

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

PROCÈS-VERBAL DE MODIFICATION DU PLU APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE

pièce
0.

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE SAINT-
SULPICE-SUR-LÈZE



Maîtrise d'œuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement

Karthéo
instruction

DOSSIER APPROUVÉ

Arrêté le 19.03.2025

Approuvé le 25.02.2026

Le Maire,

Sylvette CONDIS

1. PRÉAMBULE

1.1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objectif de restituer l'ensemble des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA), les communes concernées et la population, à l'issue de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze.

Il présente une synthèse des observations formulées par ces parties prenantes, ainsi que celles du commissaire enquêteur dans son rapport, afin de les porter à la connaissance des élus communaux.

Ce travail d'analyse a vocation à permettre aux élus de statuer sur chaque remarque et d'envisager, le cas échéant, des modifications du projet arrêté. Ces ajustements pourront être intégrés tant qu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du document, tel que soumis à la consultation des PPA et à l'enquête publique, conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Le présent document tient ainsi lieu de justification des choix retenus par les élus suite à l'enquête publique, en vue de l'approbation finale du PLU par l'autorité compétente.

1.2 RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION

Le conseil municipal de Saint-Sulpice-sur-Lèze a prescrit la révision du PLU par délibération en date du 18 janvier 2021.

Un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été organisé en conseil municipal, le 16 mai 2023.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération en date du 19 mars 2025, et transmis pour consultation aux PPA et aux communes, en application de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

Le projet a également fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1. PRÉAMBULE

1.3 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les PPA et communes ont été consultées, conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, dans la limite de leurs compétences respectives.

Les dossiers leur ont été transmis entre le 01/04/2025 et le 05/04/2025, faisant ainsi courir le délai légal de trois mois pour émettre un avis.

Conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, l'absence de réponse dans ce délai vaut avis favorable.

Dans le cadre de la présente procédure, tous les avis reçus, explicites, tacites ou tardifs, ont été inscrits dans le tableau récapitulatif page suivante. Toutefois, conformément aux dispositions réglementaires, seuls les avis transmis dans le délai de trois mois ont été considérés comme des avis recevables au sens du Code de l'urbanisme. À ce titre, seuls ces avis ont fait l'objet d'un traitement dans le mémoire en réponse.

Les avis ou observations transmis au-delà du délai légal ont pu, lorsqu'ils présentaient un intérêt particulier ou soulevaient des points de vigilance utiles, être pris en considération à titre informatif. Ils n'ont cependant pas été analysés dans le mémoire en réponse, conformément au cadre juridique encadrant la procédure d'arrêt du projet.

Il est rappelé que le respect des délais par les PPA vise à garantir la lisibilité du calendrier de révision du document d'urbanisme et la sécurité juridique de la procédure.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES QUI SE SONT EXPRIMÉES SUR LE DOSSIER

Personnes publiques associées	Date de réception du dossier	Date de l'avis	Avis exprimé
Syndicat Mixte Interdépartemental Vallée de la Lèze (SMIVAL)	02/04/2025	30/06/2025	Avis favorable
Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)	02/04/2025	02/07/2025	Favorable
Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT)	02/04/2025	02/07/2025	Avis défavorable
Mission Régionale d'Autorité environnementale Occitanie (MRAe)	02/04/2025	04/07/2025	Favorable tacite (hors délai)
Direction Opérations coordination de Cugnaux Téréga	02/04/2025	NC	NC
Préfecture	02/04/2025	02/07/2025	Défavorable
Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne	02/04/2025	21/07/2025	Favorable tacite (hors délai)
Conseil départemental de la Haute-Garonne	02/04/2025	NC	NC
Sous-Préfecture de Muret	02/04/2025	NC	NC
Communauté de communes du Volvestre	02/04/2025	NC	NC
Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne (SDEHG)	02/04/2025	NC	NC
Syndicat Mixte Départementale de l'Eau et de l'Assainissement Ariège Pyrénées (SMDEA 09)	02/04/2025	NC	NC
Syndicat Public de l'Eau Hers Ariège (SPEHA)	02/04/2025	NC	NC
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne (CAUE)	02/04/2025	NC	NC
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (UDAP)	03/04/2025	13/06/2025	Avis favorable
Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)	03/04/2025	08/07/2025	Favorable tacite (hors délai)
Chambre des métiers et de l'artisanat Haute-Garonne	03/04/2025	28/04/2025	Avis favorable
SCoT du Pays Sud Toulousain	03/04/2025	06/06/2025	Avis favorable
Conseil régional Occitanie	03/04/2025	NC	NC
Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine	03/04/2025	04/04/2025	Avis favorable
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	03/04/2025	NC	NC
Réseau 31	04/04/2025	04/07/2025	Avis favorable
Chambre de commerce et d'industrie Toulouse Haute-Garonne	05/04/2025	26/05/2025	Avis favorable
Agence régionale de santé (consultation réalisée par la Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne)	15/04/2025	02/07/2025	Avis favorable

NC : Non communiqué

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

La direction départementale des territoires de la Haute-Garonne souligne tout le travail engagé par la commune pour réunir les partenaires et les acteurs du secteur, notamment à travers des réflexions en ateliers. Le projet qui en résulte propose des perspectives intéressantes en termes de densité, de prise en compte des enjeux environnementaux ou de prise en compte du risque inondation.

