doux de déplacements**

Le projet affiche la volonté de créer un trait d'union entre le centre-bourg et le quartier de La Bordasse afin de développer le lien social (cf Axe 3 du PADD et ses orientations). Pour ce faire, il est envisagé de promouvoir les mobilités douces et de faciliter leur développement. Cet objectif s'avère bien décliné à l'échelle de l'OAP centre bourg - La Bordasse (cf page 5).

Cette ambition aurait cependant mérité un affichage plus global au niveau du territoire communal, voire intercommunal (cf identification de liaisons souhaitables ou possibles avec les communes limitrophes même si aucune liaison n'a été identifiée sur la commune dans le schéma cyclable du PÉTR, liaison avec la commune de Peyssies voire de la gare de SNCF de Carbonne...), décliné sous la forme d'une OAP supplémentaire, spécifique à la thématique des « déplacements ».

## 5.3 5.3 Remarques sur le Règlement écrit (L151-8)

### 5.3.1 5.3.1 Les zones agricoles et naturelles

Il convient tout d'abord de rappeler que l'objectif national de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fonde le principe d'inconstructibilité des zones A et N, hormis les exceptions formulées dans les articles L151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme. **Peuvent ainsi être autorisés** par le PLU :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- les bâtiments identifiés dans le document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes,
- à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Dès lors, plusieurs remarques sont formulées sur le présent projet de règlement comme suit.

#### 5.3.1.1 5.3.1.1 Des règles de constructibilité plus cohérentes dans les zones A et N

En lien avec le principe d'inconstructibilité défini ci-dessus, le règlement de la zone A et de la zone N interdit toute nouvelle construction à l'exception des extensions mesurées et des annexes aux habitations existantes (et celles destinées à l'activité agricole pour la zone A). En zone Nj, sont seulement autorisées les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> à vocation d'installation pour aire de jeux ou de jardins collectifs.

Pour autant, des dispositions relatives à l'emprise au sol sont fixées, à l'article 2-1-5 pour la zone N et 2-1-6 pour la zone A, à raison de 30 % maximum **de l'unité foncière** pour la zone A et la zone N et de **150 m<sup>2</sup>** maximum pour le secteur Nj. Le niveau de densification résultant de ces dispositions n'est pas compatible avec le caractère et la vocation de ces zones. Ces dispositions ne semblent par ailleurs pas cohérentes avec les prescriptions complémentaires formulées pour les annexes et les extensions aux habitations existantes en zone agricole ou naturelle, notamment en zone N où seules celles-ci sont autorisées (cf article 1).

Il conviendra donc de justifier et de limiter plus strictement les conditions d'emprise au sol pour les nouvelles constructions susceptibles d'être autorisées dans ces secteurs. Pour le secteur Nj, il conviendrait de limiter l'emprise au sol totale à 50 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.1.2 5.3.1.2 Les extensions et annexes en zones A et N

Le présent projet de règlement instaure des dispositions sur les annexes et les extensions aux habitations existantes en zones A ou N. Afin d'assurer une homogénéité au sein du territoire départemental, ces dispositions doivent tendre, sauf justification particulière, vers les préconisations formulées par la CDPENAF de la Haute-Garonne. Ces préconisations sont formulées comme suit :

Extensions :

– les extensions des habitations existantes doivent être limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que **la surface de plancher totale** ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas **200 m<sup>2</sup>**.

Annexes :

– les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle **de 30 m de rayon** mesuré depuis tout point de l'habitation et que **la surface de plancher** ainsi que **l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>** .

**Il conviendra donc d'ajuster la rédaction des dispositions réglementaires afin de prendre en compte l'ensemble des conditions préconisées par la CDPENAF.**

### **5.3.2 5.3.2 Le volet risque inondation**

Dispositions générales :

Pour les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique, ainsi que pour celles qui se situent en limite d'un cours d'eau non représenté sur le plan (à vérifier pour les cours d'eau Des Feuillants, Gragnon, Le Louget représentés page 71 du rapport de présentation et non repris en totalité dans le document graphique), mais non identifiées dans la CIZI, il conviendra d'intégrer la prescription suivante :

«Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.» (distance de 10 m retenue par cohérence avec la P13 du SCoT concernant les corridors «bleus » à maintenir).

**En zones N et en zone A, sur les secteurs concernés par la CIZI, les dispositions suivantes s'appliquent :**

- interdiction des remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ;
- interdiction de stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ;
- interdiction des sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) ;
- l'implantation des constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m<sup>2</sup>) qui ont une forme presque carrée (par exemple, dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;
- les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;
- les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine ;

**– Toutes constructions et installations sont interdites de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :**

**► En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :**

- les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et ne pas créer de nouveaux logements ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

**► En zone inondable, en aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition :**

- les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20 % de l'emprise sans dépasser 50 m<sup>2</sup> pour les extensions et 40 m<sup>2</sup> pour les annexes ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires liées et nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs.

**– Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :**

**► en aléa fort**, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge). En l'absence de PHEC, le premier plancher sera situé à + 2,50 m au-dessus du terrain naturel ;

**► en aléa moyen à faible**: situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité technique dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1 m ou + 0,50 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages, etc), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

## **5.4 5.4 Remarques sur le règlement graphique**

Comme indiqué précédemment le document graphique doit distinguer les différents niveaux d'aléas identifiés dans la CIZI.

## **5.5 5.5 Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation sera complété en fonction des observations formulées dans le cadre du présent avis. Celles-ci concernent essentiellement des demandes de compléments de justifications ou des préconisations de nature à consolider la cohérence du projet. Il est notamment demandé d'actualiser ou de corriger certaines données fournies dans le diagnostic, de prendre en compte le stock de constructions à réaliser, de mettre en cohérence les données chiffrées du PADD.

Au chapitre III de l'évaluation environnementale (page 89 de EE), il est mentionné (en lien avec les articles R151-3-6° et le R151-4 du CU) l'élaboration d'une liste d'indicateurs destinés à l'analyse ultérieure des résultats d'application du PLU. Or cette liste n'est pas déclinée dans le dossier. Il convient donc de remédier à cette erreur. Il convient par ailleurs de rappeler que conformément au L153-27 du CU que l'analyse des résultats est dorénavant à réaliser 6 ans après la délibération d'approbation du document et non 9 ans comme il est indiqué.

## **5.6 5.5 Abrogation de la carte communale**

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas que le PLU approuvé se substitue à la carte communale. Le territoire communal ne pouvant être géré que par un seul document d'urbanisme, la carte communale doit être abrogée lors de l'approbation du PLU. Les articles L. 163-1 et suivant et R.163-1 et suivants du Code de l'urbanisme ne décrivent pas la procédure d'abrogation de la carte communale.

Il convient donc d'appliquer le parallélisme des formes, à savoir une procédure similaire à celle de l'élaboration. L'abrogation de la carte communale sera donc décidée par le conseil municipal puis par le préfet après enquête publique qui sera réalisée conjointement avec celle sur l'arrêt de projet du PLU. Il vous faudra donc, lors de l'arrêt du PLU, indiquer que la carte communale sera abrogée. Après réception du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, le conseil municipal peut, sans attendre, délibérer pour abroger la carte communale. La délibération d'abrogation est à transmettre à la DDT, qui me soumettra l'arrêté d'abrogation de la carte communale. La parution dans la presse de l'abrogation de la carte communale et de l'approbation du PLU s'effectue en même temps pour que la commune ne se retrouve pas sans document d'urbanisme, donc avec un retour au RNU, pendant quelques jours.

La Directrice Départementale des Territoires

Laurence Pujo



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Toulouse, le

**Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 6 juin 2024 sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bois-De-La-Pierre.**

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-12 et L 151-13 ;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 18 mars 2024 ;

Vu le projet arrêté d'élaboration du PLU de la commune de Bois-De-La-Pierre ;

**Après présentation et à l'issue des débats, la commission émet :**

- Un **avis favorable** sur l'économie générale du projet de PLU, **sous réserve de :**
  - Élaborer un phasage de l'urbanisation plus marqué, afin de respecter au mieux la trajectoire préconisée par la loi climat et résilience ;
  - Maintenir un corridor écologique au travers des jardins collectifs et des aires de jeux du secteur « Trait d'union » afin d'éviter toute rupture de continuité de la trame verte ;
  - Identifier le réseau trame verte et bleue sur l'emprise du ruisseau du « Gragnon » et sa ripisylve

La commission regrette que le diagnostic agricole ne soit pas plus approfondi, qui aurait dû permettre d'identifier les besoins de protection de certains secteurs.

**12 suffrages exprimés : Favorable avec réserves à l'unanimité**

Service économie agricole  
Affaire suivie par : Younes RAHHALI  
Cité administrative  
2, boulevard Armand Duportal – BP 70001  
31074 TOULOUSE CEDEX 9  
Tél. : 07.85.44.01.11  
Mél : younes.rahhal@haute-garonne.gouv.fr  
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

- Un **avis favorable** sur le projet de STECAL Nj « Jardins collectifs et aires de jeux » **sous réserve de :**
  - Maintenir un corridor écologique traversant le secteur afin de conserver la continuité écologique existante ;**12 suffrages exprimés : Favorable avec réserve à l'unanimité**
  
- Un **avis favorable** sur le projet de STECAL A1 « Gyroclub » **sous réserve de :**
  - Réduire l'emprise du zonage du secteur à l'emprise stricte des constructions existantes et projetées ;**12 suffrages exprimés : Favorable avec réserve à l'unanimité**
  
- Un **avis favorable** sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N **sous réserve de :**
  - Réglementer la surface de l'emprise au sol totale des constructions existantes (extension comprise) sans qu'elle puisse dépasser 200 m<sup>2</sup> ;**12 suffrages exprimés : Favorable avec réserve à l'unanimité**

La présidente de séance,



Mélanie TAUBER

MONSIEUR STEPHANE WAWRZYNIAK  
MAIRE DE BOIS-DE-LA-PIERRE  
MAIRIE  
1 PLACE DE LA MAIRIE

31 390 BOIS-DE-LA-PIERRE

Réf : GD.JB.SD.2024\_188  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE  
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 03 juin 2024

**Siège social**  
32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 **Toulouse** Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**  
Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 **Fronton**  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 **Caraman**  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes  
31605 **Muret** Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 **St-Gaudens**  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

### **Objet : Avis sur le projet de PLU de Bois-de-la-Pierre**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 11 mars 2024, reçu le 18 mars 2024, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 23 février 2024.

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

### **Observations**

#### **Rapport de présentation :**

La commune de Bois-de-la-Pierre fait partie du SCoT du Pays du Sud Toulousain en tant qu'« autre commune ». Les densités prévues sont de 10 à 20 logements par hectare dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif et de 5 à 10 logements dans les secteurs non desservis.

Aucun développement économique n'est prévu.

#### **Volet agricole du diagnostic :**

**La partie agricole dans le diagnostic** (p.28 à 34) réalisée par le Conseil Départemental en octobre 2016 **doit être mise à jour** (utilisation des dernières données RPG et RGA) **et complétée** afin d'apporter plus de renseignements et d'approfondir l'analyse sur l'activité agricole de la commune. Il s'agira notamment de rajouter :

- La localisation des parcelles irrigables et des réseaux d'irrigation (présence de nombreux pivots) ;
- Les surfaces qui sont soumises à des engagements souscrits par les exploitants (semences, plan d'épandage, agriculture biologique...) ;
- La localisation de l'ensemble des installations agricoles ;
- La matérialisation des périmètres réglementaires (RSD, ...) ;
- Le nombre d'emplois agricoles.
- La localisation d'éventuels projets agricoles.

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

**D'après le portail de l'artificialisation la commune a consommé 4.4 ha entre 2011 et 2020.** Concernant la période 2021 – 2024, le « portail de l'artificialisation » comptabilise 0,5 ha de consommation d'ENAF (de janvier 2021 à janvier 2023).

Les données communales font état de 6,4 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021. L'analyse est présentée p.22 du rapport de présentation. Elle se base sur l'analyse du registre des autorisations d'urbanisme. Sur la période janvier 2021 - janvier 2024, la commune a consommé 1,7 ha. La densité observée est de 6 à 8 logements par hectare. **Cette analyse doit être complétée sur les volets économique et équipements.**

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse est présentée p.104 et suivantes du rapport de présentation. Elle fait état d'un potentiel de 24 logements sur 1,8 ha en dents creuses et divisions parcellaires. **Le coefficient de rétention appliqué mériterait d'être justifié.** La densité affichée en densification est de 13 logements par ha. **Nous demandons qu'au niveau des secteurs desservis par l'assainissement collectif cette densité soit augmentée pour se rapprocher du seuil haut préconisé par le SCoT soit 20 logements par hectare. Les logements vacants doivent également être pris en compte.**

**PADD :**

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

**Les chiffres annoncés p 101 et suivantes du rapport de présentation doivent être revus au regard des dernières données de l'INSEE qui estime la population communale à 462 habitants en 2024** (population estimée dans le diagnostic à 506 habitants en 2023).

**La commune prévoit d'accueillir 94 habitants supplémentaires à l'horizon 2035** (ce chiffre semble sous-estimé au regard du dernier recensement) **et atteindre 600 habitants** (cet objectif paraît ambitieux). **Nous demandons donc une reprise des objectifs chiffrés.**

En matière d'orientations chiffrées à l'horizon 2030, le SCoT prévoit un objectif maximum de construction de nouveaux logements égal à 65 logements sur la commune. **Le nombre de logements à créer est estimé à 61 logements sur la période 2023 - 2035.** 33 logements ont été construits entre 2009 et 2020 d'après les données de l'INSEE. 25 logements ont été construits entre 2020 et 2023 d'après les données communales. Le seuil du SCOT semble donc dépassé.

Ainsi, le scénario prévu par le SCoT d'environ 3 logements par an est largement dépassé ces dernières années (8 logements par an). Le scénario prévu par le PLU, d'environ 5 logements par an, s'inscrit dans le prolongement de cette dernière tendance en la modérant néanmoins.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune de Bois-de-la-Pierre a consommé 6,4 ha entre 2011 et 2021 et consommera 3,7 ha entre 2021 et 2031, soit une diminution de 42,2%.  
**Une consommation plus vertueuse est attendue. Nous recommandons la suppression de la zone AU de « La Bordasse ». Les aménagements du trait d'union et du centre bourg doivent être prioritaires et échelonnés au-delà de l'échéance 2031.**

OAP :

1,9 ha sont classés en zones AU et font l'objet d'OAP. Elles représentent une capacité de 30 et 38 logements, soit entre 15 et 20 logements par hectare.  
**Nous demandons que le seuil haut de densité soit retenu.**

Plan de zonage :

**L'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture sur le territoire communal doit être classé en zone Agricole :** une partie d'entre eux est classée en zone Naturelle et en espace boisé classé ou en espaces d'intérêt écologique au titre de l'article L 151-23, ces classements ne sont pas appropriés à la mise à l'exploitation des terres agricoles.

**Le zonage doit être repris, notamment à l'ouest et à l'est de la commune ainsi que le long du canal de Saint-Martory.**

**Les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles existants doivent être classés en zone agricole (lieu-dit Trompette, une exploitation agricole est classée en U).**

Un emplacement réservé, n°1, dédié aux mobilités douces est créé. Il impacte des parcelles exploitées et vient diviser en deux un îlot de culture, **une alternative doit être envisagée**, notamment à proximité du canal existant.

Règlement écrit :

**Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF.** En zones A et N, l'emprise au sol ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>, pour les constructions à usage d'habitations existantes et leur extension (hors « l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière » p55 et p62).

Nous rappelons que l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme soumet à déclaration préalable les travaux non soumis à un permis de construire comme défini dans l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme. **La rédaction afférente doit être clarifiée en zones A et N.**

Concernant, les clôtures en zone N, **nous demandons que la rédaction de l'article sur les clôtures fasse référence à l'article L. 372-1 du code de l'environnement qui prévoit un certain nombre d'exceptions notamment en lien avec l'activité agricole.**

**En zone agricole, nous demandons qu'il soit possible de déroger à la règle indiquée sous réserve d'en justifier le motif.**

**En zones A et N, concernant le paragraphe « 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS », l'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire aux logements doit être autorisée, pour des raisons économiques, elle ne doit pas être rendue obligatoire. De plus, la règle doit être clarifiée pour en préciser la localisation en toiture. Les toitures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles doivent être autorisées.**

Nous recommandons d'appliquer un recul de 5 m vis-à-vis des espaces cultivés pour les piscines et de 3 m pour les annexes.

Nous demandons enfin que la notion de « sinistre » au sens large soit maintenue dans les zones A et N.