L'AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT	
Nature de l'avis	Le temps nécessaire à la démarche conduit à un diagnostic dont les données sont trop anciennes et à des documents qui ne s'appuient pas sur les mêmes temporalités : le PADD fait référence à la période 2017-2027, le rapport de présentation à la décennie 2019-2029, dans d'autres documents il est fait mention « des 10 prochaines années ». Il est nécessaire d'actualiser les chiffres et d'harmoniser les périodes afin de faciliter la lecture du document et d'assurer la cohérence d'ensemble.
Analyse et évolution	Cette situation résulte notamment du temps long de la procédure engagée, démarrée pendant la crise sanitaire, et ayant connu plusieurs interruptions. La collectivité reconnaît que cette temporalité a pu conduire à un décalage entre certaines données du diagnostic, les objectifs du PADD et les horizons évoqués dans les autres pièces réglementaires. La collectivité s'engage à : • Actualiser les données clés du diagnostic, en particulier celles relatives à la démographie, au foncier et aux dynamiques territoriales récentes. • Harmoniser les périodes de référence dans l'ensemble des documents du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble, en retenant comme cadre commun une période prospective de 10 ans à compter de l'approbation du document. • Clarifier, dans les pièces du dossier, les liens entre diagnostic, PADD et traduction réglementaire, pour en faciliter la lecture, le suivi et l'évaluation. Ces ajustements seront intégrés dans le cadre de la finalisation du dossier avant son approbation.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Le projet se base sur une progression démographique très supérieure aux objectifs affichés par le SCoT du Pays Sud Toulousain, compromettant le projet du territoire.
Analyse et évolution	L'objectif de 0,8 % annuel constitue une moyenne territoriale à l'échelle des 99 communes du SCoT, intégrant des communes rurales en décroissance ou en faible croissance, et d'autres identifiées comme structurantes, devant accueillir une part plus importante de la croissance pour organiser le développement du territoire. Le SCoT identifie Saint-Sulpice-sur-Lèze comme un pôle relais de proximité, appelé à jouer un rôle actif dans l'accueil de la population et le renforcement de l'offre en services et équipements. Cette fonction territoriale justifie une croissance supérieure à la moyenne, en cohérence avec l'armature urbaine. Le taux de 1,45 % est cohérent avec la tendance démographique récente observée sur la commune (+1,6 % par an entre 2015 et 2021, source INSEE). Ce scénario s'inscrit dans une logique : • De rééquilibrage local par densification des secteurs déjà urbanisés ou urbanisables ; • De maîtrise de la consommation foncière, en cohérence avec les objectifs de sobriété définis par le SCoT et la loi Climat et Résilience. Sur l'ensemble de la période du PLU (10 ans), la population passerait d'environ 2 200 habitants à 2 600, soit une croissance d'environ 400 habitants. Ce volume reste contenu à l'échelle du SCoT et ne remet pas en cause les équilibres globaux ni les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols. La croissance projetée dans le PLU de Saint-Sulpice-sur-Lèze est donc compatible avec les orientations du SCoT. Elle s'appuie sur le rôle structurant attribué à la commune, tout en s'inscrivant dans une trajectoire maîtrisée, adaptée aux capacités locales et conforme à la volonté de développement raisonné portée par le territoire.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Le projet devrait s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière plus ambitieuse en précisant les études de densification réalisées et en retirant les zones 2AU, non suffisamment justifiées dans le dossier.
Analyse et évolution	Le projet de PLU traduit une volonté claire de contenir l'urbanisation et de recentrer le développement sur le tissu existant. À ce titre : - La majorité des ouvertures à l'urbanisation concerne des secteurs en continuité immédiate du tissu bâti, intégrés à la centralité du centre-bourg ou directement desservis par les réseaux. La collectivité a engagé une analyse fine du potentiel de densification et de renouvellement du tissu bâti, en mobilisant : - L'inventaire des parcelles bâties ou sous-densifiées ou mutables à court ou moyen terme ; - La capacité de production des secteurs urbains (au regard du taux d'occupation actuel et des formes urbaines) ; - Les possibilités d'intensification autour des équipements et services existants. Ces éléments seront explicités et intégrés dans le rapport de présentation pour objectiver la trajectoire retenue. À la suite des remarques, la collectivité s'engage à retirer les zones classées en 2AU, conformément au principe de justification des capacités d'urbanisation et à l'absence de projet concret à ce jour.
Nature de l'avis	Pour une meilleure cohérence entre les différentes pièces, il est attendu une actualisation du diagnostic et une clarification de la période sur laquelle se projette le PLU pour définir les objectifs d'accueil de la population, de production de logements et de consommation foncière.
Analyse et évolution	Le projet de PLU s'inscrira de manière explicite dans une projection sur 10 ans à compter de son approbation, conformément aux préconisations du Code de l'urbanisme. Cette période servira de référence commune pour l'ensemble des pièces : diagnostic, PADD, évaluation environnementale et documents réglementaires. Une actualisation ciblée du diagnostic sera menée pour intégrer les données les plus récentes disponibles (INSEE, Sit@del2, fichiers fonciers) sur : - L'évolution démographique et les mobilités résidentielles récentes ; - Le rythme de production de logements sur la dernière période connue ; - Les disponibilités foncières et le potentiel de densification dans les zones urbaines. Ces éléments viendront renforcer la robustesse des hypothèses du PADD et la justification des choix de zonage et de capacités d'accueil. L'ensemble des pièces du PLU sera relu et ajusté pour assurer une cohérence interne sur les périodes de référence, les projections et les volumes. Cette mise en cohérence sera intégrée dans la version du dossier pour approbation.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Il serait opportun de préciser les objectifs de création de logement social des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et d'élaborer une OAP pour les grands espaces identifiés à l'intérieur de l'espace urbanisé.
Analyse et évolution	Le PLU sera complété par l'introduction d'objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux, en cohérence avec : • Le déficit identifié par le diagnostic ; • Les capacités d'accueil par secteur ; • Et les orientations du programme local de l'habitat (le cas échéant). Ces objectifs seront intégrés aux OAP existantes, afin de garantir une meilleure lisibilité de la stratégie d'équilibre social de l'habitat. La collectivité partage par ailleurs l'analyse quant à la pertinence d'élaborer une OAP sectorielle pour les principaux espaces ouverts à l'urbanisation situés dans l'enveloppe urbaine. Cette OAP permettra : • De préciser les principes d'aménagement attendus (trame viaire, densité, intégration paysagère, formes urbaines, etc.) ; • D'encadrer la programmation (typologie de logements, part de logement social, équipements éventuels) ; • Et de garantir une cohérence d'ensemble du développement urbain. Cette OAP sera intégrée dans le dossier pour approbation. Ces compléments permettront de renforcer la portée opérationnelle des OAP et de mieux structurer la production de logements, notamment sociaux, dans une logique de développement urbain équilibré et maîtrisé.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Il conviendrait d'expliciter les méthodologies d'identification des zones apparaissant en bleu (prise en compte du risque inondation) ou en vert (protection du paysage et de la biodiversité) dans le règlement graphique et de mieux définir les conséquences en termes de limitation des constructions.
Analyse et évolution	Les zones en bleues correspondent à des secteurs identifiés comme exposés à un aléa d'inondation, à partir : • Des cartes du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et des cartes d'aléas connues, notamment celles produites par la DDT 31 ; • Des données issues des documents de référence disponibles ; • De la prise en compte du retour d'expérience locale, en lien avec les événements connus et les données existantes. Ces zones n'instaurent pas, à elles seules, de règles de construction spécifiques. Elles s'ajoutent à la zone principale et fournissent des informations complémentaires à prendre en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les prescriptions correspondantes sont précisées dans le règlement écrit, conformément à l'article R. 151-34 1° du Code de l'urbanisme, qui permet de soumettre certaines constructions ou installations à des conditions particulières en raison de l'existence de risques naturels, notamment d'inondation. Les zones figurant en vert correspondent à des secteurs d'enjeux environnementaux ou paysagers. Ces zones sont délimitées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, permettant de localiser et protéger les éléments de paysage et secteurs à conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, avec prescriptions destinées à en assurer la préservation. La position de la DDT visant à limiter l'usage de ces dispositions aux trames jardins établies en secteur historique (jardins, parcs publics) paraît justifiée. En effet, selon les décisions disponibles sur le site Légifrance, il ne paraît pas possible de délimiter une trame jardin pour des motifs « architecturaux », tels que la préservation de la typologie du tissu urbain. En revanche, protéger les cœurs d'îlot afin de garantir la présence d'espaces plantés en pleine terre dans le tissu urbain ou encore garantir l'équilibre entre espaces urbanisés et naturels ont été des motifs validés dans le cadre de documents d'urbanisme visant notamment à « retrouver de la biodiversité en ville ». Une trame jardin sur le fondement de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme est toujours un bon outil pour la préservation des franges urbaines. La collectivité se réserve la possibilité d'utiliser cet outil lorsque les enjeux environnementaux le justifient, par exemple pour maintenir des cœurs d'îlots plantés, des franges urbaines végétalisées ou des corridors écologiques. De la même manière, la collectivité pourra décider de modifier ou de retirer tout ou partie de ces protections si les conditions ayant motivé leur instauration ne sont plus réunies.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

RAPPORT DE SYNTHÈSE DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	
THÈME	LE PROJET COMMUNAL
SOUS-THÈME	FORMULÉ DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Nature de l'avis	À noter que les différents documents constitutifs du PLU ne prennent pas en compte la même période de référence. Pour le PADD, c'est la période 2017-2027, pour le rapport de présentation c'est la période 2019-2029, dans d'autres documents il est fait mention « des 10 prochaines années ». Il est nécessaire d'actualiser les chiffres et d'harmoniser les périodes afin de faciliter la lecture du document et d'assurer la cohérence d'ensemble.
Analyse et évolution	La révision d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans un temps long, à la fois en raison des étapes réglementaires de la procédure et des exigences en matière de concertation, d'analyse, et de prise en compte des évolutions territoriales. Ce temps long se reflète notamment dans les différentes périodes de référence utilisées dans les documents constitutifs du PLU. Ces décalages ne traduisent pas une incohérence, mais bien la réalité d'un document évolutif, élaboré sur plusieurs années, dans un contexte mouvant (évolution des données, des politiques publiques, des contraintes environnementales ou juridiques). Selon le moment où chaque pièce a été rédigée ou actualisée, les horizons temporels peuvent varier légèrement. Il est important de préciser que, dans la phase d'approbation du projet, les données seront harmonisées entre les différentes pièces du PLU, afin de garantir une cohérence d'ensemble, tant sur le plan technique que réglementaire. Il faut également rappeler que le PLU est un document prospectif : il anticipe les besoins futurs du territoire, notamment en matière de logements, d'équipements ou de mobilité. Ce caractère prospectif justifie une approche à moyen et long terme, généralement sur 10 ans, avec des ajustements nécessaires au fur et à mesure de l'avancée de la procédure. Enfin, la révision d'un PLU mobilise un grand nombre d'acteurs (commune, intercommunalité, État, population, bureaux d'études, etc.) et doit intégrer de nombreux documents de planification supra-communaux (SCoT, SRADDET, etc.), ce qui allonge naturellement les délais.
Nature de l'avis	La réduction de la taille des ménages prise en compte dans le projet ne suscite pas d'observation compte tenu de la tendance nationale.
Analyse et évolution	La réduction de la taille des ménages prise en compte dans le projet est cohérente avec les tendances observées au niveau national. En effet, les évolutions démographiques récentes montrent une diminution progressive de la taille moyenne des ménages, due notamment à l'augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne et à la diversification des modes de vie. Par conséquent, cette hypothèse apparaît justifiée et adaptée.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

THÈME	LA RÉSORPTION DE LA VACANCE
Nature de l'avis	Le parc de logements vacants est très important sur cette commune et il est primordial de tout faire pour le réutiliser. Ces politiques ambitieuses peuvent être longues à porter leurs fruits (études, acquisitions, autorisations, financements, travaux de réhabilitation, mise sur le marché, etc.). Il y a effectivement une réelle politique de reconquête du logement vacant à mettre en œuvre, car il atteint 7,6 % du parc (INSEE 2021), le SCoT fixe un taux maximum de 7 %.
Analyse et évolution	Le taux de vacance observé sur la commune, de 7,6 % (source INSEE 2021), reste dans une fourchette que l'on peut qualifier de raisonnable pour une commune rurale, bien qu'il dépasse légèrement le seuil de 7 % fixé par le SCoT. Cela n'enlève rien au fait qu'il est primordial de mobiliser pleinement ce parc existant dans une logique de sobriété foncière et de revitalisation. Il convient de préciser que cette vacance est majoritairement concentrée dans le centre ancien patrimonial de la commune. Elle concerne principalement du bâti ancien, situé en zone patrimoniale, souvent vétuste, parfois dégradé, et nécessitant des travaux de réhabilitation lourds, spécifiques et coûteux. Ce bâti requiert des interventions techniques adaptées à ses caractéristiques historiques, structurelles et matérielles : les techniques de réhabilitation modernes, souvent pensées pour le bâti contemporain, ne sont pas toujours compatibles avec les besoins du patrimoine ancien. Il est donc essentiel de faire preuve d'une grande rigueur technique dans l'approche de ces opérations, afin de respecter l'authenticité et la pérennité du bâti concerné. À cela s'ajoutent des contraintes réglementaires particulières, notamment l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui encadre toute intervention dans le périmètre de protection des monuments historiques. Cet avis, bien que garant de la qualité architecturale et patrimoniale des projets, peut représenter un frein pour certains porteurs de projets, en allongeant les délais ou en alourdissant les coûts des travaux. Par ailleurs, la commune est actuellement engagée dans la création du septième Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Haute-Garonne, sur le cœur du centre ancien, déjà concerné par un site inscrit au titre des monuments historiques. L'outil de gestion du SPR (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – PVAP) viendra encadrer précisément ce qu'il sera possible ou non de faire sur chaque bâtiment, en fonction de sa nature, de ses matériaux, de son état, et de son histoire. Il constituera ainsi un outil essentiel pour guider les interventions et garantir la cohérence et la qualité des opérations de réhabilitation. Enfin, la problématique du passage de poids lourds, notamment de camions, en cœur de bourg, constitue un enjeu majeur dans la préservation du patrimoine bâti. Le tissu ancien, étroit et fragile, n'est pas conçu pour supporter de tels engins, dont le passage engendre non seulement des nuisances mais également des risques structurels pour les bâtiments anciens et les infrastructures patrimoniales. Dans ce contexte, il est important de rappeler que les outils fiscaux à disposition des collectivités ne permettent pas, à eux seuls, de résorber efficacement la vacance. Une politique ambitieuse de reconquête du logement vacant repose sur des actions de long terme : diagnostics, études ciblées, acquisitions souvent complexes, mobilisation de financements, démarches administratives, travaux spécifiques, puis remise sur le marché. Ces démarches, complexes et chronophages, nécessitent un accompagnement renforcé, en particulier pour les petites communes aux moyens humains et financiers limités. Dans cette optique, le projet de PLU intègre d'ores et déjà la réintégration de 25 logements vacants, participant ainsi activement à la mobilisation de ce parc existant. Le PLU s'inscrit dans cette logique de reconquête en créant un cadre réglementaire favorable à la réutilisation du bâti existant, mais il ne peut à lui seul porter l'ensemble de cette stratégie. Il importe donc de la compléter par des dispositifs opérationnels, techniques et financiers adaptés, à l'échelle intercommunale ou départementale, pour répondre aux objectifs du SCoT et à l'enjeu majeur de revitalisation et de valorisation du centre-bourg ancien.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