#### STECAL :

Le STECAL Nj, réservé à un jardin collectif, d'une emprise de 9 000 m<sup>2</sup>, autorise les constructions inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup> (dispensées d'autorisation d'urbanisme) à condition qu'elles soient liées à des jardins collectifs ou des aires de jeux, qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale de toutes les constructions ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup>. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2,5 mètres. La parcelle concernée est déclarée au RPG 2022. **Les règles permettent l'édification de plus d'une trentaine de petites constructions, nous nous interrogeons sur l'adéquation entre le besoin réel pour un jardin collectif et les possibilités offertes. La réglementation afférente mériterait d'être reprise.**

Le STECAL A1, d'une emprise de 3 000 m<sup>2</sup>, concerne les hangars existants du Gyroclub (environ 580 m<sup>2</sup> de hangars existants). Dans le secteur A1, les constructions nécessaires au fonctionnement du gyroclub sont autorisées à condition que l'emprise au sol totale des constructions et installations ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres. **Nous demandons une mise à jour des règlements écrit et graphique afin**

**de limiter l'emprise et les possibilités à l'existant. Si un projet de développement existe, il doit être clarifié.**

### **Avis**

Le projet de PLU est plutôt satisfaisant en termes d'économie d'espaces. Toutefois, des améliorations sont à apporter au dossier pour optimiser la protection des espaces et de l'activité agricole et garantir son maintien.

**En conséquence, nous émettons un avis réservé au projet arrêté de PLU de la commune de Bois-de-la-Pierre. Notre avis favorable est conditionné à la prise en compte de nos observations.**

Nous insistons notamment sur :

- La complétude du diagnostic agricole (localisation de l'ensemble des installations agricoles, localisation des parcelles irriguées et irrigables, figuration des périmètres réglementaires RSD...);
- L'augmentation des densités dans le bourg en intensification et en extension ;
- La suppression de la zone AU de « La Bordasse » et la reprise de l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation ;
- La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**



POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

Monsieur le Maire  
Mairie de Bois de la Pierre  
31470 BOIS DE LA PIERRE

N/Réf. : CE/24/05/28  
Dossier suivi par : Coline ETIENNE  
scot@payssudtoulousain.fr  
05.61.97.74.17.

Carbonne, le 30 mai 2024

**Objet : avis PPA sur l'élaboration du PLU de Bois de la Pierre au titre du SCoT**

Monsieur le Maire,

Le Pays Sud Toulousain en charge du SCoT, a été sollicité conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme au titre des personnes publiques associées pour émettre un avis sur le projet de PLU de la commune de Bois de la Pierre. Ainsi, en date du 13 mai 2024, la commission SCoT a émis un avis sur le projet après avoir entendu l'exposé Monsieur Stéphane WAWRZYNIAK, maire de la commune.

Pour rappel, le précédent projet de PLU de la commune en 2019 avait reçu des avis réservés du PETR au titre du SCoT et défavorable par l'Etat en raison de la consommation foncière générée, la qualité de l'aménagement, la préservation de la trame verte et bleue et les incertitudes sur la mise en place d'un assainissement collectif (cf délibération de la commune).

Le 2 octobre 2020, la nouvelle municipalité a ainsi décidé de reprendre une procédure d'élaboration de PLU avec l'appui de HGI et du CAUE pour réaliser une étude urbaine.

**PADD du PLU**

Axe 1 : Préserver l'environnement et l'agriculture

Axe 2: Maîtriser le développement de la commune et favoriser la diversité de l'habitat

Axe 3: Organiser un espace de vie solidaire et proposer un cadre de vie qualitatif

Analyse du projet au regard de la compatibilité au SCoT présentée le 13 mai 2024 :

**Développement démographique**

D'après le TO du SCoT, en 2010, Bois de la Pierre comprenait 435 habitants et en affiche seulement 447 en 2020, pour cause de problèmes d'assainissement.

Bois de la Pierre a pour objectif une croissance démographique de 1.43% par an à l'horizon 2035 (soit 94 habitants en 10 ans). Sur la base de son projet d'assainissement collectif, la Commune vise ainsi 600 habitants à terme.

Le SCoT actuel (2012) préconise une augmentation de la population de 1% maximum au sein des communes non-pôles telles que Bois de la Pierre de 2010 à 2020, et de 0.8% entre 2020 et 2030 (soit entre 35 et 43 habitants de plus en 10 an), afin de permettre une urbanisation maîtrisée et plus importante au sein des communes majeures. Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT en révision, discuté le 26 février 2024, projette une augmentation démographique sur le territoire de +0.8% à l'échelle du Pays Sud Toulousain d'ici 2045.



PAYS SUD TOULOUSAIN  
34 avenue de Toulouse  
31390 CARBONNE

## Consommation foncière

Deux méthodes de calcul :

- Celle du bureau d'études de la Commune, basée sur une analyse du registre des autorisations d'urbanisme : elle obtient une consommation d'espace de 6.4 ha pour la période 2011 – 2021 ;
- Celle de *Mon diagnostic artificialisation* : elle obtient une consommation de 4.3 ha pour la période 2011 – 2021.

Dans son projet, la Commune envisage une consommation de 3.7 ha d'ENAF d'ici 2031. Cette trajectoire se base sur une diminution de 42.2% de consommation d'ENAF. Il convient de préciser que ces calculs ne tiennent pas compte de la consommation en cours depuis 2021, qui est d'après le portail de l'artificialisation des sols de 1.7 ha à ce jour.

Le SCoT de 2012 prévoyait une consommation maximum pour la commune de 8 ha maximum entre 2010 et 2030 (soit entre 3.7 et 1.6 ha restants en 2021 suivant les données utilisées).

Dans le cadre de la révision du SCoT et de sa compatibilité à la loi Climat et Résilience, des enveloppes foncières par commune ne sont pas encore validées à ce jour. Dans cette attente et en tenant compte des enveloppes à prévoir des projets régionaux, nationaux et européens (PER et PENE), c'est une diminution de consommation foncière proche de 60 % qui devra être réalisé sur le territoire du SCoT (soit une enveloppe maximum entre 2.5 ha et 1.7 ha suivant les calculs basés sur la consommation passée de la commune).

## Logements

La commune comptait 140 logements en 2010 (d'après le SCoT de 2012) et 179 logements en 2020 (Insee).

Le projet de PLU cible une création d'environ 60 logements supplémentaire entre 2025 et 2035.

Le SCoT en vigueur prévoit pour la commune une production de 65 logements jusqu'à 2030, soit une production de logements de l'ordre de 30 pour 10 années.

## Densité

Pour la réalisation des 60 logements projetés, le projet de PADD propose une densité brute d'environ 17 logements par ha (21 logements/ha densité nette).

Or, le SCOT actuel préconise une fourchette de 10 à 20 logements à l'hectare hors voirie et espaces verts pour une commune hors pôle d'équilibre ou de service avec assainissement collectif (et entre 5 et 10 ha sans assainissement).

Dans l'armature du SCoT en révision, la commune de Bois de la Pierre est une commune "village" (sans assainissement collectif majoritaire et moins de 500 habitants). La densité envisagée pour une telle commune est prévue entre 8 et 15 logements à l'hectare

Ainsi, le conseil syndical du Pays Sud Toulousain, après avis de la commission SCoT réunie le 13 mai 2024, donne un avis favorable avec les réserves majeures et observations suivantes au projet de révision du plan local d'urbanisme de Bois de la Pierre.

Le conseil, comme la commission SCoT souhaitent souligner tous les bienfaits attendus du projet de se doter d'un assainissement collectif au regard de la préservation de l'environnement ainsi que d'avoir conduit une réflexion globale sur l'organisation du bâti et des services à l'intérieur du noyau villageois.

Réserve 1 : La Commune a fait le choix d'une croissance démographique de 1.43% au regard de son projet d'assainissement collectif. Cette projection semble très importante au regard des SCoT actuel et futur qui sont tous deux de 0.8% pour la commune de Bois de la Pierre. Il conviendrait donc de réduire ou d'échelonner l'augmentation de population prévue.



Réserve 2 : Si l'on prend les données du portail de l'artificialisation des sols jusqu'en 2021 (il conviendra dans le PLU de prendre en considération aussi la consommation depuis lors), le projet semble compatible avec le SCoT actuel. Cependant, il est assez éloigné des surfaces envisagées pour la consommation foncière future au regard de la mise en œuvre de la trajectoire ZAN à horizon 2031. Dans l'attente de la territorialisation du ZAN au sein du SCoT révisé, il conviendrait de tendre vers une diminution de la consommation foncière de l'ordre de 60 % à horizon 2031, déclinée ensuite suivant la même trajectoire (permettant de respecter le -50% national et d'intégrer les projets nationaux, régionaux, les projets économiques et d'intérêt supra communaux et l'application de la garantie communale).

Réserve 3 : Le nombre de logements prévus dans le PLU de la Commune d'ici 2035 représente près du double des objectifs du précédent SCoT (60 logements en 10 ans, versus 65 en 20 ans dans le SCoT). Celui-ci semble très important au regard de la durée prévue pour la mise en œuvre du projet ; il conviendrait donc de réduire ou d'échelonner ce dernier.

Observation 1 : la Commune prévoit notamment le développement de sentiers ainsi que la maîtrise de l'impact des projets photovoltaïques et des carrières, ce qui fait écho aux objectifs projetés dans le SCoT en révision.

Observation 2 : la Commune propose une densité moyenne de 17 logements/ ha, ce qui respecte les orientations du SCoT actuel et ce qui est proche de la fourchette haute des projets avec assainissement collectif (le SCoT en vigueur projette 10 à 20 logements à l'ha). Or le SCoT en révision projette d'augmenter les fourchettes de densité.

Le Pays se met à votre disposition pour préciser et travailler avec vous sur la prise en compte de ces remarques.

**Gérard ROUJAS**  
**Président du Pays Sud Toulousain**





251, route de Saint Clar  
31600 LHERM

Tél. 05 61 56 00 00

[www.siect.fr](http://www.siect.fr)

À l'attention de Monsieur le Maire  
1 place de la Mairie  
31390 BOIS DE LA PIERRE

À LHERM, le 18 juin 2024

Objet : Projet de PLU arrêté – BOIS DE LA PIERRE

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre courrier en date du 11 mars 2024 pour le projet de PLU arrêté sur la commune du BOIS DE LA PIERRE, vous trouverez ci-dessous nos observations en matière d'adduction d'eau potable.

Centre Bourg :

Modification de la conduite en corrélation avec l'OAP Centre Bourg de la commune (remplacement ø75 pvc en ø140 sur 700 m).

Lieu-dit La Bordasse :

Couvert par le Centre Bourg à l'horizon 2030 avec remplacement ø63 en ø140 sur 300 m, raccordement à la charge du (ou des) pétitionnaire(s) ≤ à 100 m pour 13 logements (2030).

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

Le Responsable Technique,  
Christophe MATEU





**DIRECTION  
DÉVELOPPEMENT  
ET APPUI AUX  
TERRITOIRES**

*Dossier suivi par :*  
**Catherine TEULERE**  
*Tél : 05 34 33 46 05*  
*Réf. à rappeler :*  
**DDAT / CT / /**



07 JUN 2024

Toulouse le - 4 JUN 2024

**Monsieur Stéphane WAWRZYNIAK**  
Maire de Bois de la Pierre  
Mairie  
31 390 BOIS DE LA PIERRE

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. arrêté de votre commune, que vous m'avez transmis dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle, de ma part, aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Sébastien VINCINI**  
Président

COPIE :  
- Mme Maryse VEZAT-BARONIA  
Conseillère Départementale du canton d'AUTERIVE



Bérat, le 07 juin 2024

Le Maire

à

Monsieur Stéphane WAWRZYNIAK  
MAIRIE DE BOIS DE LA PIERRE  
1, place de la Mairie  
31 390 BOIS DE LA PIERRE

**N/R : PMB/CN/urbanisme/PLU/PLU ext/2024**  
**Objet : Consultation sur le projet de PLU arrêté**  
**de la commune de Bois de la Pierre**

Monsieur le Maire,

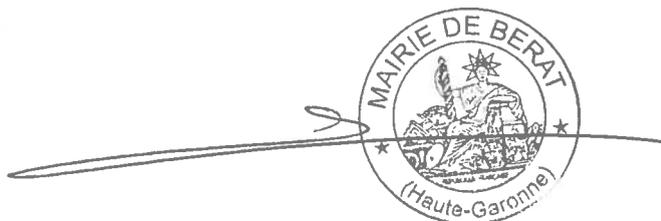
J'accuse réception du projet de PLU arrêté de votre commune.

Je vous informe que la consultation de ces documents n'appelle aucune observation de ma part.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Le Maire,  
Paul-Marie BLANC.



Saint Gaudens, le 25/03/2024

Service Potentiel Opérationnel  
Groupement Sud  
SDIS 31  
Affaire suivie par : Cne SERRES

**OBJET :** PLAN LOCAL D'URBANISME – Procédure du « Porter à connaissance »

**COMMUNE :** BOIS DE LA PIERRE

**V/Ref. :** Demande de M. le Maire en date du 11/03/2024, relatif à la modification du PLU

Par transmission citée en référence, Monsieur le Maire demande au Service Départemental d'Incendie et de Secours d'émettre un avis relatif à la modification du PLU sur la Commune de Bois de la Pierre, afin de lui communiquer les prescriptions et informations nécessaires.

Le service départemental d'incendie et de secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissements recevant du public, bâtiments industriels). L'étude porte essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie.

**Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.**

En conséquence, les dispositions réglementaires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire. Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n°4.

La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes :

**1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :**

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.

**2. Défense en eau contre l'incendie :**

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) 2023.

Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.

Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.

**C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture.** Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.

Le chef du Groupement Sud  
PO Cne SERRES

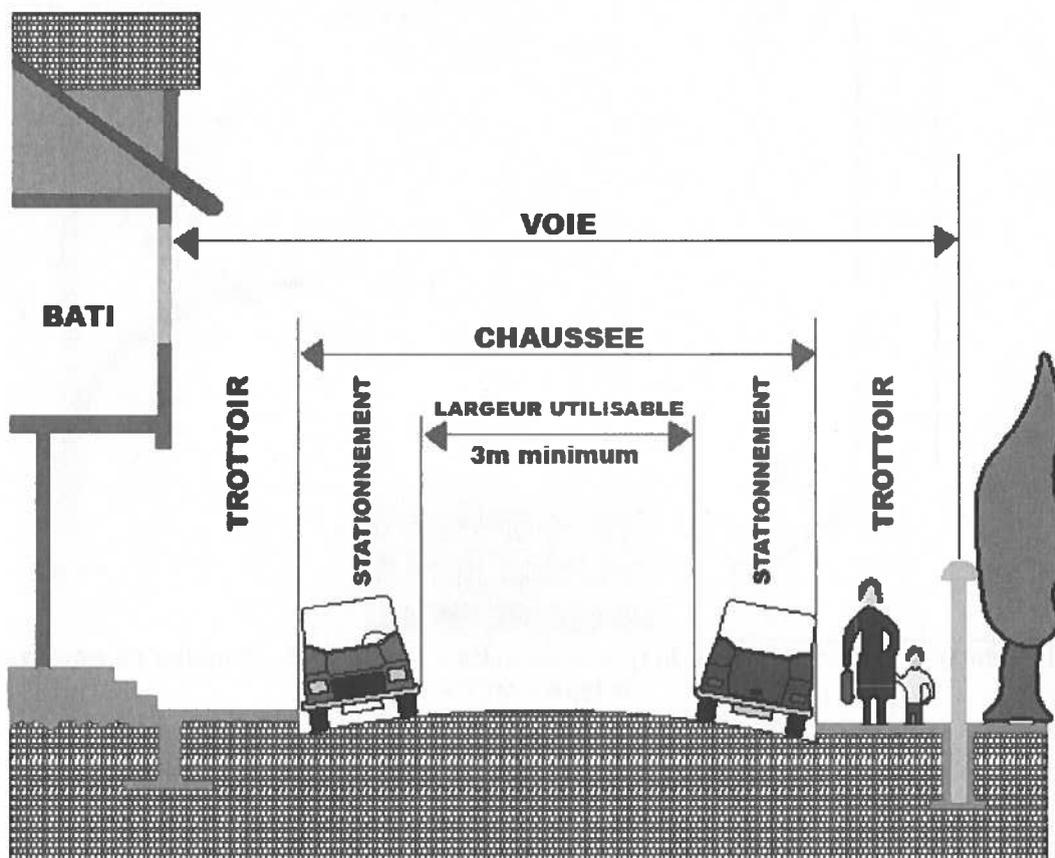


**ANNEXE 1 :**  
**Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours**

**VOIES ENGIS :**

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- Force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- Rayon intérieur :  $R = 11$  mètres minimum
- surlargeur :  $S = 15/R$  si  $R < 50$  mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- Hauteur libre : 3.50 mètres
- Pente éventuelle : inférieure à 15 %
- Résistance au poinçonnement : 80 N / cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20m<sup>2</sup>



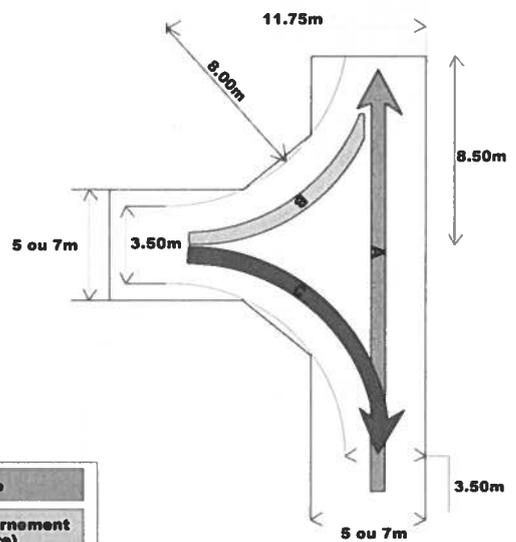
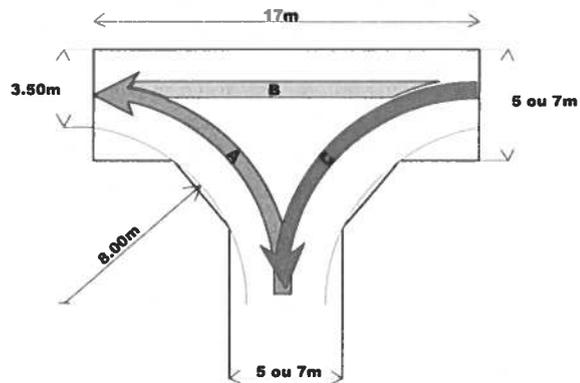
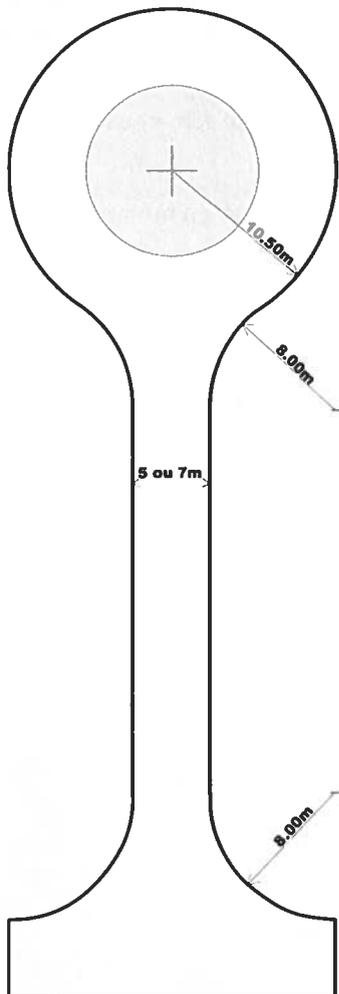
**VOIES ECHELLES :**

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- Section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- Pente éventuelle : inférieure à 10 %
- Implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
  - Voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
  - Voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

**VOIES EN IMPASSE :**

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.



<b>A</b> : Manoeuvre d'arrivée
<b>B</b> : Manoeuvre de retournement (marche arrière)
<b>C</b> : Manoeuvre de départ

Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

**ANNEXE 2 :****Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie****Cas des habitations :**

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
<b>Risques Courant Faibles</b> (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m <sup>2</sup> )	<b>30 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 30 m <sup>3</sup> /h  Ou Réserve incendie de 30 m <sup>3</sup>	<b>400 m</b>
<b>Risques Courant Ordinaires</b> (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m <sup>2</sup> ou (Habitations > 500 m <sup>2</sup> )	<b>60 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Réserve incendie de 60 m <sup>3</sup>	<b>200 m</b>
<b>Risques Courants Ordinaires</b> (Cas Particulier 3 <sup>ème</sup> famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	<b>120 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Une réserve incendie de 120 m <sup>3</sup>	<b>200 m</b>
<b>Risques Courant Importants</b> (Centre-ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre-ville)	<b>120 m<sup>3</sup></b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Une réserve incendie de 120 m <sup>3</sup>	<b>100 m</b>
<b>Risques Particulier</b> (3 <sup>ème</sup> famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 <sup>ème</sup> famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	<b>120 m<sup>3</sup> ou +</b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h	<b>60 m</b>

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

### **Cas des Bâtiments industriels :**

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage...).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m<sup>3</sup>/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m<sup>2</sup>).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera de 120 m<sup>3</sup> disponibles en 2h (soit 60 m<sup>3</sup>/h) **par tranche de 1000 m<sup>2</sup>** de surface non recoupée (coupe-feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h

### **Cas des Bâtiments de bureaux :**

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m<sup>3</sup>/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Il sera demandé un débit de **120 m<sup>3</sup>/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m<sup>2</sup>.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h

### **Cas des Etablissements recevant du public :**

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m<sup>3</sup>/h

**ANNEXE 3 :**  
**Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie**

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

**SOLUTION N°1**

La première solution consiste :

- ⬇ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ⬇ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

**SOLUTION N°2**

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie

**SOLUTION N°3**

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,) de capacité supérieure ou égale à 30 m<sup>3</sup> et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

**ANNEXE 4 :**  
**Réglementations applicables selon les types de bâtiments :**

**Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :**

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les **bâtiments d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

**COMMUNE DE BOIS DE LA PIERRE - ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**  
**Principales observations et réponses apportées à titre provisoire**

Préfecture de la Haute-Garonne / Direction Départementale des Territoires

**AVIS DE L'ETAT - FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS CI-APRES :**

**1 - Compatibilité des objectifs de développement démographique et de consommation foncière avec le futur SCoT en cours de révision dans lequel la commune ne devrait pas être identifiée comme une polarité.**

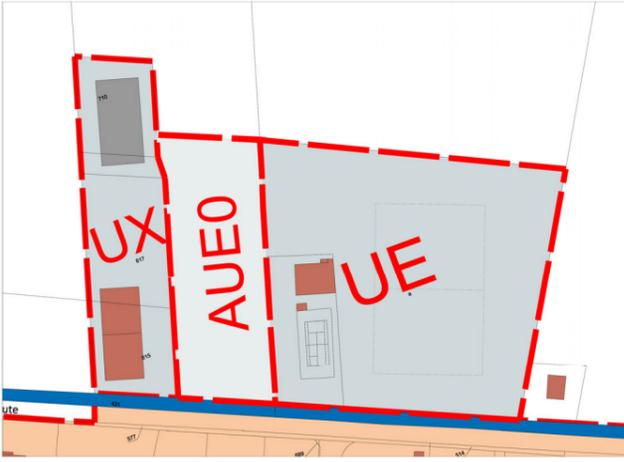
**2 - La zone AU identifiée dans le quartier de "La Bordasse" devra être abandonnée. La zone d'extension d'équipement devra être reclassée en zone A ou N.**

**3 - Les zones AU devraient être fermées tant que le système d'assainissement collectif n'est pas opérationnel. A minima le règlement des zones concernées doit préciser que les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à la réalisation des travaux et il doit être vérifié que les procédures administratives préalables aux travaux auront été menées à leur terme avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi le calendrier prévisionnel devra être intégré dans le rapport de présentation afin de justifier que celui-ci est compatible avec l'ouverture de ces zones.**

**4 - Le PLU devra prévoir la protection du ruisseau du Gragnon en particulier pour limiter les impacts du futur rejet des effluents domestiques traités de la commune.**

**Les observations et les réponses apportées sont détaillées ci-après :**

PIECE(S)	REMARQUE	REPONSE APPORTEE / MODIFICATION PROPOSEE
<p>PADD</p> <p>OAP</p> <p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p> <p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>EXTRAIT DU RAPPORT DE SYNTHESE - ANNEXE A L'AVIS DE L'ETAT</b></p> <p><b>3 Le volet gestion économe des sols</b></p> <p><b>3.1 Un scénario d'évolution démographique ambitieux, à décliner dans le temps, qui suscite plusieurs observations.</b></p> <p>Le taux de croissance affiché par le projet (1.5 %) ne correspond pas aux préconisations formulées par le SCoT en vigueur (ni par le SCoT en cours de révision). Les deux documents préconisent de limiter la croissance démographique à 0.8 %. Toutefois, comme indiqué page 12 du rapport de présentation, la commune a déjà connu des phases de croissance analogues voire plus fortes (notamment 1980-2007). La commune justifie ce scénario très volontariste par le choix de reconfigurer le développement urbain entre ses deux pôles résidentiels existants, le village et le quartier de la Bordasse, quartier qui intègre par ailleurs deux établissements sociaux spécialisés (ESAT Les Quatre Saisons, établissement ou service d'aide par le travail et la ferme thérapeutique Le Fauron) actuellement séparés du bourg.</p> <p><b>Le quartier de la Bordasse est identifié dans le SCoT comme un hameau dont l'urbanisation doit être maîtrisée, et contenu au sein de l'enveloppe urbaine existante (cf. prescription P5 du SCoT). En conséquence, l'identification de la zone AU n'est pas compatible avec le SCoT en vigueur. Cette zone devrait être fermée.</b></p> <p>Concernant les autres secteurs d'extension, le parti d'aménagement retenu par la collectivité, vise à réaliser un trait d'union entre le village et le quartier de la Bordasse. Ce projet est basé sur une étude urbaine réalisée en 2022. Dans cette perspective, les locaux de l'ancienne école situés sur « ce trait d'union » sont en cours d'aménagement afin d'accueillir les équipements publics de la commune et notamment la nouvelle mairie.</p> <p>Toutefois, l'élaboration du présent projet de PLU, liée à la nécessité de collecter les eaux usées au regard du contexte topographique et de l'imperméabilité des sols, et la dynamique de reconfiguration urbaine qui en découle, sont étroitement liées à la construction d'un réseau d'assainissement collectif d'eau usée, réseau qui s'avère d'ores et déjà nécessaire au regard des dysfonctionnements constatés sur divers points du territoire (Cf. page 98 du rapport de présentation). <b>Le rapport de présentation devrait apporter, toutes les informations sur la réalisation de cet équipement de nature à consolider le projet urbain et en assurer la cohérence : faisabilité, temporalité, études en cours. Comme il est indiqué au paragraphe 3.4.1, des précisions sont attendues.</b></p>	<p>La zone AU de "La Bordasse" est une parcelle non bâtie et appartenant à un bailleur social. Elle était constructible dans la Carte Communale et le SCoT approuvé en 2012 en avait tenu compte dans sa délimitation du hameau existant.</p> <p>Etant donné que le bailleur social a un projet de réalisation de plusieurs logements sociaux sur cette parcelle qui permettront à la commune d'atteindre son objectif en la matière, il n'est pas envisageable de supprimer cette zone AU. Il est proposé de décaler son urbanisation à l'horizon 2035 dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, afin d'étaler l'urbanisation et la croissance démographique jusqu'en 2040.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété avant l'approbation du PLU avec les données disponibles (faisabilité, temporalité, études en cours....) concernant le réseau d'assainissement.</p>
<p>PADD</p> <p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p>L'estimation de la population en 2023 semble légèrement surévaluée dans la mesure où elle prend en compte le nombre de permis de construire délivrés entre 2020 et 2023 (Cf. Page 103 du rapport de présentation) et non les constructions réellement terminées au 1/01/2023. L'accueil de population lié à ces autorisations peut être envisagé au-delà de l'année 2023, jusqu'à l'horizon 2025-2026. Dès lors, la trajectoire globale d'évolution peut être décalée et lissée pour atteindre 600 habitants en 2040 au lieu de 2035 et se rapprocher ainsi au plus près de la tendance d'évolution générale observée sur la commune à dater des années 1975.</p> <p><b>La population à 2023 avoisinerait plutôt 470 habitants (contre 506 habitants dans le PLU). Le projet doit dès lors être ajusté, soit en réduisant les objectifs d'accueil de la population, soit en prolongeant sa durée de mise en œuvre au-delà de 2035 (jusqu'à l'horizon 2040) ; ceci afin d'être cohérent avec le SCoT.</b></p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. Cet objectif correspondra à un taux de croissance annuel de l'ordre de 1%.</p>

<p>PADD</p> <p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>3.2 Des besoins résidentiels conséquents</b>          Suivant le PADD (page 7), la dynamique de réduction de la taille des ménages devrait perdurer, passant de 2.4 personnes en moyenne par foyer en 2020 à 2.2 en 2035. Comme pour l'accueil de nouveaux habitants, cette évolution semble crédible sur un pas de temps légèrement plus long (horizon 2040). Cette réduction de la taille des ménages et l'accroissement de la population imaginée conduisent à un besoin de 60 logements sur la période 2023-2040 et non 2023-2035 comme l'indique le rapport de présentation.  <b>Pour une adaptation progressive des équipements de la commune, il est conseillé une production de logements lissée sur la période 2023-2040 qui s'établirait donc à 4.4 logements /an</b></p> <p><b>3.3.3 Optimiser l'extension urbaine de l'habitat</b>          Sur la base d'une production totale de 60 logements, le besoin en extension urbaine s'élève (après déduction du potentiel de densification cité ci-dessus) à 36 logements.          Les OAP présentées dans le dossier présentent des densités (autour de 20 logements par hectare) légèrement au-dessus de celles préconisées dans le SCoT permettant ainsi de limiter la surface en extension tout en conservant les capacités d'accueil. Pour faciliter l'acceptabilité de cette densité, des espaces de jardins partagés et de voies douces sont prévues.  <b>En conséquence, le projet s'avère cohérent sur le volet logement, sous réserve d'ajuster son dimensionnement aux échéances 2035 ou de l'échelonner jusqu'en 2040</b></p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissée sur la période 2023-2040.</p> <p>L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
<p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>3.3.4 Les autres besoins fonciers (hors habitat)</b>          Des secteurs spécifiques destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux activités économiques sont identifiés sur le secteur de la Bordasse.</p> <p>Le PLU prévoit un secteur UX à vocation d'activités économiques intégrant deux bâtiments existants pour permettre un éventuel développement des entreprises concernées. Ce secteur ne comporte pas de parcelle libre. Il ne doit en conséquence pas générer de consommation supplémentaire d'espace agricole ou naturel.          Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, deux types de zonages ont été retenus : le zonage UE se rapportant à des sites existants et un zonage AUEO pour réaliser ultérieurement des installations.</p> <p>Le zonage UE comporte trois sous secteurs. Deux sous secteurs concernent les installations liées aux deux structures à vocation sociale situées sur la commune, le troisième concerne des installations communales regroupant un terrain de tennis, un hangar et un espace de loisirs enherbé ouvert, actuellement utilisé pour des pratiques récréatives, jeux, foot... L'identification de ce secteur n'apparaît cependant pas suffisamment justifiée au regard de l'importance du foncier disponible et de la maîtrise de sa constructibilité. Aucun projet à court ou moyen terme n'est par ailleurs évoqué.</p> <p><b>En conséquence, il est proposé de le reclasser au sein d'un nouveau secteur NI (N loisir) afin de n'autoriser que des suppléments d'installations légères à vocation de loisirs. Ainsi, ce nouveau secteur n'engendrerait pas de consommation d'espace NAF (naturel, agricole ou forestier).</b></p> <p><b>De même, le secteur AUEO attenant qui n'a pas vocation à être ouvert dans les six prochaines années (cf. OAP page 20) doit en cohérence avec l'article L153-31-4° du code de l'urbanisme être reclassé en zone A ou N.</b></p>	<p>Avant l'approbation du PLU, la majeure partie de la zone UE (terrain de sport) sera reclassée en zone NI (zone naturelle à vocation de loisirs et de sports) et la majeure partie de la zone AUEO en zone A. Le reliquat de la zone AU0 sera reclassé en zone UE afin de réaliser une aire de stationnement.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>PLU arrêté</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>PLU approuvé</p>  </div> </div>
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>3.4.1 Nécessité de préciser le calendrier</b>          Comme indiqué au point 3.2 ci-dessus, la production moyenne annuelle de logements qui résulterait du projet sur 2023-2040 s'élèverait à environ 4.4 logements /an          Ainsi, il est recommandé d'intégrer les gisements de développement dans le tissu urbain et de prévoir un échéancier de développement plus progressif et maîtrisé sur les zones U et AU.          Cet échéancier devrait être ajusté en prenant en compte l'état d'avancement d'éventuels projets de construction ainsi que le calendrier prévisionnel de la construction du réseau d'assainissement.</p> <p>Le calendrier établi dans le cadre des OAP (page 20) semble précipiter l'ouverture rapide des zones. <b>Il nécessite par conséquent d'être justifié et ajusté afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive sur la durée prévisionnelle du PLU.</b></p>	<p>Afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive à l'horizon 2040, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié : La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
<p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>3.4.2 La question de l'assainissement collectif</b>          Comme indiqué précédemment, compte tenu du contexte défavorable de l'assainissement autonome (Cf Page 43 et 152 du rapport de présentation), la commune s'est engagée dans la construction d'un système collectif. Une préprogrammation prenant en compte la désignation des divers intervenants, les phases d'études et la réalisation des travaux est jointe en page 134 du rapport de présentation. La mise en service serait ainsi réalisée fin 2025.</p> <p>La réalisation rapide de cet équipement est nécessaire pour que les nouvelles constructions puissent prévoir leur raccordement à l'assainissement collectif. Cependant, le calendrier proposé semble présenter des délais très réduits au regard des contraintes liées à ce type de projet : financements publics, autorisations environnementales, délais de réactivité des divers intervenants... Ce calendrier ne pourrait être validé qu'après la désignation et l'engagement de la maîtrise d'œuvre études et travaux. <b>Dans l'attente, et sauf précisions apportées dans le cadre de l'avancement de la présente procédure, les zones à urbaniser nécessitent, en cohérence avec l'article R151-20 du code de l'urbanisme, d'être (provisoirement) fermées à l'urbanisation.</b></p> <p>Il est à noter que pour conditionner l'octroi de permis de construire à la réalisation de cet équipement, le nouveau règlement écrit des zones UA et AU prévoit que « toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ».</p>	<p>Le projet d'assainissement collectif est largement avancé. Le maître d'œuvre a été choisi. La date de début des travaux est prévue pour le deuxième semestre 2025, ce qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU n°1 du "Trait d'union". Il n'est donc pas nécessaire de fermer à l'urbanisation les zones AU.</p> <p>Le nouveau calendrier concernant la réalisation du réseau d'assainissement collectif est annexé au présent mémoire en réponse.</p> <p>Il sera précisé dans le règlement écrit que les annexes et les extensions des constructions existantes pourront être autorisées sans un raccordement au réseau public d'assainissement.</p>