THÈME	LES POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION DANS LE TISSU URBAIN
Nature de l'avis	Une étude de densification a été effectuée à partir de l'enveloppe urbaine, délimitée sur le cœur de village, ainsi que le long de la Lèze et sur le hameau au sud-ouest du bourg. L'analyse graphique réalisée sur chaque entité (pages 96 à 97 du rapport de présentation) paraît claire. La prise en compte des contraintes de construction en zone inondable mériterait cependant d'être explicitée.
Analyse et évolution	La commune a fait le choix d'adopter une posture plus préventive et restrictive que les seules prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Cette décision découle d'une volonté de mieux anticiper les risques liés à l'intensification des phénomènes climatiques extrêmes observés ces dernières années, qui engendrent des nuisances importantes, voire des dommages significatifs, sur les biens et les personnes. Ces événements récents, bien que parfois hors des scénarios réglementaires actuels, ont amené la commune à intégrer une lecture plus prudente du territoire, en renforçant les principes de précaution dans les secteurs exposés, notamment en bord de Lèze. À ce titre, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises, notamment pour des inondations et coulées de boue (arrêtés de reconnaissance du 29 janvier 2003, du 20 février 2014, du 15 juin 2018 et du 9 juillet 2022), témoignant de la récurrence et de la gravité des aléas hydrologiques affectant le territoire. Ainsi, dans l'étude de densification, les secteurs identifiés comme inondables ont été systématiquement exclus des potentiels mobilisables, même lorsqu'une constructibilité résiduelle pouvait subsister au regard du PPRI. Cette approche vise à protéger durablement les habitants et à éviter d'aggraver l'exposition au risque dans des zones déjà sensibles. Une précision complémentaire pourra être apportée dans le rapport de présentation, afin de mieux expliciter cette orientation politique et technique, fondée sur une vigilance accrue face aux aléas climatiques et hydrauliques.
Nature de l'avis	Certaines zones densifiables de surface importante sont identifiées dans le règlement graphique comme des éléments de paysage à préserver. Cette protection n'est pas assez explicitée dans le règlement écrit ni dans les OAP.
Analyse et évolution	Les zones figurant en vert correspondent à des secteurs d'enjeux environnementaux ou paysagers. Ces zones sont délimitées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, permettant de localiser et protéger les éléments de paysage et secteurs à conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, avec prescriptions destinées à en assurer la préservation. La position de la DDT visant à limiter l'usage de ces dispositions aux trames jardins établies en secteur historique (jardins, parcs publics) paraît justifiée. En effet, selon les décisions disponibles sur le site Légifrance, il ne paraît pas possible de délimiter une trame jardin pour des motifs « architecturaux », tels que la préservation de la typologie du tissu urbain. En revanche, protéger les cœurs d'îlot afin de garantir la présence d'espaces plantés en pleine terre dans le tissu urbain ou encore garantir l'équilibre entre espaces urbanisés et naturels ont été des motifs validés dans le cadre de documents d'urbanisme visant notamment à « retrouver de la biodiversité en ville ». Une trame jardin sur le fondement de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme est toujours un bon outil pour la préservation des franges urbaines. La collectivité se réserve la possibilité d'utiliser cet outil lorsque les enjeux environnementaux le justifient, par exemple pour maintenir des cœurs d'îlots plantés, des franges urbaines végétalisées ou des corridors écologiques. De la même manière, la collectivité pourra décider de modifier ou de retirer tout ou partie de ces protections si les conditions ayant motivé leur instauration ne sont plus réunies.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	L'étude de densification prend aussi en compte les zones destinées aux activités économiques et d'équipement mais, sur ce point, l'estimation du besoin et des capacités d'utilisation des espaces en densification n'est pas assez explicitée.
Analyse et évolution	La commune ayant une vocation économique modérée mais existante (notamment en lien avec les activités agricoles, artisanales et de services de proximité), il a été jugé pertinent de préserver la capacité d'évolution de ces espaces, sans surdimensionner l'offre foncière. L'enjeu est également de maintenir une bonne articulation entre les fonctions urbaines et les dynamiques économiques, dans un cadre maîtrisé. Il convient de préciser que la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze n'est pas compétente en matière de développement économique et ne dispose pas de foncier économique en maîtrise publique. Les zones d'activités économiques relèvent du secteur privé et aucun nouveau projet économique structurant n'est actuellement envisagé. Les disponibilités foncières identifiées correspondent à des dents creuses résiduelles ou à des potentiels de densification au sein du tissu urbain existant, sans engendrer de consommation d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF). Une précision complémentaire pourra donc être intégrée au rapport pour expliciter cette approche, à la fois réaliste et adaptée à l'échelle communale.
Nature de l'avis	Certains secteurs, comme celui d'une surface de 1,56 hectare au nord-ouest du centre-bourg ont été identifiés lors de l'analyse du potentiel de densification en catégorie 2, donc a priori mobilisables sont rendus inconstructibles si on se réfère aux dispositions communes du règlement en référence au R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme (cf paragraphe 5.2 du présent rapport). Des justifications sont donc attendues sur l'inconstructibilité de ce secteur d'environ 1,56 hectare, inclus dans le tissu urbain existant, et qui permettrait de réduire la zone 1AU en extension.
Analyse et évolution	La collectivité envisage de recourir à l'outil de codification CNIG 08 — « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine » en application de l'article L. 151-23 al. 2 du Code de l'urbanisme — afin d'identifier et de préserver un îlot de prairies non bâties situé en cœur d'îlot, au sein du tissu urbain existant. Ce secteur, d'une superficie d'environ 1,56 hectare, est actuellement classé en prairies de 6 ans ou plus (couvert herbacé) au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023. Ces prairies ne présentent pas de construction et sont exploitées sans intrants significatifs. De par leur état et leur mode de gestion, elles jouent un rôle d'interface écologique favorable à la trame verte, tout en contribuant au maintien de la biodiversité ordinaire. L'outil CNIG 08 permet de cartographier, au sein d'une zone urbaine (U), des espaces ouverts dont la commune souhaite limiter la constructibilité afin d'en préserver la fonction paysagère, écologique ou agricole. Ce classement permet d'encadrer strictement les conditions de transformation de ces terrains, en cohérence avec les enjeux de résilience face aux dérèglements climatiques. En effet, ces prairies peuvent : • Constituer un support pour la continuité écologique intra-urbaine ; • Participer à la régulation thermique locale (îlots de fraîcheur) ; • Maintenir une infiltration naturelle des eaux pluviales, participant ainsi à la gestion du ruissellement en cœur de bourg. Le classement en zone U avec l'identification CNIG 08 permet donc de maintenir la cohérence avec le zonage urbain, tout en garantissant la préservation durable d'un espace à haute valeur écologique potentielle. Ce choix s'inscrit également dans les préconisations du SCoT du Pays Sud Toulousain relatives à la limitation de la consommation foncière, à la valorisation des continuités écologiques en cœur d'agglomération, et au maintien des espaces de nature dans les tissus bâtis.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

THÈME	OPTIMISER L'EXTENSION URBAINE DE L'HABITAT
Nature de l'avis	Dans le projet présenté, les besoins de 140 logements en extension se traduisent par une consommation foncière de 4,7 hectares, soit une densité moyenne de l'ordre de 30 logements par hectare. Cette densité est compatible avec la densité minimale affichée dans le SCoT (P58 donne un minimum de 10 à 20 logements à l'hectare) ainsi qu'avec le projet de SCoT qui vient d'être arrêté par le PETR (entre un minimum de 15 à une densité souhaitable de 25 logements/ha pour les pôles relais de proximité comme Saint-Sulpice).
Analyse et évolution	Dont acte.
THÈME	LES BESOINS FONCIERS HORS HABITAT
Nature de l'avis	Le PLU ne précise pas le projet envisagé au sein du secteur 2AU. Il est donc prématuré d'identifier ce secteur.
Analyse et évolution	En effet, les zones classées en 2AU vont être retirées du document, conformément au principe de justification des capacités d'urbanisation et à l'absence de projet concret à ce jour. L'une de ces zones est en maîtrise foncière publique, mais ne fait l'objet d'aucune programmation opérationnelle. L'autre avait été identifiée de manière anticipée pour permettre à la commune d'exercer un droit de préemption, sans qu'un projet n'ait été défini. En l'absence de perspective claire et à échéance raisonnable, leur maintien en zone à urbaniser n'est pas justifié.
THÈME	PHASER L'OUVERTURE À L'URBANISATION POUR ASSURER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE
Nature de l'avis	L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU qui résulte des dispositions figurant dans l'OAP distingue trois phases [...]. Il est nécessaire de préciser le calendrier théorique prévisionnel envisagé.
Analyse et évolution	Les trois phases d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, telles que définies dans l'OAP, seront maintenues à titre de repères opérationnels, mais il est prévu de les rendre indépendantes les unes des autres afin de ne pas contraindre l'exécution des travaux par un séquençage rigide. Un calendrier théorique prévisionnel sera ajouté à l'OAP, de manière à encadrer l'ouverture à l'urbanisation de façon cohérente avec les capacités de réalisation et les besoins identifiés, tout en permettant une certaine souplesse dans la mise en œuvre des opérations.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Restreindre la progression démographique à 0,8 % - comme le préconise le SCoT - afin de préserver les ressources disponibles et d'adapter progressivement les services publics à cette nouvelle population conduirait à accueillir 350 habitants sur 17 ans et non pas sur 10 ans comme proposé. Réciproquement, sur 10 ans, avec un taux de croissance de 0,8 %, il faudrait prévoir de n'accueillir que 200 personnes environ, ajouter au parc existant environ 140 logements dont seulement une quarantaine de logements en extension, compte-tenu des possibilités de résorption de la vacance et de densification.
Analyse et évolution	Il convient de rappeler que le SCoT du Pays Sud Toulousain fixe un objectif de croissance démographique de +0,8 % par an à l'échelle du territoire, d'ici 2045. Il ne détermine pas d'objectifs chiffrés par commune en matière de population, mais suit principalement la production de logements, afin de s'assurer de la cohérence globale du développement du territoire. À ce titre, il existe des différences importantes entre les dynamiques communales. Par exemple, la commune de Saint-Sulpice-sur-Lèze, également couverte par le SCoT, projette un taux de croissance démographique annuel de +1,41 %, sans que cela ne fasse obstacle à l'équilibre territorial recherché. Cette dynamique se justifie notamment par la localisation de la commune, située dans le Volvestre, à proximité de la métropole toulousaine, bénéficiant de son attractivité résidentielle, ainsi que de l'accessibilité rapide à l'autoroute A64, qui constitue un facteur structurant en matière de desserte et d'accueil de population. Le scénario retenu dans le PLU représente une baisse par rapport aux tendances passées, tout en permettant : • D'assurer un rythme de production de logements compatible avec les besoins identifiés ; • De maintenir une attractivité modérée ; • Et de favoriser une densification raisonnée, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière. La proposition actuelle vise ainsi à trouver un équilibre entre la trajectoire de modération fixée par le SCoT et les enjeux de vitalité et de renouvellement local portés par la commune.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