<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>3.4.3 La trajectoire de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2040</b></p> <p>Le portail de l'artificialisation estime à 4 hectares la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la commune du Bois de la Pierre, au cours de la décennie 2011-2021. L'objectif pour la période 2021-2031 s'élèverait par conséquent à 2 ha, hors prise en compte des déclinaisons territoriales à venir : SRADDET (réglementairement avant le 22/11/2024) et SCoT (au maximum au 22/02/2027) et environ 1 ha sur la décennie suivante (par déclinaison, en l'absence actuelle de territorialisation, de la logique de réduction qui a vocation à s'opérer à l'échelle nationale). L'enveloppe maximale serait donc de l'ordre de 3 ha à échéance 2041.</p> <p>Dans le cadre du présent rapport de présentation, il a été cependant réalisé une estimation sur la base des permis de construire délivrés par la collectivité (Cf. Page 22 du rapport de présentation). Il a ainsi été identifié une consommation de 6.4 ha sur la période 2011-2021 permettant d'envisager 3.2 ha sur la décennie 2021-2031 et, a priori, suivant le même principe de réduction de la trajectoire appliquée à la décennie suivante, 1.6 ha sur 2031-2041, soit au total 4.8 ha sur 2021-2041.</p> <p>L'écart entre les deux estimations (CEREMA et analyse communale) semble être liée au décalage entre les temporalités liées aux données utilisées : date de délivrance des permis de construire pour la méthode communale et exploitation des fichiers fonciers de la Direction des Finances Publiques (DGFIP) pour le CEREMA, ces fichiers étant basés sur les déclarations d'achèvement de travaux.</p> <p><b>Le rapport de présentation devrait notamment apporter les justifications permettant comprendre l'écart constaté avec les données fournies par le portail de l'artificialisation.</b></p> <p>La consommation prévisionnelle du futur PLU s'élève à 3.7 ha sur 2021-2031 (Cf. Page 145 du rapport de présentation), décomposée de la manière suivante :  - 1.7 ha au titre des permis de construire délivrés entre 2021 et 2024 (Cf. Page 23 du rapport de présentation)  - 2 ha correspondant aux 2 zones à urbaniser (1.5 ha), à l'espace situé à proximité des zones AU (de l'ordre de 5 000 m<sup>2</sup>) et plusieurs parcelles identifiées dans la zone UA</p> <p><b>Afin de respecter la cohérence de la méthode communale, l'évaluation aurait dû intégrer les projets susceptibles d'être autorisés sur entre 2025 et 2031 en dents creuses (3 à 4 constructions, soit environ 2 000 m<sup>2</sup> de foncier).</b></p> <p>La consommation prévisionnelle sur 2021-2031 serait donc de 3,9 ha au lieu de 3,7 ha comme indiqué page 145 du rapport de présentation et du PADD (Cf. page 5).</p> <p>La réduction opérée par rapport à la période de référence 2011-2021 s'établirait donc à environ -39 %, réduction inférieure à l'objectif national de réduction d'au moins -50 % l'extension de l'urbanisation sur la période 2021-2031 par rapport à la période de référence 2011-2021.</p> <p>Il conviendrait de préciser la consommation d'espace au-delà de 2031 qui concerne en premier lieu le potentiel de densification en dents creuses non prise en compte sur la période précédente (environ 0.9 ha). Il pourrait éventuellement être ajoutée la zone AU de la Bordasse (0.4 ha) dans l'hypothèse d'une ouverture après 2035. Ainsi, la consommation au-delà de 2031, comprise entre 0.9 et 1.3 ha devrait être intégrée dans le calcul global.</p> <p>Selon le projet, la consommation globale sur la période 2021-2041 s'établirait donc autour de 5 ha. Elle avoisinerait alors, sur la base de la méthode d'évaluation communale, la trajectoire nationale définie par la loi climat et résilience d'un rythme de réduction par moitié par décennie (6.4 hectares d'extension observée sur la période de référence entre 2011 et 2021, 3.2 ha entre 2021 et 2031 puis 1.6 hectares entre 2031 et 2041), à condition toutefois que le projet soit bien ajusté aux échéances 2035 ou bien 2040 et que la méthode soit bien justifiée.</p> <p>La territorialisation des objectifs de la loi climat et résilience n'est pas encore réalisée à l'échelle du SRADDET de la région Occitanie, ni du SCoT du pays sud toulousain. <b>Avant l'approbation du présent projet, il conviendra, de s'assurer de sa compatibilité avec le projet de SCoT en cours de révision et dans lequel la commune ne serait pas considérée comme une polarité .</b></p> <p><b>Dans tous les cas, le calendrier d'ouverture à l'urbanisation doit être adapté au calendrier prévisionnel de la mise en œuvre du projet d'assainissement. Celui-ci doit être précisé (Cf .3.4.2 ci-dessus).</b></p>	<p>L'écart entre les deux estimations (CEREMA et analyse communale) est effectivement lié au décalage entre les temporalités liées aux données utilisées : date de délivrance des permis de construire pour la méthode communale et exploitation des fichiers fonciers de la Direction des Finances Publiques (DGFIP) pour le CEREMA, ces fichiers étant basés sur les déclarations d'achèvement de travaux. La consommation liées aux permis de 2023 sera ajoutée.</p> <p>Etant donné que le projet sera ajusté en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040 (cf. réponses précédentes), la consommation globale d'ENAF sur la période 2021-2041 s'établira autour de 5 ha. Elle respectera donc la trajectoire nationale définie par la loi Climat et Résilience.</p> <p>Quand la révision du SCoT sera approuvée, le PLU de Bois de la Pierre pourra éventuellement être modifié afin d'être compatible avec les orientations du nouveau SCoT.</p> <p>Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation sera adapté au calendrier prévisionnel de la mise en œuvre du projet d'assainissement avant l'approbation du PLU.</p>
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>4.1 La politique de l'habitat</b></p> <p>L'objectif de production de logement social, qui correspond à environ 10 % de la production totale de logements, semble bien pris en compte, même si les orientations qui seront proposées dans le cadre de la révision du SCoT (concernant à priori la période 2025-2045) ne sont pas encore connues.</p> <p><b>En revanche, l'objectif de diversification de la taille des ménages nécessiterait d'être précisé et traduit plus finement dans les OAP.</b></p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient une diversité et une mixité de l'habitat (logements mitoyens, individuels, intermédiaires, collectifs) qui garantiront un parcours résidentiel aux ménages de toute taille.</p>
<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>4.2 Bien apprécier les enjeux liés à l'activité agricole</b></p> <p>Le diagnostic agricole, datant d'octobre 2016, et basé sur l'expertise du service agricole du Volvestre-Vallées, d'informations recueillies auprès d'agriculteurs et à partir des données du RPG, doit être mis à jour. Les sources de données à disposition auraient pu être utilisées pour cartographier les zones agricoles à enjeux (parcelles drainées, en agriculture biologique, épandage, etc.) afin d'identifier les secteurs à protéger en priorité dans le cadre d'un PLU.</p>	<p>Le diagnostic agricole a été actualisé par le Conseil Départemental. Il est annexé au présent mémoire en réponse et sera ajouté au rapport de présentation. Tous les secteurs à enjeux agricoles ont été classés en zone A inconstructible.</p>

<p>PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>4.3 Prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité globalement satisfaisante</b></p> <p><b>4.3.1 Les corridors écologiques sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement</b></p> <p>Les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCoT sont globalement bien identifiés dans le document graphique, avec un zonage unique N, une trame "espace boisé classé" (EBC) utilisée de façon pertinente afin de protéger les principaux espaces boisés de la commune et une trame "continuité écologique à maintenir ou à remettre en état" au titre de l'article L151-23 du CU qui vient renforcer les EBC et identifier un important réseau de haies.</p> <p><b>Un boisement situé sur les parcelles B226 et B551, à l'est du hameau de La Bordasse, pourrait faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.</b></p> <p>Le ruisseau de Gragnon, ainsi que 4 autres petits cours d'eau, situés au Nord de la commune, et identifiés sur la cartographie des cours d'eau (Cf. Page 67 du rapport de présentation), ne sont pas identifiés sur le document graphique, et ne bénéficient d'aucune protection. <b>Ces cours d'eau et leurs ripisylves doivent être identifiés et protégés en tant que corridors écologiques, remarque particulièrement importante pour la Gragnon qui devra absorber le rejet de la future station de traitement des effluents domestiques de la commune.</b></p> <p>Concernant la protection des cours d'eau dans le règlement écrit, il est prescrit, dans toutes les zones, que :</p> <p>« Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport au cours d'eau et fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges »</p> <p>Il est tout d'abord à noter une incohérence avec le schéma figurant juste en dessous de cette prescription qui indique une distance supérieure ou égale à 4 mètres par rapport à la crête de la berge.</p> <p><b>La prescription P13 du SCoT indique que l'épaisseur minimum des corridors bleus doit être de 20 à 100 mètres en fonction de l'importance du cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur de sa ripisylve. Ainsi, la distance d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et leur ripisylve doit être réglementée conformément à la prescription P13 du SCoT.</b></p>	<p>Le boisement situé sur les parcelles B226 et B551 fera l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme avant l'approbation du PLU.</p> <p>Les cours d'eau et leurs ripisylves identifiés sur la cartographie seront protégés en tant que corridors écologiques : classement en zone N et protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans les pièces écrites du règlement des zones A et N, la distance d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et à leur ripisylve sera réglementée conformément à la prescription P13 du SCoT, soit 10 mètres depuis le haut des berges.</p>
<p>PIECES ECRITES DU REGLEMENT</p>	<p><b>4.3.2 Accompagner la transition énergétique</b></p> <p>Suivant l'orientation 4, axe 3 du PADD, la collectivité souhaite, dans le cadre du PLU, accompagner la transition énergétique. Au regard de la prise de conscience, qui est aujourd'hui partagée dans l'ensemble de la société, cet objectif nécessiterait d'être dépassé. Dès lors, les politiques publiques et locales devraient tendre désormais vers sa mise en œuvre effective.</p> <p>Dans le cas du Bois de la Pierre, ce dernier objectif serait d'autant plus pertinent qu'il participerait à renforcer la cohérence entre le PADD et les dispositions réglementaires du PLU. En effet, celles-ci rendent obligatoire pour les nouvelles constructions l'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement dans les différentes zones identifiées au document graphique. <b>La rédaction de cette disposition nécessitera toutefois d'être précisée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</b></p> <p>D'autres volets de la transition énergétique sont abordés à bon escient dans le document, comme l'éclairage public, l'exposition des nouveaux bâtiments, les modes doux de déplacements. Concernant l'exposition des bâtiments, des recommandations auraient pu être formulées dans les OAP sur l'architecture et l'utilisation de matériaux biosourcés.</p>	<p>Concernant l'obligation pour les nouvelles constructions d'installer des panneaux photovoltaïques solaires destinés à chauffer l'eau, les services instructeurs seront consultés avant l'approbation afin de préciser la règle et le règlement écrit sera modifié en conséquence.</p> <p>Il sera précisé que l'obligation ne concerne que les nouveaux logements, et la règle sera en conséquence supprimée pour les zones A et N.</p> <p>Des recommandations concernant l'exposition des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés seront ajoutées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation avant l'approbation du PLU.</p>
<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>4.3.3 La prise en compte des risques et des nuisances</b></p> <p>La commune de Bois de la Pierre est concernée par les risques sismicité (zone de sismicité faible, niveau 2), mouvements de terrain – tassements différentiels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (plan de préventions des risques naturels sécheresse prescrit le 15/11/2004), inondation par débordement de cours d'eau et le risque de rupture concernant le canal de Saint Martory.</p> <p>Le rapport cite l'ensemble des risques naturels majeurs existants sur la commune. Il précise la crue exceptionnelle de 1977 du cours d'eau La Louge, ce qui limite l'extension de la commune dans ce secteur. Cependant, deux erreurs doivent être corrigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le PPRN mouvements de terrain – tassements différentiels n'est pas approuvé le 15/11/2004, il a été prescrit à cette date</li> <li>- le plan de gestion du risque inondation (PGRI) Adour-Garonne n'est plus en cours d'élaboration, il a été approuvé le 10/03/2022</li> </ul>	<p>Les données suivantes seront modifiées dans le rapport de présentation avant l'approbation du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PPRN mouvements de terrain – tassements différentiels prescrit le 15/11/2004</li> <li>- Plan de gestion du risque inondation (PGRI) Adour-Garonne approuvé le 10/03/2022</li> </ul>
<p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>Concernant le risque inondation</b>, seul le ruisseau de La Louge, situé en limite Sud-Est du territoire de la commune, est identifié dans la cartographie informatique des zones inondables de la Haute-Garonne (CIZI). Pour autant cela ne signifie pas que le risque inondation n'existe pas pour les autres cours d'eau présents sur le territoire communal (cours d'eau Des Feuillants, Gragnon, Le Louget représentés page 91 du rapport de présentation et non repris en totalité dans le document graphique) ou en limite de la commune.</p> <p>L'extrait de plan fourni page 91 du rapport de présentation localise l'enveloppe de la zone inondable de la Louge. Mais les différents niveaux d'aléas identifiés ne sont pas représentés : aléa faible à moyen (crue exceptionnelle) et aléa fort (crue très fréquente et fréquente). Or, le PLU doit prendre en compte ces niveaux d'aléas. Il convient cependant de noter que la zone inondable se situe en secteur N sur un espace où le nombre de constructions existantes semble très réduit. Le rapport de présentation doit toutefois être complété afin d'intégrer les deux niveaux d'aléas.</p> <p>Voir sur: <a href="https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=8e2c7254-8123-44d1-a0d2-e84711bba856">https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=8e2c7254-8123-44d1-a0d2-e84711bba856</a></p> <p><b>La distinction entre les différents niveaux d'aléas doit apparaître sur le règlement graphique. Le règlement écrit doit être amendé pour intégrer le risque inondation dans les zones où un cours d'eau est présent</b>. Il conviendra également de préciser les prescriptions de la zone N (et de manière limitée la zone A) concernant le risque inondation en fonction de l'aléa (cf. remarques ci-après paragraphe 5.3.2). Ces dispositions doivent être justifiées dans le rapport de présentation.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété afin d'intégrer les deux niveaux d'aléas de la zone inondable de la Louge.</p> <p>Les pièces graphiques du règlement feront apparaître les différents niveaux d'aléas.</p> <p>Les pièces écrites du règlement seront complétées afin de prendre en compte les prescriptions concernant les différents niveaux d'aléas de la zone inondable. La justification de ces dispositions doit être apportée par la personne publique qui a réalisé ces documents, en l'occurrence l'Etat.</p>

<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p>Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le PPR sécheresse a été prescrit le 15 novembre 2004. Depuis cette date, la connaissance a évolué. Une nouvelle carte d'exposition relative à ce phénomène a été publiée en 2019. Elle est disponible sur le site internet Georisques : <a href="https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/retrait-gonflement-des-argiles">https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/retrait-gonflement-des-argiles</a>, ou directement sur : <a href="https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=406ba143-fc2f-4ab1-916e-ac09ded15738">https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=406ba143-fc2f-4ab1-916e-ac09ded15738</a></p> <p>La nouvelle carte indique que la commune est concernée par l'aléa fort à moyen retrait/gonflement des argiles.</p> <p>Par ailleurs, de nouvelles dispositions relatives au risque retrait/gonflement des argiles ont par ailleurs été introduites par l'intermédiaire de la loi ELAN et les deux arrêtés d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols,</li> <li>- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation (cf. code de la construction et de l'habitation R.112-6 et R.112-7).</li> </ul> <p><b>Le rapport de présentation nécessite d'être complété afin d'intégrer ces informations (Cf. Carte p 90 qui a évolué).</b></p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nouvelle carte d'exposition relative au phénomène retrait-gonflement des argiles</li> <li>- L'arrêté du 27 septembre 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols</li> <li>- L'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation</li> </ul>
<p>PADD</p>	<p><b>5 Observations relatives aux pièces du dossier</b>  <b>5.1 Remarques sur le PADD</b></p> <p>En lien avec l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis sur la dynamique démographique et résidentielle, il conviendra d'ajuster les données chiffrées du PADD afin d'améliorer la cohérence du dossier et sa compatibilité avec la trajectoire de réduction de la consommation d'espace à l'horizon 2040 telle que définie par la loi climat et résilience.</p>	<p>Il sera mentionné que le projet de 600 habitants est à l'horizon 2040.</p>
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>5.2 Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>  <b>5.2.1 Ajuster l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (cf. L151-6-1 du CU)</b></p> <p>En lien avec les remarques formulées précédemment, le calendrier d'ouverture des zones à urbaniser nécessite d'être complété sur plusieurs points :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Conformément à la remarque formulée au paragraphe 3.3.3 ci-dessus, l'objectif de production de logements doit être resserré pour les secteurs 1 et 2 sur la fourchette haute (cf. OAP page 20) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12/13 logements pour le secteur 1</li> <li>- 17/18 logements pour le secteur 2</li> </ul> </li> <li>2- Conformément au point 3.4.1 ci-dessus, le calendrier doit être ajusté en prenant en compte le rythme moyen de production totale, de l'ordre de 4,4 logements/an (zones AU et les zones U comprises), sur la durée du PLU (2023-2035 ou 2023-2040).</li> </ol> <p>Il conviendra en outre d'introduire une règle complémentaire conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2 et 3 au remplissage du secteur déjà ouvert : secteur 1 dans un premier temps, secteur 2 dans le deuxième temps – Ex : ouverture du secteur 2 si le secteur 1 est couvert à 80 % (sur la base du nb de permis de construire délivrés).</p>	<p>Afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive à l'horizon 2040, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié : La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p> <p>L'objectif de production de logements sera resserré pour les secteurs 1 et 2 de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11/13 logements pour le secteur 1 (contre 9 dans le PLU arrêté)</li> <li>- 15/18 logements pour le secteur 2 (contre 14 dans le PLU arrêté)</li> </ul> <p>Afin d'éviter d'éventuels blocages fonciers, aucune règle complémentaire ne sera ajoutée.</p>
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>5.2.2 Une OAP dédiée aux modes doux de déplacements</b></p> <p>Le projet affiche la volonté de créer un trait d'union entre le centre-bourg et le quartier de La Bordasse afin de développer le lien social (cf. Axe 3 du PADD et ses orientations). Pour ce faire, il est envisagé de promouvoir les mobilités douces et de faciliter leur développement. Cet objectif s'avère bien décliné à l'échelle de l'OAP centre bourg - La Bordasse (cf. page 5).</p> <p>Cette ambition aurait cependant mérité un affichage plus global au niveau du territoire communal, voire intercommunal (cf. identification de liaisons souhaitables ou possibles avec les communes limitrophes même si aucune liaison n'a été identifiée sur la commune dans le schéma cyclable du PETR, liaison avec la commune de Peyssies voire de la gare de SNCF de Carbonne...), décliné sous la forme d'une OAP supplémentaire, spécifique à la thématique des « déplacements ».</p>	<p>Le réseau cyclable communal et intercommunal est très peu développé. La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce sujet dans le PLU de Bois la Pierre n'aurait aucun intérêt. Le PLU pourra éventuellement être modifié afin de prendre en compte un hypothétique schéma directeur intercommunal des pistes cyclables.</p>
<p>PIECES ECRITES DU REGLEMENT</p>	<p><b>5.3 Remarques sur le Règlement écrit (L151-8)</b>  <b>5.3.1 Les zones agricoles et naturelles</b>  <b>5.3.1.1 Des règles de constructibilité plus cohérentes dans les zones A et N</b></p> <p>En lien avec le principe d'inconstructibilité défini ci-dessus, le règlement de la zone A et de la zone N interdit toute nouvelle construction à l'exception des extensions mesurées et des annexes aux habitations existantes (et celles destinées à l'activité agricole pour la zone A). En zone Nj, sont seulement autorisées les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> à vocation d'installation pour aire de jeux ou de jardins collectifs.</p> <p>Pour autant, des dispositions relatives à l'emprise au sol sont fixées, à l'article 2-1-5 pour la zone N et 2-1-6 pour la zone A, à raison de 30 % maximum de l'unité foncière pour la zone A et la zone N et de 150 m<sup>2</sup> maximum pour le secteur Nj. Le niveau de densification résultant de ces dispositions n'est pas compatible avec le caractère et la vocation de ces zones. Ces dispositions ne semblent par ailleurs pas cohérentes avec les prescriptions complémentaires formulées pour les annexes et les extensions aux habitations existantes en zone agricole ou naturelle, notamment en zone N où seules celles-ci sont autorisées (cf. article 1).</p> <p>Il conviendra donc de justifier et de limiter plus strictement les conditions d'emprise au sol pour les nouvelles constructions susceptibles d'être autorisées dans ces secteurs. Pour le secteur Nj, il conviendrait de limiter l'emprise au sol totale à 50 m<sup>2</sup>.</p>	<p>L'emprise au sol totale des constructions existantes (extension comprise) sera limitée à 200 m<sup>2</sup> dans les zones A et N.</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions sera limitée à 50 m<sup>2</sup> dans le secteur Nj.</p>

<p>PIECES ECRITES DU REGLEMENT</p>	<p><b>5.3.1.2 Les extensions et annexes en zones A et N</b></p> <p>Le présent projet de règlement instaure des dispositions sur les annexes et les extensions aux habitations existantes en zones A ou N. Afin d'assurer une homogénéité au sein du territoire départemental, ces dispositions doivent tendre, sauf justification particulière, vers les préconisations formulées par la CDPENAF de la Haute-Garonne. Ces préconisations sont formulées comme suit :</p> <p>Extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions des habitations existantes doivent être limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Il conviendra donc d'ajuster la rédaction des dispositions réglementaires afin de prendre en compte l'ensemble des conditions préconisées par la CDPENAF.</p>	<p>Les préconisations de la CDPENAF seront prises en compte avant l'approbation du PLU.</p> <p>Les extensions des habitations existantes seront limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation seront autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>.</p>
<p>PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>5.3.2 Le volet risque inondation</b></p> <p><u>Dispositions générales :</u> Pour les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique, ainsi que pour celles qui se situent en limite d'un cours d'eau non représenté sur le plan (à vérifier pour les cours d'eau Des Feuillants, Gragnon, Le Louget représentés page 71 du rapport de présentation et non repris en totalité dans le document graphique), mais non identifiées dans la CIZI, il conviendra d'intégrer la prescription suivante :</p> <p>«Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.» (distance de 10 m retenue par cohérence avec la P13 du SCoT concernant les corridors «bleus » à maintenir).</p>	<p>La disposition suivant «Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau» sera ajoutée dans les pièces écrites du règlement avant l'approbation du PLU.</p>
<p>PIECES ECRITES DU REGLEMENT</p>	<p><b>En zones N et en zone A, sur les secteurs concernés par la CIZI, les dispositions suivantes s'appliquent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdiction des remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés ;</li> <li>- interdiction de stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ;</li> <li>- interdiction des sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) ;</li> <li>- l'implantation des constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m<sup>2</sup>) qui ont une forme presque carrée (par exemple, dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;</li> <li>- les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;</li> <li>- les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine ;</li> </ul> <p><b>Toutes constructions et installations sont interdites de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :</b></p> <p>En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et ne pas créer de nouveaux logements ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p>En zone inondable, en aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20 % de l'emprise sans dépasser 50 m<sup>2</sup> pour les extensions et 40 m<sup>2</sup> pour les annexes ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires liées et nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs.</li> </ul> <p><b>Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>en aléa fort</b>, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge). En l'absence de PHEC, le premier plancher sera situé à + 2,50 m au-dessus du terrain naturel ;</li> <li>- <b>en aléa moyen à faible</b>: situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité technique dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1 m ou + 0,50 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages, etc.), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.</li> </ul>	<p>Les dispositions ci-contre concernant la CIZI seront ajoutées dans les pièces écrites du règlement avant l'approbation du PLU.</p>
<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>5.5 Le rapport de présentation</b></p> <p>Le rapport de présentation sera complété en fonction des observations formulées dans le cadre du présent avis. Celles-ci concernent essentiellement des demandes de compléments de justifications ou des préconisations de nature à consolider la cohérence du projet. Il est notamment demandé d'actualiser ou de corriger certaines données fournies dans le diagnostic, de prendre en compte le stock de constructions à réaliser, de mettre en cohérence les données chiffrées du PADD</p> <p>Au chapitre III de l'évaluation environnementale (page 89 de EE), il est mentionné (en lien avec les articles R151-3-6° et le R151-4 du CU) l'élaboration d'une liste d'indicateurs destinés à l'analyse ultérieure des résultats d'application du PLU. Or cette liste n'est pas déclinée dans le dossier. Il convient donc de remédier à cette erreur. Il convient par ailleurs de rappeler que conformément au L153-27 du CU que l'analyse des résultats est dorénavant à réaliser 6 ans après la délibération d'approbation du document et non 9 ans comme il est indiqué.</p>	<p>Le rapport de présentation sera modifié dans ses justifications pour intégrer les changements sur les pièces du PLU.</p> <p>La liste d'indicateurs destinés à l'analyse ultérieure des résultats d'application du PLU sera ajoutée dans l'évaluation environnementale.</p> <p>Il sera rappelé que conformément au L153-27 du Code de l'Urbanisme, l'analyse des résultats doit dorénavant être réalisée 6 ans après la délibération d'approbation du document.</p>

PROCEDURE	<p><b>5.5 Abrogation de la carte communale</b> Le code de l'urbanisme ne prévoit pas que le PLU approuvé se substitue à la carte communale. Le territoire communal ne pouvant être géré que par un seul document d'urbanisme, la carte communale doit être abrogée lors de l'approbation du PLU. Les articles L.163-1 et suivant et R.163-1 et suivants du Code de l'urbanisme ne décrivent pas la procédure d'abrogation de la carte communale.</p> <p>Il convient donc d'appliquer le parallélisme des formes, à savoir une procédure similaire à celle de l'élaboration. L'abrogation de la carte communale sera donc décidée par le conseil municipal puis par le préfet après enquête publique qui sera réalisée conjointement avec celle sur l'arrêt de projet du PLU. Il vous faudra donc, lors de l'arrêt du PLU, indiquer que la carte communale sera abrogée. Après réception du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, le conseil municipal peut, sans attendre, délibérer pour abroger la carte communale. La délibération d'abrogation est à transmettre à la DDT, qui me soumettra l'arrêté d'abrogation de la carte communale. La parution dans la presse de l'abrogation de la carte communale et de l'approbation du PLU s'effectue en même temps pour que la commune ne se retrouve pas sans document d'urbanisme, donc avec un retour au RNU, pendant quelques jours.</p>	<p>La Mairie prend note de ces informations. L'enquête publique portera sur l'abrogation de la carte communale et le Conseil Municipal délibèrera ensuite à ce sujet..</p>
-----------	--	--

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - Avis du 6 juin 2024**

PIECE	REMARQUE	REPONSE APPORTEE / MODIFICATION PROPOSEE
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p> <p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>Avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU, sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Élaborer un phasage de l'urbanisation plus marqué, afin de respecter au mieux la trajectoire préconisée par la loi climat et résilience ;</li> <li>- Maintenir un corridor écologique au travers des jardins collectifs et des aires de jeux du secteur «Trait d'union » afin d'éviter toute rupture de continuité de la trame verte</li> <li>- Identifier le réseau trame verte et bleue sur l'emprise du ruisseau du « Gragnon » et sa ripisylve</li> </ul> <p>La commission regrette que le diagnostic agricole ne soit pas plus approfondi, qui aurait dû permettre d'identifier les besoins de protection de certains secteurs.</p>	<p>Afin de tendre vers une urbanisation maîtrisée et progressive à l'horizon 2040, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié : La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p> <p>Un corridor écologique sera créé au travers des jardins collectifs et des aires de jeux du secteur «Trait d'union » en complétant le schéma de l'OAP.</p> <p>Le Gragnon et sa ripisylve seront protégés en tant que corridors écologiques : classement en zone N et protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le diagnostic agricole a été actualisé par le Conseil Départemental. Il est annexé au présent mémoire en réponse et sera remplacé en annexe du rapport de présentation.</p>
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p><b>Avis favorable sur le projet de STECAL Nj « Jardins collectifs et aires de jeux » sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir un corridor écologique traversant le secteur afin de conserver la continuité écologique existante</li> </ul>	<p>Un corridor écologique sera créé au travers des jardins collectifs et des aires de jeux du secteur «Trait d'union » en complétant le schéma de l'OAP.</p>
<p>PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p>	<p><b>Avis favorable sur le projet de STECAL A1 « Gyroclub » sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire l'emprise du zonage du secteur à l'emprise stricte des constructions existantes et projetées</li> </ul>	<p>L'emprise du zonage du secteur A1 sera réduite au plus près des bâtiments existants et projetés.</p>
<p>PIECES ECRITES DU REGLEMENT</p>	<p><b>Avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementer la surface de l'emprise au sol totale des constructions existantes (extension comprise) sans qu'elle puisse dépasser 200 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Les extensions des habitations existantes seront limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup>.</p>

**SCoT Pays Sud Toulousain - Avis du 30 mai 2024 favorable avec réserves et observations**

PIECE	REMARQUE	REPONSE APPORTEE / MODIFICATION PROPOSEE
<p>PADD</p>	<p>Réserve 1 : La Commune a fait le choix d'une croissance démographique de 1.43% au regard de son projet d'assainissement collectif. Cette projection semble très importante au regard des SCoT actuel et futur qui sont tous deux de 0.8% pour la commune de Bois de la Pierre. Il conviendrait donc de réduire ou d'échelonner l'augmentation de population prévue.</p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissé sur la période 2023-2040.</p> <p>L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
<p>PADD</p>	<p>Réserve 2: Si l'on prend les données du portail de l'artificialisation des sols jusqu'en 2021 (il conviendra dans le PLU de prendre en considération aussi la consommation depuis lors), le projet semble compatible avec le SCoT actuel. Cependant, il est assez éloigné des surfaces envisagées pour la consommation foncière future au regard de la mise en œuvre de la trajectoire ZAN à horizon 2031. Dans l'attente de la territorialisation du ZAN au sein du SCoT révisé, il conviendrait de tendre vers une diminution de la consommation foncière de l'ordre de 60 % à horizon 2031, déclinée ensuite suivant la même trajectoire (permettant de respecter le -50% national et d'intégrer les projets nationaux, régionaux, les projets économiques et d'intérêt supra communaux et l'application de la garantie communale).</p>	<p>Etant donné que le projet sera ajusté en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040 (cf. réponses précédentes), la consommation globale d'ENAF sur la période 2021-2041 s'établira autour de 5 ha. Elle respectera donc la trajectoire nationale définie par la loi Climat et Résilience.</p>

<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p>Réserve 3 : Le nombre de logements prévus dans le PLU de la Commune d'ici 2035 représente près du double des objectifs du précédent SCoT (60 logements en 10 ans, versus 65 en 20 ans dans le SCoT). Celui-ci semble très important au regard de la durée prévue pour la mise en œuvre du projet; il conviendrait donc de réduire ou d'échelonner ce dernier.</p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissé sur la période 2023-2040.</p> <p>L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p>Observation 1 : La commune prévoit notamment le développement de sentiers ainsi que la maîtrise de l'impact des projets photovoltaïques et des carrières, ce qui fait écho aux objectifs projetés dans le SCoT en révision.</p> <p>Observation 2 : la Commune propose une densité moyenne de 17 logements/ ha, ce qui respecte les orientations du SCoT actuel et ce qui est proche de la fourchette haute des projets avec assainissement collectif (le SCoT en vigueur projette 10 à 20 logements à l'ha). Or le SCoT en révision projette d'augmenter les fourchettes de densité.</p>	<p>Quand la révision du SCoT sera approuvée, le PLU de Bois de la Pierre pourra éventuellement être modifié afin d'être compatible avec les orientations du nouveau SCoT.</p>

**Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne - Courrier du 3 juin 2024**

**Avis réservé au projet arrêté de PLU de la commune de Bois-de-la-Pierre. L'avis favorable est conditionné à la prise en compte de nos observations. Nous insistons notamment sur :**

- La complétude du diagnostic agricole (localisation de l'ensemble des installations agricoles, localisation des parcelles irriguées et irrigables, figuration des périmètres réglementaires RSD...)
- L'augmentation des densités dans le bourg en intensification et en extension
- La suppression de la zone AU de « La Bordasse » et la reprise de l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation
- La prise en compte de l'ensemble des observations sur le règlement écrit et le plan de zonage

**Les observations et les réponses apportées sont détaillées ci-après :**

PIECE	REMARQUE	REPONSE APPORTEE / MODIFICATION PROPOSEE
<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>Volet agricole du diagnostic :</b> La partie agricole dans le diagnostic (p.28 à 34) réalisée par le Conseil Départemental en octobre 2016 doit être mise à jour (utilisation des dernières données RPG et RGA) et complétée afin d'apporter plus de renseignements et d'approfondir l'analyse sur l'activité agricole de la commune. Il s'agira notamment de rajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La localisation des parcelles irrigables et des réseaux d'irrigation (présence de nombreux pivots)</li> <li>- Les surfaces qui sont soumises à des engagements souscrits par les exploitants (semences, plan d'épandage, agriculture biologique...)</li> <li>- La localisation de l'ensemble des installations agricoles</li> <li>- La matérialisation des périmètres réglementaires (RSD, ...)</li> <li>- Le nombre d'emplois agricoles</li> <li>- La localisation d'éventuels projets agricoles</li> </ul>	<p>Le diagnostic agricole a été actualisé par le Conseil Départemental et a pris en compte les demandes de la Chambre d'Agriculture. Il est annexé au présent mémoire en réponse et sera remplacé en annexe du rapport de présentation pour l'approbation.</p>
<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :</b></p> <p>D'après le portail de l'artificialisation la commune a consommé 4.4 ha entre 2011 et 2020. Concernant la période 2021 – 2024, le « portail de l'artificialisation » comptabilise 0,5 ha de consommation d'ENAF (de janvier 2021 à janvier 2023).</p> <p>Les données communales font état de 6,4 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021. L'analyse est présentée p.22 du rapport de présentation. Elle se base sur l'analyse du registre des autorisations d'urbanisme. Sur la période janvier 2021 - janvier 2024, la commune a consommé 1,7 ha. La densité observée est de 6 à 8 logements par hectare. Cette analyse doit être complétée sur les volets économique et équipements.</p>	<p>L'analyse de la consommation des espaces sera complétée par le volet économique (parcelle de 3 000 m<sup>2</sup> urbanisée dans la zone d'activités). Il n'y a eu aucune construction à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif durant ces périodes.</p>
<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p><b>Capacité de densification des espaces urbanisés :</b> L'analyse est présentée p.104 et suivantes du rapport de présentation. Elle fait état d'un potentiel de 24 logements sur 1,8 ha en dents creuses et divisions parcellaires. Le coefficient de rétention appliqué mériterait d'être justifié. La densité affichée en densification est de 13 logements par ha. Nous demandons qu'au niveau des secteurs desservis par l'assainissement collectif cette densité soit augmentée pour se rapprocher du seuil haut préconisé par le SCoT soit 20 logements par hectare. Les logements vacants doivent également être pris en compte.</p>	<p>La Commune propose une densité moyenne de 17 logements/ ha, ce qui respecte les orientations du SCoT actuel et ce qui est proche de la fourchette haute des projets avec assainissement collectif (le SCoT en vigueur projette 10 à 20 logements à l'ha).</p> <p>Il n'y a aucun logement vacant sur la commune (vacance structurelle).</p>

PADD	<p><b><u>PADD - Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :</u></b>  Les chiffres annoncés p 101 et suivantes du rapport de présentation doivent être revus au regard des dernières données de l'INSEE qui estime la population communale à 462 habitants en 2024 (population estimée dans le diagnostic à 506 habitants en 2023).</p> <p>La commune prévoit d'accueillir 94 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 (ce chiffre semble sous-estimé au regard du dernier recensement) et atteindre 600 habitants (cet objectif paraît ambitieux). Nous demandons donc une reprise des objectifs chiffrés.</p> <p>En matière d'orientations chiffrées à l'horizon 2030, le SCoT prévoit un objectif maximum de construction de nouveaux logements égal à 65 logements sur la commune. Le nombre de logements à créer est estimé à 61 logements sur la période 2023 - 2035. 33 logements ont été construits entre 2009 et 2020 d'après les données de l'INSEE. 25 logements ont été construits entre 2020 et 2023 d'après les données communales. Le seuil du SCoT semble donc dépassé.</p> <p>Ainsi, le scénario prévu par le SCoT d'environ 3 logements par an est largement dépassé ces dernières années (8 logements par an). Le scénario prévu par le PLU, d'environ 5 logements par an, s'inscrit dans le prolongement de cette dernière tendance en la modérant néanmoins.</p>	<p>Concernant les objectifs de croissance démographique, le projet sera ajusté avant l'approbation du PLU en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040. De ce fait, l'objectif de production de 60 logements sera également lissé sur la période 2023-2040.</p> <p>L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera modifié afin d'être cohérent avec cet objectif. La zone AU n°2 du "Trait d'union" ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2028 et la zone AU de "La Bordasse" qu'à partir de 2035.</p>
PADD	<p><b><u>Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</u></b>  La commune de Bois-de-la-Pierre a consommé 6,4 ha entre 2011 et 2021 et consommera 3,7 ha entre 2021 et 2031, soit une diminution de 42,2%. <b>Une consommation plus vertueuse est attendue. Nous recommandons la suppression de la zone AU de « La Bordasse ». Les aménagements du trait d'union et du centre bourg doivent être priorités et échelonnés au-delà de l'échéance 2031.</b></p>	<p>Etant donné que le projet sera ajusté en prolongeant sa durée de mise en œuvre à l'horizon 2040 (cf. réponses précédentes), la consommation globale d'ENAF sur la période 2021-2041 s'établira autour de 5 ha. Elle respectera donc la trajectoire nationale définie par la loi Climat et Résilience.</p>
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	<p>1,9 ha sont classés en zones AU et font l'objet d'OAP. Elles représentent une capacité de 30 et 38 logements, soit entre 15 et 20 logements par hectare. Nous demandons que le seuil haut de densité soit retenu.</p>	<p>La Commune propose une densité moyenne de 17 logements/ha, ce qui respecte les orientations du SCoT actuel et ce qui est proche de la fourchette haute des projets avec assainissement collectif (le SCoT en vigueur projette 10 à 20 logements à l'ha).</p>
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p><b><u>Plan de zonage :</u></b> L'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture sur le territoire communal doit être classé en zone Agricole : une partie d'entre eux est classée en zone Naturelle et en espace boisé classé ou en espaces d'intérêt écologique au titre de l'article L 151-23, ces classements ne sont pas appropriés à la mise à l'exploitation des terres agricoles.</p> <p>Le zonage doit être repris, notamment à l'Ouest et à l'Est de la commune ainsi que le long du canal de Saint-Martory.</p> <p>Les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles existants doivent être classés en zone agricole (lieu-dit Trompette, une exploitation agricole est classée en U).</p> <p>Un emplacement réservé, n°1, dédié aux mobilités douces est créé. Il impacte des parcelles exploitées et vient diviser en deux un îlot de culture, une alternative doit être envisagée, notamment à proximité du canal existant.</p>	<p>Le classement de ces espaces en zone N protégée est une demande de la DDT et du SCoT. Il a pour objectif de protéger les corridors écologiques de toute urbanisation même agricole.</p> <p>Il n'y a plus d'exploitation agricole en activité au lieu-dit "Trompette". Les bâtiments, n'ayant plus de vocation agricole et n'étant plus aux normes, ont été reclassés en U afin de permettre leur changement de destination.</p> <p>L'emplacement réservé n°1 est indispensable au développement de la commune, notamment en termes de modes doux.</p>
PIECES ECRITES DU REGLEMENT	<p><b><u>Règlement écrit :</u></b> Les règles d'extensions des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes, sans lien avec l'activité agricole, doivent être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF. En zones A et N, l'emprise au sol ne doit pas excéder 200 m², pour les constructions à usage d'habitations existantes et leur extension (hors « l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière » p55 et p62).</p> <p>Nous rappelons que l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme soumet à déclaration préalable les travaux non soumis à un permis de construire comme défini dans l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme. La rédaction afférente doit être clarifiée en zones A et N.</p> <p>Concernant, les clôtures en zone N, nous demandons que la rédaction de l'article sur les clôtures fasse référence à l'article L. 372-1 du code de l'environnement qui prévoit un certain nombre d'exceptions notamment en lien avec l'activité agricole.</p> <p>En zone agricole, nous demandons qu'il soit possible de déroger à la règle indiquée sous réserve d'en justifier le motif.</p> <p>En zones A et N, concernant le paragraphe « 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS », l'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire aux logements doit être autorisée, pour des raisons économiques, elle ne doit pas être rendue obligatoire. De plus, la règle doit être clarifiée pour en préciser la localisation en toiture. Les toitures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles doivent être autorisées.</p> <p>Nous recommandons d'appliquer un recul de 5 m vis-à-vis des espaces cultivés pour les piscines et de 3 m pour les annexes.</p> <p>Nous demandons enfin que la notion de « sinistre » au sens large soit maintenue dans les zones A et N.</p>	<p>Les extensions des habitations existantes seront limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excèdent pas 200 m².</p> <p>La rédaction de l'article sur les clôtures fera référence à l'article L. 372-1 du Code de l'Environnement qui prévoit un certain nombre d'exceptions notamment en lien avec l'activité agricole. Le règlement des zones A et N sera revu pour distinguer les règles applicables au bâti agricole et à l'habitation.</p> <p>La règle concernant les panneaux photovoltaïques ou solaires sera maintenue mais ajustée suite à la consultation du service instructeur et limitée aux nouveaux logements.</p> <p>Les panneaux photovoltaïque ou solaires ne sont pas interdits sur les bâtiments agricoles.</p> <p>La loi ne permet pas d'imposer aux constructions un recul par rapport à un espace cultivé. Le règlement écrit impose déjà un recul de 3 m ou h/2 par rapport aux limites séparatives, en zones A et N.</p> <p>Le cas spécifique d'un sinistre a été supprimé du code de l'urbanisme depuis 2009. Les dispositions générales du règlement du PLU, qui s'appliquent à toutes les zones, ne s'opposent pas à l'application de l'article L.111-15 en indiquant en partie 9.8 " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme".</p>

PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p><b>STECAL</b> : Le STECAL Nj, réservé à un jardin collectif, d'une emprise de 9 000 m<sup>2</sup>, autorise les constructions inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup> (dispensées d'autorisation d'urbanisme) à condition qu'elles soient liées à des jardins collectifs ou des aires de jeux, qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale de toutes les constructions ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup>. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2,5 mètres. La parcelle concernée est déclarée au RPG 2022. <b>Les règles permettent l'édification de plus d'une trentaine de petites constructions, nous nous interrogeons sur l'adéquation entre le besoin réel pour un jardin collectif et les possibilités offertes. La réglementation afférente mériterait d'être reprise.</b></p>	L'emprise au sol totale des constructions sera limitée à 50 m <sup>2</sup> dans le secteur Nj.
PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	<p>Le STECAL A1, d'une emprise de 3 000 m<sup>2</sup>, concerne les hangars existants du Gyroclub (environ 580 m<sup>2</sup> de hangars existants). Dans le secteur A1, les constructions nécessaires au fonctionnement du gyroclub sont autorisées à condition que l'emprise au sol totale des constructions et installations ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres. <b>Nous demandons une mise à jour des règlements écrit et graphique afin de limiter l'emprise et les possibilités à l'existant. Si un projet de développement existe, il doit être clarifié.</b></p>	L'emprise du zonage du secteur A1 sera réduite au plus près des bâtiments existants et projetés.

**Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch - Observations du 18 juin 2024**

PIECE	REMARQUE	REPONSE APPORTEE / MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	<p>Centre Bourg : Modification de la conduite en corrélation avec l'OAP Centre Bourg de la commune (remplacement 75 pvc en 140 sur 700 m).</p> <p>Lieu-dit La Bordasse : Couvert par le Centre Bourg à l'horizon 2030 avec remplacement 63 en 140 sur 300 m, raccordement à la charge du (ou des) pétitionnaire(s);; à 100 m pour 13 logements (2030).</p>	La Mairie prend note de ces informations sur les travaux prévus, qui permettront d'assurer une desserte suffisante sur les zones de développement prévues.

**Conseil Départemental de la Haute-Garonne**

<i>Aucune observation particulière</i>		
--	--	--

**Service Départemental d'Incendie et de Secours**

PIECE	REMARQUE	REPONSE APPORTEE / MODIFICATION PROPOSEE
	<p>Le Service Départemental d'Incendie et de Secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissements recevant du public, bâtiments industriels). L'étude porte essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie.</p> <p>Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.</p> <p>En conséquence, les dispositions réglementaires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire.</p> <p>Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n° 4.</p> <p>La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes :</p> <p>1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :</p> <p>Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».</p> <p>Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.</p> <p>2. Défense en eau contre l'incendie :</p> <p>Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).</p> <p>Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.1.) 2023. Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.</p> <p>Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.</p> <p>C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture. Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.</p>	<p>Les dispositions réglementaires concernant les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et la défense en eau contre l'incendie ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU. Elles seront annexées aux pièces écrites du règlement.</p> <p>La Mairie envisage effectivement de rencontrer les services du SDIS pour les futures opérations projetées dans le PLU.</p>

**Commune de Bérat**

<i>Aucune observation particulière</i>		
--	--	--

**Conseil Régional Occitanie / Pyrénées-Méditerranée**

	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne (CCI 31)</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne (CMA 31)</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Communauté de Communes du Volvestre</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Communes de Gratens</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Commune de Longages</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Commune de Peyssies</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Office Public de l'Habitat Haute-Garonne (OPH 31)</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>
<b>Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne (SDEHG)</b>	
	<i>Absence de réponse - Avis réputé favorable</i>

## Planning prévisionnel PLU/Assainissement

	<b>PLU</b>	<b>Assainissement</b>
<b>août-24</b>		Choix du Maître d'Œuvre Démarrage étude AVP-PRO (réunion 21/08/2024)
<b>sept-24</b>	Enquête publique PLU 1 mois	Enquête publique zonage couplée avec le PLU -1 mois
<b>nov-24</b>	Rapport du commissaire enquêteur (1 mois après la fin de l'enquête)	
<b>janv-24</b>	Intégration des résultats de l'enquête publique	Fin étude AVP-PRO
<b>févr-25</b>	CM - Approbation du PLU après enquête publique	Approbation zonage après enquête publique Lancement de la consultation pour le marché travaux
<b>mars-25</b>		
<b>juin-25</b>		Notification et signature marché travaux
<b>août-25</b>		Démarrage des travaux d'assainissement (Réseau et STEU)
<b>oct-25</b>		
<b>nov-25</b>		
<b>mars-26</b>		Fin des travaux



DIRECTION  
DE L'AGRO-ÉCOLOGIE

---

**Commune de  
BOIS DE LA PIERRE**

**État des lieux  
de l'activité agricole**

---

# Introduction

---

La commune de Bois de la Pierre élabore son PLU.

Afin de compléter le diagnostic initial dont elle dispose, la commune a sollicité le Conseil départemental de la Haute-Garonne.

## ■ Objectifs :

- Mettre à jour l'état des lieux de l'activité agricole sur le territoire de la commune
- Connaître la nature des terres
- Chiffrer la SAU
- Cartographier les sièges d'exploitation

## ■ Périmètre d'étude :

La zone d'étude s'étend sur la commune de Bois de la Pierre, et prend en compte les exploitations qui ont leur siège sur la commune, et les exploitations ayant leur siège sur d'autres communes, mais exploitant des terres sur Bois de la Pierre.

## ■ Méthodologie - sources :

Cette étude s'appuie sur l'expertise du service agricole DAE-AT Volvestre-Vallées, et des informations recueillies auprès d'agriculteurs.

Le travail s'est déroulé selon les étapes suivantes :

- Identification des caractéristiques générales du sol
- Identification des exploitations agricoles
- Identification et localisation
  - Des types de sol et potentiel agronomique
  - Des parcelles agricoles ou potentiellement agricoles
  - Des sièges d'exploitations
  - Des bâtiments d'élevage

Les cartes du parcellaire sont élaborées à partir des données du RPG (Registre Parcellaire Graphique). Ces données sont anonymisées.