THÈME	LA TRAJECTOIRE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS À L'HORIZON 2040
Nature de l'avis	Le SCoT du Pays Sud Toulousain 2010-2030 en vigueur actuellement limite les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers à 37 hectares pour la commune sur la période 2010-2030. Le portail de l'artificialisation donne une consommation de 5,2 hectares entre 2011 et 2021 puis de 1,6 hectare entre 2021 et 2023. Il resterait donc 30 hectares urbanisables pour rester compatible avec le SCoT. Les 10 ha projetés sont en deçà de cette enveloppe. En 2021, la loi climat et résilience demande des objectifs plus contraignants, plus en accord avec la préservation nécessaire des sols. Elle a été traduite concrètement par de nouvelles prescriptions formulées par le SCoT nouvellement arrêté : entre 2,5 et 9 hectares entre 2025 et 2040 pour les communes identifiées comme des relais de proximité comme Saint-Sulpice-sur-Lèze. A minima, les deux zones fermées 2AU, de 2,4 hectares au total, non justifiées dans le dossier, situées en extension en zone agricole, et qui remettent ainsi en cause les objectifs de préservation des espaces et des activités agricoles affichés dans le PADD, doivent être supprimées. Il en résulterait une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 8 hectares. Le PLU ne s'inscrit pas dans une trajectoire de sobriété foncière suffisamment ambitieuse. Les études de densification doivent être précisées et les zones 2AU, non justifiées dans le dossier, doivent être supprimées du projet.
Analyse et évolution	Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SCoT arrêté du Pays Sud Toulousain, qui prévoit une consommation foncière comprise entre 2,5 et 9 hectares sur la période 2025-2040 pour les communes identifiées comme relais de proximité, à l'image de Saint-Sulpice-sur-Lèze. Avec une consommation projetée d'environ 6 hectares, le projet reste globalement dans la cible, d'autant plus qu'il intègre un effort de maîtrise de l'urbanisation. Les deux zones 2AU, représentant environ 2,4 hectares, situées en extension sur des secteurs agricoles, ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT arrêté. Toutefois, leur suppression, envisagée au regard des objectifs de préservation des espaces agricoles et de renforcement de la sobriété foncière, permettrait de ramener la consommation d'ENAF à environ 4 hectares, tout en confortant la cohérence avec les orientations du PADD. Ainsi, la compatibilité avec le SCoT est assurée, que ces zones soient maintenues ou non. Leur retrait n'enlève en rien cette compatibilité, mais contribue à inscrire plus clairement le projet dans une trajectoire de sobriété foncière renforcée.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

SOUS-THÈME	LA POLITIQUE DE L'HABITAT
Nature de l'avis	Le PADD, dans son action 16, souhaite diversifier l'offre de logements en encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat diversifié. Le PADD vise à assurer un parcours résidentiel complet sur la commune, et précise la production d'environ 30 logements sociaux et 40 logements locatifs. Cependant, cette action du PADD ne trouve aucune traduction réglementaire dans les OAP ou le règlement écrit. Ainsi, il est attendu que les objectifs concernant le logement social affichés dans le PADD, soient traduits réglementairement dans l'OAP et le règlement écrit, et qu'ils répondent aux objectifs affichés par le SCoT. Il faudra également compléter le diagnostic sur le sujet.
Analyse et évolution	L'action 16 du PADD, qui vise à favoriser la diversification de l'offre de logements et à encourager la mixité sociale et intergénérationnelle, sera pleinement traduite à l'échelle opérationnelle lors des futures phases de mise en œuvre de l'aménagement, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (OAE) prévues par les OAP sectorielles. Cette ambition sera clairement affichée, en cohérence avec les orientations en cours de définition dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Volvestre. Il convient de préciser que ce PLH est actuellement en cours d'élaboration et n'est donc pas encore exécutoire sur le territoire. Néanmoins, les objectifs exprimés dans le PADD (notamment la production de 30 logements sociaux et 40 logements locatifs) s'inscrivent d'ores et déjà dans la perspective de ce futur cadre intercommunal. Bien que ces objectifs ne soient pas traduits sous forme de quotas réglementaires dans les OAP ou le règlement écrit, le PLU prévoit une diversité morphologique des formes d'habitat (petits collectifs, maisons de ville, habitat individuel) qui crée les conditions favorables à la production de logements accessibles et à la réalisation des engagements du PLH.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

SOUS-THÈME	BIEN APPRÉCIER LES ENJEUX LIÉS À L'ACTIVITÉ AGRICOLE
Nature de l'avis	Tout d'abord, il est demandé d'actualiser le diagnostic en utilisant les données du recensement agricole de 2020, et le RPG de 2023. Ce diagnostic est très incomplet et devrait inclure des informations supplémentaires sur les pratiques agricoles, les impacts environnementaux, les marchés et chaînes de valeur, les politiques et les réglementations, les aspects sociaux et culturels, les infrastructures et les services. Son objectif est de permettre d'identifier les secteurs à enjeux (qualité agronomique des sols, aptitudes aux différentes cultures, parcelles irriguées et/ou drainées, parcelles en bio ou en conversion, approvisionnement local, épandage, entretien du paysage, etc.) afin de leur octroyer un niveau de protection adéquat dans les règlements écrit et graphique.
Analyse et évolution	La remarque portant sur l'actualisation et l'enrichissement du diagnostic agricole est bien prise en compte. Le diagnostic a été élaboré à partir des données disponibles au moment de la rédaction, notamment le recensement agricole 2010, les précédentes versions du Registre Parcellaire Graphique (RPG), ainsi que les données d'observation de terrain et les entretiens locaux. Il est prévu d'intégrer, dans la perspective de l'approbation du PLU, les données actualisées issues du recensement agricole 2020 et du RPG 2023, dans la mesure de leur disponibilité publique. Cependant, il convient de rappeler que l'élaboration d'un diagnostic agricole à l'échelle communale est confrontée à une limitation majeure liée au secret statistique. En effet, conformément à l'article 6 de la loi du 7 juin 1951 sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques, les données individuelles collectées par les services statistiques publics, tels que le Service de la Statistique et de la Prospective (SSP) du Ministère de l'Agriculture, ne peuvent être diffusées à un niveau de détail trop fin, afin de préserver la confidentialité des exploitants agricoles. De ce fait : • Les données statistiques agricoles localisées à l'échelle communale sont souvent agglomérées ou anonymisées ; • Certaines variables stratégiques (pratiques culturales, irrigation, statut juridique des exploitations, types de production, rendements, etc.) ne sont pas disponibles en libre accès pour les petites communes ; • Et aucune donnée nominative ou individualisée (surface par exploitation, localisation précise des productions, revenus, etc.) ne peut être exploitée dans un PLU. Cette contrainte limite mécaniquement la précision du diagnostic, en particulier sur des enjeux tels que : • Les parcelles irriguées ou drainées ; • Les cultures en agriculture biologique ou en conversion ; • L'approvisionnement local ; • Les chaînes de valeur ou circuits courts ; • Ou les pratiques d'épandage ou d'entretien paysager.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