## Types de sol : potentiel agronomique

Situés sur un ensemble de terrasses planes, étagées, en rive gauche de la Garonne ; ces sols dits de boubènes, sont constitués d'une couche limoneuse en surface et de couches caillouteuses en profondeur.

Unité de sol : classification UC3a (source CRAMP).

### 3 zones

#### ① Plateau haut :

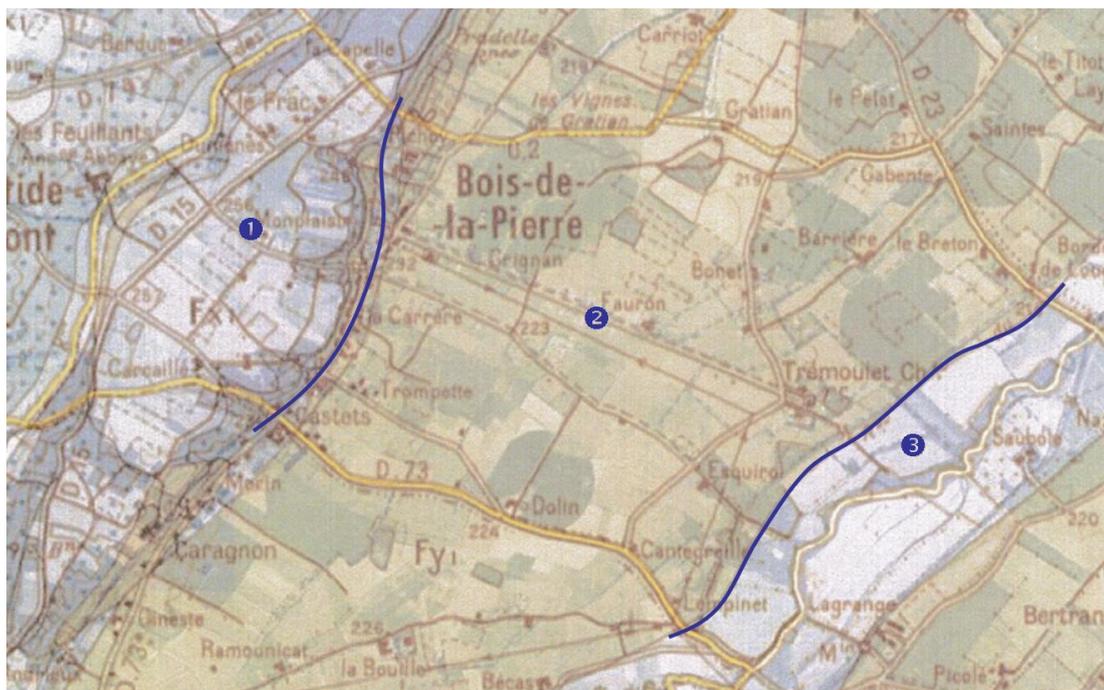
- Sols limoneux (boubènes) graveleux superficiels,
- Sensibles à la sécheresse en été et à l'excès d'eau en hiver,
- Cultures majoritairement en sec.

#### ② Bas village :

- Sols limoneux (boubènes), parfois graveleux,
- Un peu plus profonds, avec présence de grepp à profondeur variable,
- Sensibles également à la sécheresse en été et à l'excès d'eau en hiver,
- Présence de cours d'eau et canaux réalimentés sur cette zone, dont canal de Saint-Martory,
- Cultures irriguées (principalement maïs et soja).

#### ③ Bord de Louge :

- Sols d'alluvions argileuses plus profondes à réserve hydrique plus importante.



Source GéoPortail – réalisé juillet 2016

Caractéristiques communes aux sols de zones 1 et 2 (majoritaires sur la commune) :

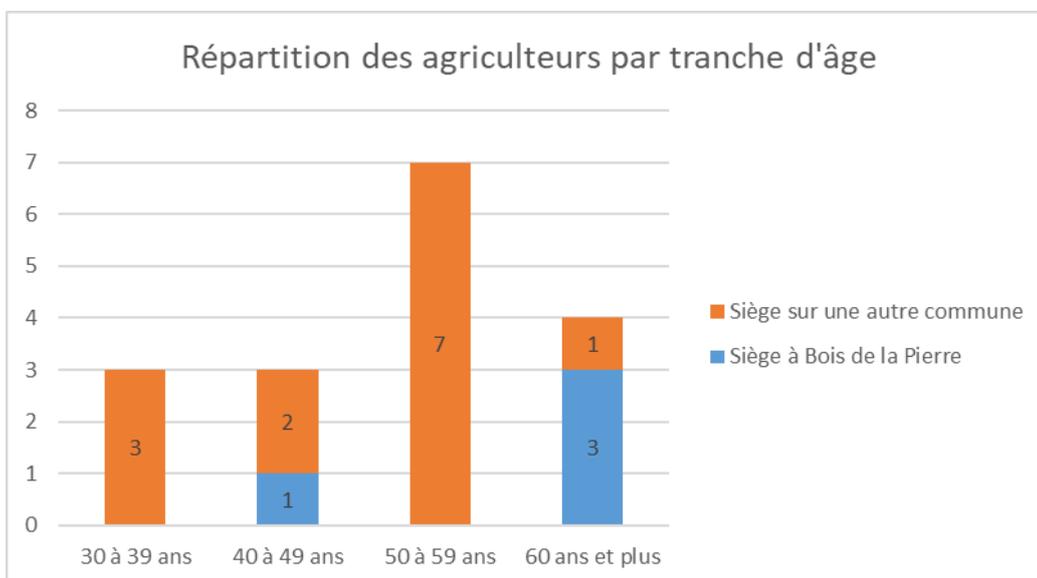
- Sur le plan physique : tendance à la battance, à la reprise en masse et à l'asphyxie.
- Sur le plan hydrique :
  - Drainage interne déficient, avec horizon de surface facilement engorgé
  - Réserve en eau (réserve utile) moyenne à faible.
- Sur le plan chimique : sols naturellement acides et plutôt pauvres, mais souvent corrigés par les amendements et la fertilisation.

# Les exploitants agricoles

## Répartition par classe d'âge

17 agriculteurs sont recensés sur la commune de Bois de la Pierre, dont 16 exploitent des terres sur la commune. Ce chiffre est en baisse ces dernières années.

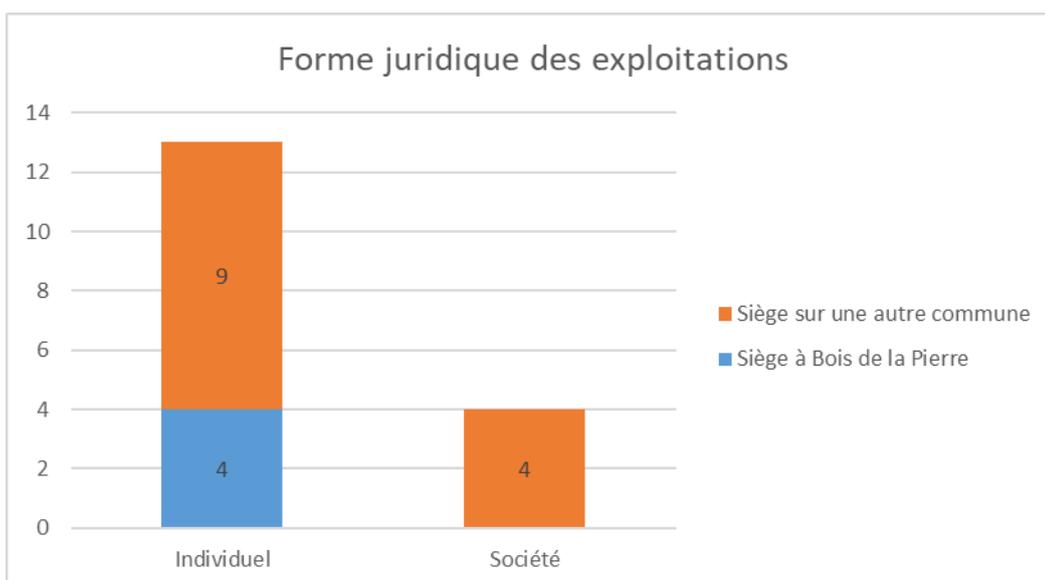
4 agriculteurs ont le siège d'exploitation situé sur la commune, dont 1 n'y exploite pas de terres.



La majorité des agriculteurs exploitant des terres sur Bois de la Pierre ont plus de 50 ans, et 75% des exploitants qui y ont leur siège ont plus de 60 ans.

Sur l'ensemble des exploitants, seulement 3 ont moins de 40 ans soit 17,6%.

## Forme juridique des exploitations



Toutes les exploitations du Bois de la Pierre ont une forme juridique individuelle.

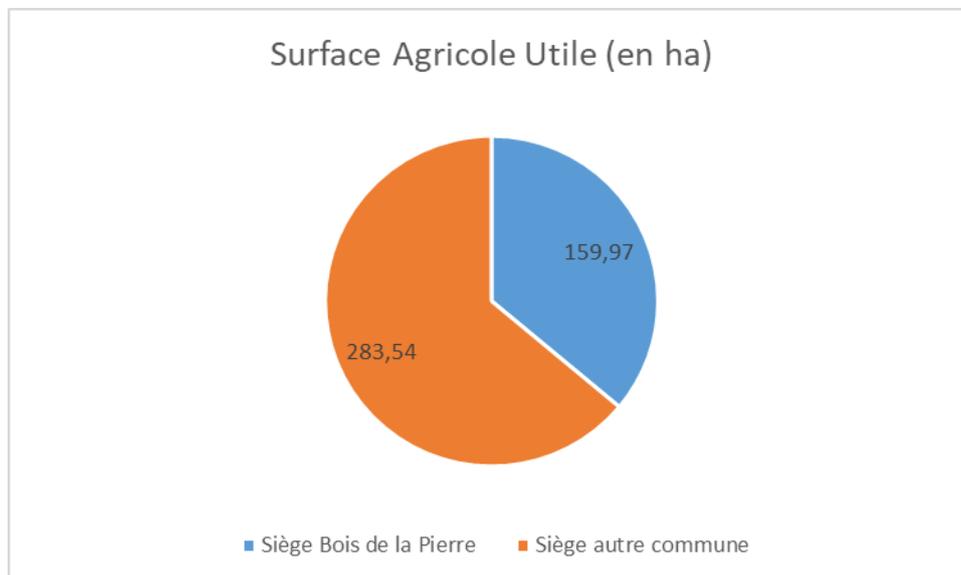
L'activité agricole emploie en moyenne 3 ETP salariés et occasionnellement des saisonniers.

Parmi les 17 agriculteurs, 1 seul exerce une double activité et tire moins de 25% de ses revenus de l'agriculture.

## Les surfaces agricoles

La surface agricole utile recensée sur la commune de Bois de la Pierre est de 443,51 ha, sensiblement identique à la surface de 2016.

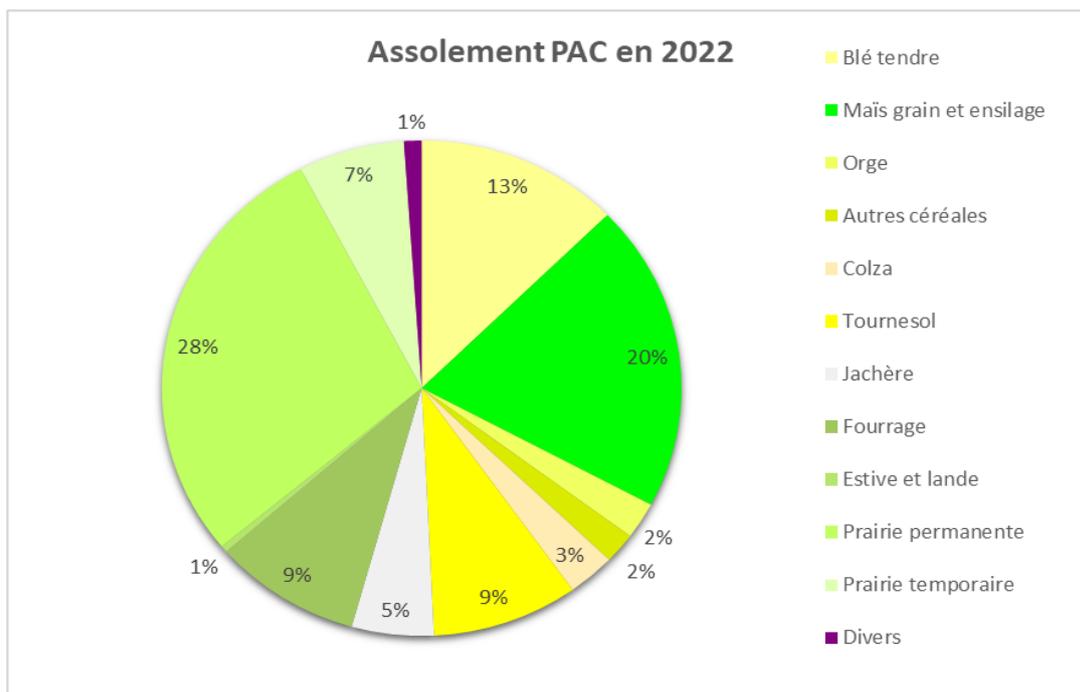
### Surface exploitée et siège d'exploitation



64 % de la surface agricole de la commune est exploitée par des agriculteurs extérieurs à la commune.

Ce chiffre est en légère hausse ces dernières années suite au départ à la retraite de certains agriculteurs dont les terres ont été reprises par d'autres exploitants dont le siège est extérieur à la commune.

## Assolement sur la commune

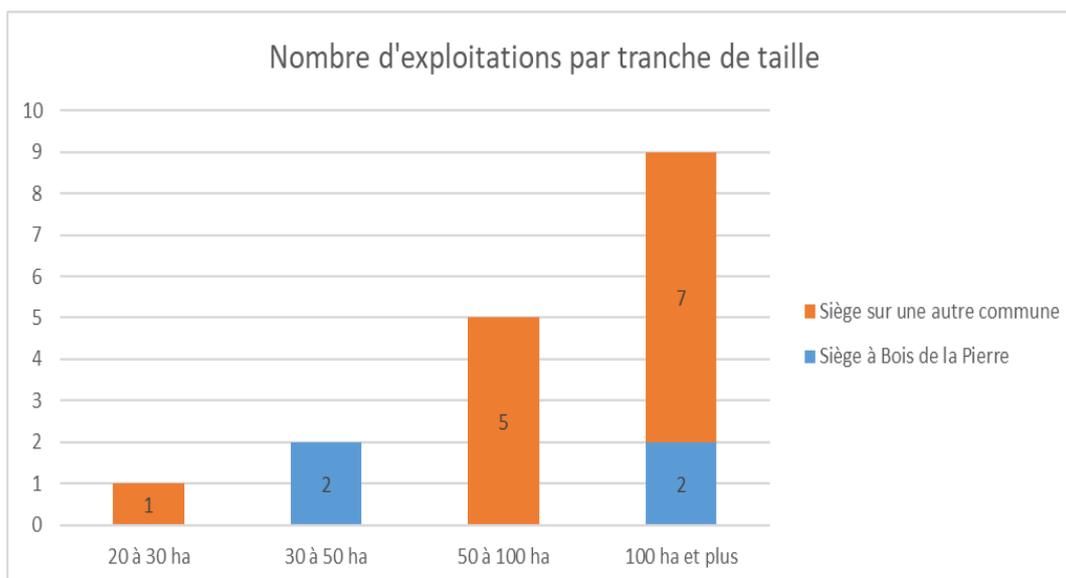


50 % de la surface agricole est cultivée en céréales et 45 % en prairies. La part des prairies est nettement supérieure à la moyenne de la zone.

Il est à noter qu'environ 15 ha de cultures sont dorénavant en agriculture biologique, inférieur à moyenne départementale.

La commune de Bois de la Pierre est soumise à la réglementation des zones vulnérables. Cela se concrétise entre autres par l'obligation de faire un plan prévisionnel de fumure tous les ans et par des obligations culturales diverses.