SOUS-THÈME	PRISE EN COMPTE DES MILIEUX NATURELS, DE LA BIODIVERSITÉ ET DU CHANGEMENT CLIMATIQUE À AMÉLIORER
Nature de l'avis	Les enjeux sont globalement pris en compte, mais des améliorations sont attendues pour une meilleure protection et une meilleure lisibilité du règlement graphique. En effet, sur l'ensemble du réseau hydrographique (cf page 34 du diagnostic et page 13 du PADD), seule la rivière La Lèze est identifiée en secteur naturel protégé NP, où toutes les constructions et installations sont interdites. Tous les autres cours d'eau semblent couverts par une protection au titre de l'article L. 151-23 du CU, ce qui n'est pas suffisant, particulièrement pour le ruisseau de Barrique et le ruisseau de la Criquonne, identifiés en zone rouge, aléa fort, du PPRN du Bassin de la Lèze. Il est attendu que le zonage de type NP couvre également les principaux cours d'eau de la commune, ainsi que leur ripisylve, notamment dans les zones non urbanisées. La prescription P13 du SCoT en vigueur précise que l'épaisseur des corridors bleus est 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. De plus, cela permettrait de repérer plus facilement les cours d'eau sur le règlement graphique, où ils sont actuellement impossibles à visualiser et identifier. Voir les observations sur les règlements écrit et graphique ci-après.
Analyse et évolution	La prise en compte des milieux aquatiques et des continuités écologiques associées constitue un enjeu majeur du projet de PLU. À ce titre, la rivière La Lèze, axe structurant du bassin versant, a bien été identifiée et protégée en zone NP, interdisant toute construction ou installation sur ses abords immédiats. Cependant, il est reconnu que des améliorations peuvent être nécessaires pour assurer une protection renforcée de l'ensemble du réseau hydrographique secondaire, en particulier des cours d'eau identifiés à enjeux dans le PPRN du Bassin de la Lèze tels que : • Le ruisseau de Barrique ; • Le ruisseau de la Criquonne. Actuellement, la plupart de ces linéaires sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, via leur identification comme éléments de paysage dans le règlement graphique et leur protection contre les atteintes dans le règlement écrit. Il est toutefois admis que cette protection n'offre pas toujours un niveau de préservation à la hauteur des enjeux hydrologiques, écologiques et de prévention des risques. La collectivité souhaite ainsi se laisser le temps de réfléchir à la suite à donner à cette protection, afin d'adapter, le cas échéant, les outils et mesures en fonction des besoins identifiés.
Nature de l'avis	Il est à noter que la cartographie des cours d'eau, page 34 du diagnostic, manque de lisibilité. Il faudrait reprendre la cartographie de la page 13 du PADD en complétant et identifiant les différents cours d'eau.
Analyse et évolution	Il est proposé, pour améliorer la lisibilité et la qualité du diagnostic, de reprendre et enrichir la cartographie présentée en page 13 du PADD, qui offre une représentation plus structurée de la trame bleue.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Une zone humide a été identifiée dans l'inventaire du conseil départemental, au nord-est, à cheval sur la commune d'Auribail, le long du ruisseau de Barrique au niveau de la route RD 622. Elle devra être identifiée sur le règlement graphique et protégée strictement dans le règlement écrit.
Analyse et évolution	La zone humide mentionnée dans la remarque correspond à une partie du chevelu du ruisseau de Barrique, située au nord-est de la commune, à proximité de la RD 622, et à cheval sur la commune d'Auribail. Elle figure effectivement dans l'inventaire départemental des zones humides établi par le Conseil départemental. Il est cependant important de préciser qu'il s'agit d'une zone humide en voie de fermeture, c'est-à-dire présentant aujourd'hui un fonctionnement hydrologique et écologique altéré, en lien avec la déprise agricole, la végétalisation spontanée et un assèchement progressif du sol. Les observations de terrain confirment que les caractéristiques fonctionnelles de la zone humide (hydromorphie des sols, présence d'une végétation hygrophile spécifique, écoulement permanent) y sont faiblement marquées ou fragmentées. De ce fait, son intérêt écologique est jugé limité à l'échelle communale, notamment en comparaison d'autres entités humides plus actives et mieux connectées aux continuités écologiques (ripisylves de la Lèze, fonds de vallée humides, etc.). Néanmoins, dans une logique de prudence et de gestion équilibrée de l'espace, le PLU pourra : • Repérer cette zone à titre indicatif sur les documents graphiques, en mentionnant son statut de zone humide potentielle ou résiduelle, sans recourir nécessairement à un zonage NP strict ; • Prévoir dans le règlement écrit des dispositions non contraignantes mais incitatives, visant à éviter l'artificialisation des sols et à limiter les aménagements lourds sur ce secteur.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Le zonage N couvre les espaces de zones naturelles, présentent des enjeux environnementaux importants comme des boisements classés en EBC. Le fait que, dans ces secteurs, soient autorisés les exploitations agricoles et forestières (dont font partie les centrales agrivoltaïques au sol), les logements liés à ces exploitations ainsi que certains équipements d'intérêt collectif et services publics (dont font partie les centrales solaires au sol) semble contradictoire avec les objectifs de préservation. Des règles constructives plus strictes sont attendues.
------------------	--

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Analyse et évolution	La remarque portant sur les usages autorisés dans les zones N soulève à juste titre la question de la cohérence entre les objectifs de préservation des espaces naturels — en particulier ceux présentant des enjeux environnementaux identifiés (boisements, continuités écologiques, éléments de trame verte et bleue, etc.) — et les possibilités d'implantation de certaines activités ou constructions prévues dans le règlement. Il convient toutefois d'apporter plusieurs éléments de clarification : - Principe général du zonage N : Le zonage N vise à protéger les espaces naturels, boisés ou présentant des fonctions écologiques essentielles, conformément à l'article R. 151-25 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une zone de préservation, mais pas d'exclusion totale d'activités : les activités agricoles ou forestières existantes, les logements liés aux exploitations, ou encore certains équipements d'intérêt collectif peuvent y être autorisés sous conditions, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère des lieux. - Logements liés à l'activité agricole ou forestière Les logements éventuellement autorisés dans les zones N sont strictement liés à une activité agricole ou forestière existante et en activité. Leur autorisation est conditionnée à la démonstration de la nécessité d'une présence permanente sur site, pour des raisons techniques (surveillance, élevage, intervention continue, etc.), en cohérence avec la jurisprudence et les instructions préfectorales. Cette disposition vise à éviter toute forme de mitage ou d'habitat diffus déguisé, tout en permettant aux exploitations rurales de se maintenir dans les secteurs non constructibles. - Centrales solaires ou agrivoltaïques au sol Les centrales agrivoltaïques au sol ne sont pas autorisées de plein droit : elles ne peuvent être envisagées qu'à condition de respecter les critères strictement définis par la loi APER du 10 mars 2023, le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 et l'instruction ministérielle du 18 février 2025. Pour être légalement qualifiée d'agrivoltaïque, une installation photovoltaïque doit maintenir durablement une production agricole significative (au moins 90 % du rendement d'une parcelle témoin), sans dégrader l'activité agricole, tout en apportant au moins un des services suivants : amélioration du potentiel agronomique ou environnemental, adaptation au changement climatique, protection contre les aléas climatiques (grêle, chaleur, sécheresse), ou amélioration du bien-être animal. S'y ajoutent des exigences de réduction des intrants, de densité d'équipement maîtrisée, de réversibilité des installations, ainsi qu'un suivi annuel permettant de vérifier le maintien des fonctions agricoles. Ces dispositions garantissent que les projets agrivoltaïques demeurent accessoires à l'activité agricole et compatibles avec les objectifs de préservation des terres agricoles. Ainsi, seuls les projets respectant l'ensemble de ces conditions cumulatives pourraient être considérés comme compatibles avec le zonage A ou N, et uniquement dans des secteurs ne présentant pas d'enjeux écologiques majeurs. Dans cette logique, et afin de sécuriser l'interprétation réglementaire et faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme, il peut être opportun d'intégrer explicitement au règlement écrit des zones A et N les caractéristiques techniques prévues par l'arrêté du 29 décembre 2023 (hauteur minimale des panneaux, densité maximale, ancrages réversibles, maintien de la pleine terre, traitements des clôtures et voies d'accès, etc.), conditionnant leur éventuelle exclusion du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
----------------------	---