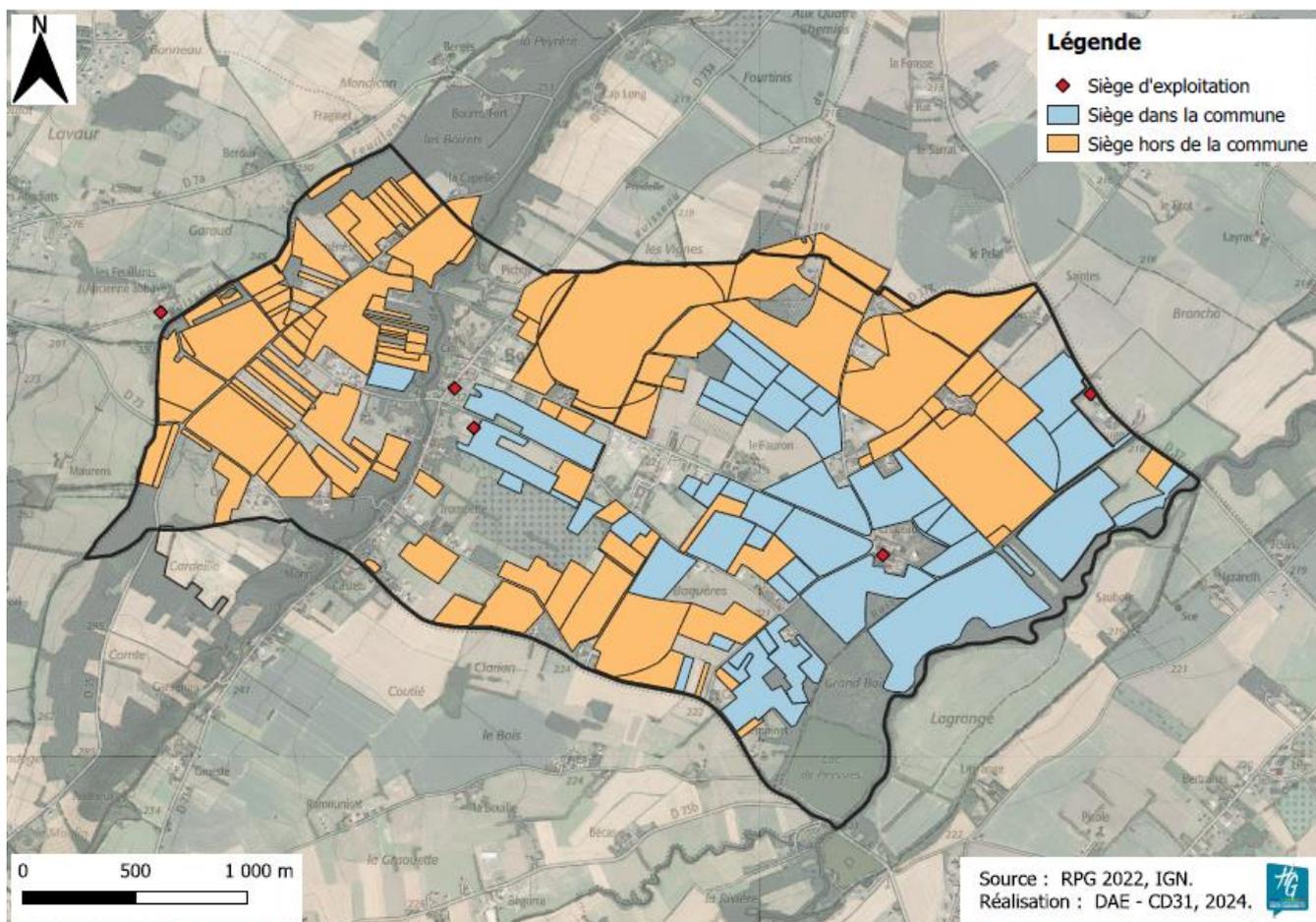
## Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations



8 exploitations ont une SAU inférieure ou égale à 100 ha dont 3 ont une SAU inférieure à 50 ha. Cette évolution est cohérente avec celles vues ci-dessus.

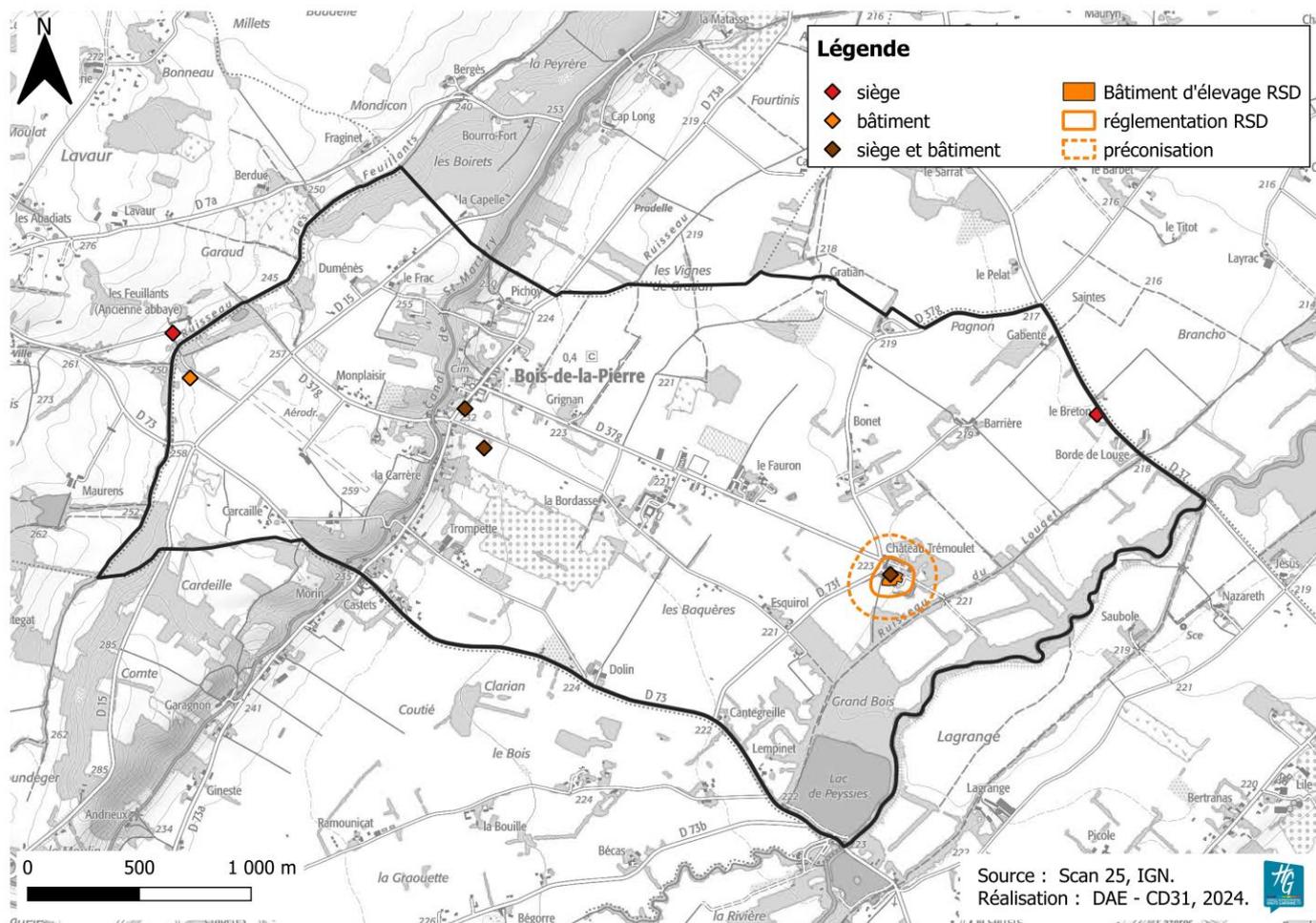
Parmi les 9 exploitations de plus de 100 ha, seules 2 ont leur siège d'exploitation sur la commune.

## Carte des surfaces exploitées et des sièges d'exploitations



D'autres parcelles peuvent être occasionnellement exploitées ou entretenues (fauche, pâture équins).

## Carte des bâtiments agricoles

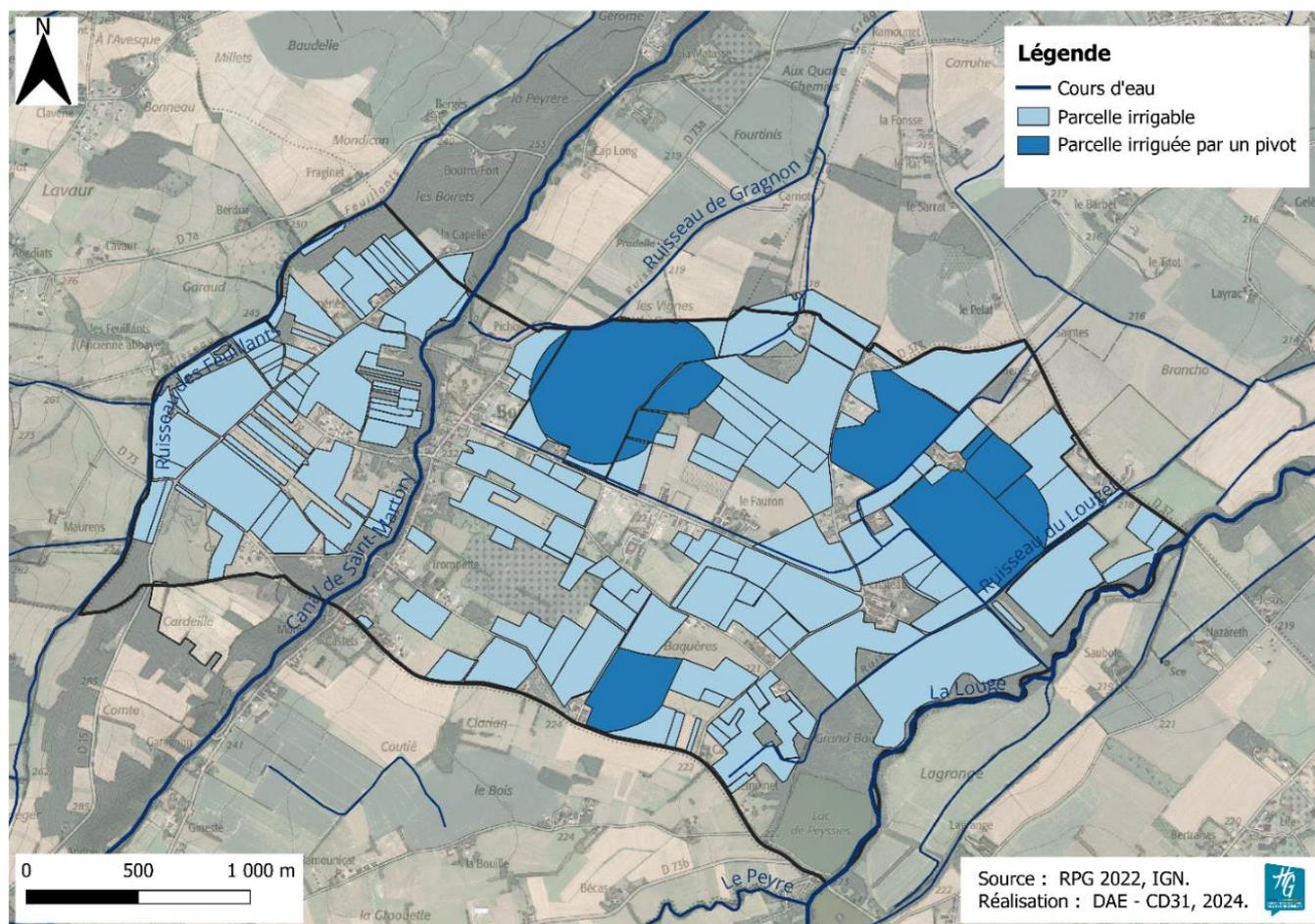


Les sièges d'exploitations comprennent en majorité des bâtiments agricoles.

Il est nécessaire d'assurer une vigilance particulière autour de ces exploitations afin qu'elles puissent s'agrandir, garantir une pérennisation et éviter les conflits d'usages.

Sur la commune, une seule exploitation a une activité d'élevage avec des bâtiments d'élevage bovins et ovins, relevant actuellement du Règlement Sanitaire Départemental. La réglementation RSD n'autorise pas la construction de bâtiments d'habitation dans une zone de moins de 50m des bâtiments existants. Afin de limiter les nuisances avec des tiers et de préserver le potentiel d'évolution de l'exploitation, nous préconisons d'étendre cette zone à 100m.

## Carte des surfaces irrigables et des pivots



Toutes les surfaces agricoles déclarées sont potentiellement irrigables.

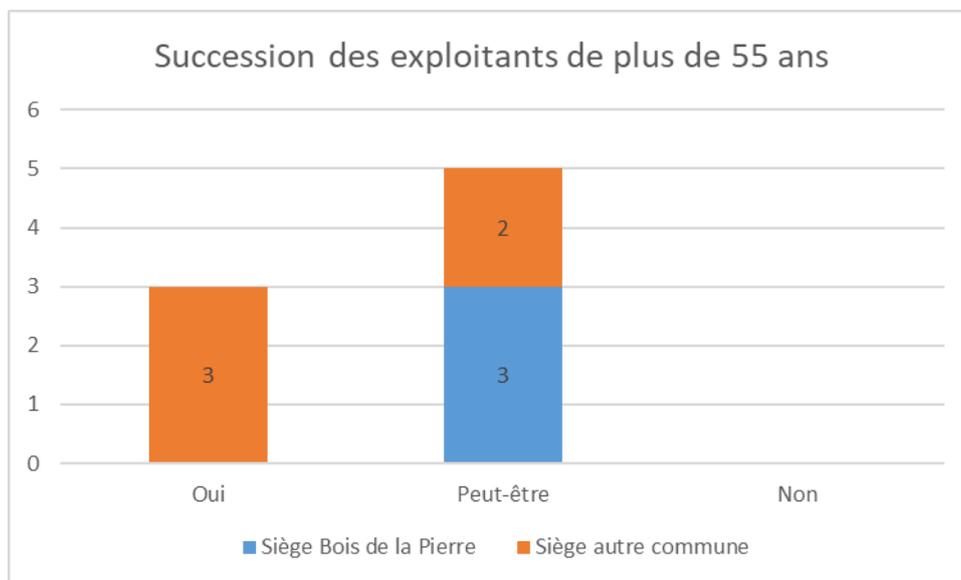
21 % de la SAU 2024 est irriguée (essentiellement en maïs) avec la présence de 4 pivots à notre connaissance.

La surface irriguée a diminué de 10% depuis 2016, en cohérence avec les évolutions globales en Haute-Garonne.

# Avenir des exploitations agricoles – succession et orientations potentielles

## Succession des exploitations

Le critère retenu est l'âge de l'exploitant (55 ans) ou du plus jeune associé dans les cas de société. 8 exploitations sont concernées par la succession dont 3 exploitations situées sur Bois de la Pierre.



Seules 3 exploitations ont un successeur assuré.

Les autres – dont les 3 dont le siège est à Bois de la Pierre – ont identifié un repreneur potentiel mais n'ont pas finalisé la démarche à ce jour.

Il est à noter qu'à priori aucun exploitant de plus de 55 ans n'est à la recherche d'un successeur dans l'immédiat.

## Orientations potentielles des exploitations

Des projets de bâtiments agricoles pourraient voir le jour :

- pour une extension de l'existant,
- dans le cadre d'une création.

Cela pourrait concerner un agriculteur déjà présent, un repreneur ou une installation non identifiée à ce jour.

Des conversions en agriculture biologique sont à l'étude et pourraient advenir durant les prochaines années.

Des projets d'irrigation sont à l'étude de par la proximité du canal de Saint-Martory afin de sécuriser les productions agricoles.

Au vu du développement actuel de l'agrivoltaïsme sur le territoire national et départemental, des projets pourraient émerger sur la commune.

## Conclusion

La SAU représente 60 % de la surface de la commune.

16 exploitations agricoles mettent en valeur des terres sur la commune.

4 exploitations ont leur siège sur la commune.

Actuellement, une seule exploitation a une activité d'élevage sur la commune.

### Forces

### Faiblesses

Dynamique agricole : SAU ( <i>stable entre RPG 2016 et 2022</i> )	Population agricole : nombre d'agriculteurs en diminution. Réductions du nombre des « petites » exploitations
Ressource en eau d'irrigation : canal de Saint-Martory et son réseau de canalettes. La quasi-totalité de la SAU irrigable.	Vieillesse de la population agricole.
Equipement d'irrigation des parcelles permettant de : - Sécuriser le rendement des cultures d'été, - Diversifier les cultures ( <i>contrat qualité</i> ).	Peu de production à forte valeur ajoutée.
Cultures et élevage adaptés au potentiel des sols	Peu de vente directe.

### Opportunités

### Risques

Possibilité de développer des productions de qualité, bio, maraichères...	Disparition des exploitations d'élevage.
Possibilité de développer des circuits courts.	Disparition de la population agricole sur la commune.

### Points de vigilances

Maintien de l'équilibre entre zones de développement urbain et zone agricole.

Une attention particulière devra être portée à l'environnement immédiat des exploitations agricoles pour ne pas créer des nuisances réciproques entre l'activité agricole et les résidents. Cela permet aussi d'anticiper le développement et l'adaptation de l'activité agricole.