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

SOUS-THÈME	LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES
Nature de l'avis	Généralement, il est demandé que la carte du zonage réglementaire du PPR soit reportée sur le règlement graphique du PLU, afin d'apporter une information complète au public. Mais, dans le cas présent, cela risque de rendre le règlement graphique illisible. A minima, l'enveloppe du zonage réglementaire doit être reportée, avec une trame adéquate, ou alors, le zonage réglementaire du PPR doit apparaître en encart, sur le règlement graphique du PLU dans sa version papier.
Analyse et évolution	La collectivité comprend l'importance d'assurer une information complète et lisible du public concernant le zonage réglementaire du PPR. En effet, le report intégral de la carte du zonage PPR sur le règlement graphique du PLU peut, dans ce cas précis, nuire à la lisibilité du document. La collectivité est donc favorable à la proposition de ne reporter, à minima, que l'enveloppe du zonage réglementaire du PPR, accompagnée d'une trame adaptée, afin de préserver la clarté du règlement graphique.
SOUS-THÈME	LE RISQUE SÉCHERESSE
Nature de l'avis	Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le diagnostic a pris en compte la nouvelle carte d'exposition relative à ce phénomène, qui a été publiée en 2019. La nouvelle carte indique que la commune est concernée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles. 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). Pour information, un plan de prévention des risques naturels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des argiles concernant notamment la commune de Saint-Sulpice a été prescrit le 15/11/2004. En attendant son approbation, il conviendra de veiller à appliquer les dispositions de la loi ELAN. Il s'agit de règles constructives qui n'affectent pas l'élaboration du présent projet.
Analyse et évolution	L'aléa retrait-gonflement des argiles constitue une servitude d'utilité publique qui prime sur les dispositions du PLU. En effet, les prescriptions liées à ce risque, telles que précisées par la loi ELAN et les arrêtés du 22 juillet et 27 septembre 2020, s'imposent indépendamment des règles d'urbanisme fixées par le PLU. Le diagnostic a bien pris en compte la carte d'exposition mise à jour en 2019, qui identifie la commune comme concernée par un aléa fort retrait-gonflement des argiles. Par ailleurs, un plan de prévention des risques naturels (PPRN) relatif à ce phénomène a été prescrit en 2004 et reste en cours d'approbation. Dans l'attente de ce PPRN, les dispositions réglementaires issues de la loi ELAN et des arrêtés associés doivent être strictement appliquées, notamment en matière de techniques constructives et d'études géotechniques. Ces éléments, relevant d'une servitude d'utilité publique, pourront être intégrés en annexe du dossier de PLU afin d'assurer la prise en compte complète des risques naturels, sans remettre en cause la validité du projet d'urbanisme.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

THÈME	REMARQUES SUR LE PADD
Nature de l'avis	En lien avec l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis, il conviendra de mettre à jour les données en utilisant les dernières connaissances et statistiques à disposition. Il conviendra également de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du dossier, notamment sur la décennie d'application du projet de PLU.
Analyse et évolution	Dont acte.
THÈME	REMARQUES SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SOUS-THÈME	AJUSTER L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER
Nature de l'avis	En lien avec les remarques formulées précédemment, le calendrier d'ouverture des zones à urbaniser devra être plus précis et calé dans le temps. Concernant l'OAP secteur de Marquefave, on peut s'interroger sur l'ordre d'ouverture des trois secteurs, qui commence par le plus grand de 2,5 ha environ, situé en extension, sans justification apportée sur ce choix. Démarrer par le secteur 2, et poursuivre par le 3 semblerait plus cohérent avec les objectifs du PADD de recentrer l'urbanisation et limiter la consommation d'espaces agricoles. Le choix de la commune sur ce point est à justifier.
Analyse et évolution	La collectivité n'a défini qu'une seule zone AU à vocation d'habitat et a néanmoins réalisé un phasage interne pour maîtriser son développement. Ce phasage témoigne de la volonté politique de contrôler la croissance urbaine et de limiter la consommation foncière. Par ailleurs, la collectivité s'engage à élaborer un calendrier théorique prévisionnel d'ouverture des secteurs, afin d'apporter davantage de lisibilité sur le déroulement futur de l'urbanisation. Concernant la justification de l'ordre d'ouverture des trois secteurs au sein de l'OAP secteur de Marquefave, la commune précise que ce choix émane d'une volonté politique. Ainsi, aucun élément complémentaire n'est apporté sur la cohérence ou le choix de cet ordre d'ouverture, le projet étant principalement centré sur la gestion globale de cette zone AU à vocation d'habitat.
Nature de l'avis	Comme vu précédemment, le fait de ne fixer aucune règle au sujet de la construction de logements sociaux et/ou locatifs n'est pas cohérent avec les objectifs affichés dans le PADD. Ce point est à compléter.
Analyse et évolution	Dont acte.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	De grands secteurs, de 4 000 à 15 650 m ² (voir exemples dans les extraits du règlement graphique ci-dessous), inclus dans la zone urbaine, sont donc ouverts à l'urbanisation, sans aucune prescription en matière d'accès, de réseaux, de densité, d'aménagements paysagers.
Analyse et évolution	Afin d'assurer une urbanisation cohérente, qualitative et conforme aux objectifs du PADD, la commune s'engage à intégrer au dossier une OAP thématique « Densité ». Cette orientation répond à plusieurs objectifs : • Assurer une production suffisante de logements, indispensable au maintien de la population et à la réponse aux besoins identifiés à l'échelle locale ; • Favoriser une utilisation économe du foncier, en fixant des objectifs de densité minimales adaptées aux capacités d'accueil du territoire ; • Encadrer la forme urbaine, l'organisation des accès, la desserte par les réseaux, et l'intégration paysagère des nouveaux secteurs à urbaniser. Cette OAP viendra compléter les dispositions du règlement écrit et graphique en introduisant des orientations spécifiques applicables à l'ensemble des grands secteurs concernés. Elle constituera un outil opérationnel pour accompagner la mise en œuvre du PLU tout en garantissant une maîtrise du développement urbain, conforme aux ambitions de sobriété foncière et de qualité urbaine portées par le PADD.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

SOUS-THÈME	OAP TRAME VERTE ET BLEUE À COMPLÉTER
Nature de l'avis	L'OAP trame verte et bleue devra être complétée avec les éléments vu précédemment concernant une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Il conviendra d'étayer la réflexion concernant les continuités écologiques à renforcer ou créer, d'autant que le SCoT en vigueur, ainsi que le projet de SCoT arrêté, identifient ces corridors et les espaces à enjeux.
Analyse et évolution	La collectivité a bien pris en compte la remarque relative à l'OAP trame verte et bleue, et à la nécessité de compléter la réflexion sur les continuités écologiques à préserver, renforcer ou recréer. À ce titre, elle s'appuie sur les observations formulées dans le cadre de l'analyse de compatibilité avec le SCoT, qui reconnaissent que le projet de PLU répond aux objectifs du DOO en matière de préservation et de valorisation des continuités écologiques. Il est notamment souligné que : • Les réservoirs écologiques et les corridors majeurs sont identifiés et protégés par un zonage « Naturel Protégé » (NP) les rendant inconstructibles ; • Le PLU prévoit la préservation des composantes existantes de la trame verte et bleue : vallées humides, haies, boisements, collines agricoles, etc. ; • Plusieurs mesures en faveur de la qualité environnementale sont intégrées au projet, telles que la gestion intégrée des eaux pluviales, la création de sentiers en bord de Lèze, ou encore l'interdiction du photovoltaïque au sol en zones naturelles et agricoles. Compte tenu de ces éléments, et du fait que le projet de PLU est jugé conforme aux orientations du SCoT sur ce point, la collectivité considère que l'OAP trame verte et bleue est suffisante en l'état et ne prévoit pas de modification complémentaire. Elle estime que les objectifs de préservation des continuités écologiques sont clairement identifiés, traduits dans les pièces réglementaires, et appuyés par des orientations adaptées.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

THÈME	REMARQUES SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT
SOUS-THÈME	REMARQUES PARTICULIÈRES
Nature de l'avis	Concernant le lexique, en page 21, il est défini la notion « d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Il convient de reprendre précisément la formulation du code de l'urbanisme (cf article R. 151-27 4°), à savoir : « Équipements d'intérêt collectif et services publics », ceci afin d'éviter toutes confusions et interprétations lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Page 9, il est fait référence aux emplacements réservés. Or, sauf erreur, il n'y a pas d'emplacements réservés repérés dans le règlement graphique. À vérifier et supprimer le paragraphe le cas échéant.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Page 9, la représentation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas identique à celle du règlement graphique. Ce point doit être corrigé
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Page 10, rappeler également la représentation graphique linéaire concernant la protection au titre de l'article L. 151-23.
Analyse et évolution	Dont acte.
SOUS-THÈME	LES ZONES URBAINES ET À URBANISER
Nature de l'avis	En zones UA et UB, des parcelles en dents creuses ou de potentielles divisions parcellaires ont été identifiées au titre de l'article R. 151-31-2 du CU, et rendues inconstructibles par le règlement écrit (cf page 28 des dispositions générales du règlement écrit). Page 53 sur la justification des choix, il est noté qu'il s'agit ainsi de renforcer la prise en compte du risque inondation pour la préservation des biens et des personnes, non suffisamment prise en compte par le PPRn. Si l'enjeu est important et mérite effectivement une étude approfondie, il est regrettable que la méthode qui a permis d'identifier précisément ces parcelles ne soit pas présentée, alors que cette identification a des implications importantes sur les droits à construire et représente un potentiel important de recours, notamment pour des raisons d'iniquité de traitement avec les secteurs « urbanisés » relativement denses de la zone N situés le long de la Lèze et concernés également par le risque inondation. Ainsi, il est demandé, pour une parfaite transparence et information du public, d'explicitier clairement la méthode utilisée pour l'identification de l'ensemble de ces parcelles soumises à l'article R. 151-31-2 du CU, situées en zones UA et UB, et rendues inconstructibles.
Analyse et évolution	En effet, la situation actuelle – interdisant toute construction en aléa faible (zone bleue) tout en autorisant des extensions ou réhabilitations en aléa fort (zone violette) – contrevient au principe de gradation des risques, et conduit à une réglementation paradoxalement plus restrictive en zone d'aléa faible qu'en zone d'aléa fort. Conformément à la recommandation du SMIVAL, la collectivité reconnaît qu'il s'agit d'une erreur matérielle, qui sera corrigée après l'enquête publique, dans les conditions prévues par la procédure. La correction consistera à réinterroger les conditions d'urbanisation en zone d'aléa fort, en interdisant les constructions nouvelles à vocation d'habitation dans ces secteurs exposés à un risque élevé. Ces ajustements permettront de garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme, tout en renforçant la prise en compte du risque dans le respect des principes d'équité entre secteurs exposés.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	De plus, dans les dispositions communes du règlement écrit, la règle concernant l'inconstructibilité de ces parcelles n'est pas très visible (cf page 28), et noyée dans un paragraphe trop général sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti, et sans aucun rappel ou renvoi dans les dispositions applicables spécifiquement aux zones UA et UB. Cette règle d'inconstructibilité serait à expliciter clairement au paragraphe 2.18 de la page 12 qui, dans son écriture actuelle, ne fait que rappeler l'article L. 131-31 du CU dans son ensemble, ce qui n'est pas suffisamment clair. De plus, contrairement aux autres éléments particuliers identifiés (L. 151-19, L. 151-23, L. 151-38, L. 151-16 du CU (cf page 10)), la représentation graphique spécifique au R. 151-31-2 n'est pas rappelée (cf page 12).
Analyse et évolution	La collectivité s'engage à clarifier cette règle à l'issue de l'enquête publique, en procédant à des ajustements de forme, sans modification de fond : • Déplacement ou duplication de la règle dans une partie plus visible du règlement, notamment au paragraphe 2.18, en lien direct avec les dispositions spécifiques aux zones urbaines ; • Ajout d'un renvoi clair au repérage graphique des parcelles concernées, en cohérence avec la méthode utilisée pour les autres articles du Code de l'urbanisme (L. 151-19, L. 151-23, L. 151-38, etc.) ; • Amélioration de la rédaction, afin de ne pas se limiter à un simple rappel de l'article R. 151-31-2, mais d'en expliciter concrètement la portée réglementaire. Ces modifications seront intégrées après l'enquête publique, dans le respect du cadre de l'erreur matérielle, et permettront de renforcer la lisibilité du règlement, la sécurité juridique du document, et la cohérence globale des règles applicables en zones urbanisées.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	En zones UA et UB, de grands secteurs non bâtis ont été identifiés au titre de l'article R. 151-19 du CU comme éléments de paysage, et identifiés par une trame verte rayée sur le document graphique. Mais l'identification de certaines parcelles pose question, ainsi que le règlement écrit concernant ces secteurs qui n'est pas assez clair, et posera des difficultés lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans les dispositions communes à toutes les zones, page 28, il est précisé que, dans les trames de jardins identifiées au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du CU, toute construction principale à vocation d'habitation y est interdite. Sont autorisés seulement les annexes et les extensions des habitations, ainsi que l'aménagement des espaces verts-publics. Les dispositions spécifiques à la zone UA précisent bien (page 33) que la prescription surfacique « élément de paysage » correspond aux espaces naturels ou de jardins, insérés dans le tissu urbain ou en continuité de celui-ci. Les deux secteurs identifiés en zone UA semblent effectivement correspondre à des jardins ou parcs publics. Mais, dans dispositions spécifiques à la zone UB, il n'y a aucune mention concernant les parcelles identifiées au titre de l'article L. 151-19, alors qu'il y a 4 secteurs identifiés sur le règlement graphique, et qui ne semblent pas tous correspondre à des jardins ou parcs, notamment le grand secteur enclavé de 1,56 hectare au nord-ouest du centre-bourg. Ce secteur, inséré dans le tissu urbain, identifié lors de l'analyse du potentiel de densification en catégorie 2, est donc rendu inconstructible si on se réfère aux dispositions communes, sans aucune justification. Des justifications sont donc attendues sur l'inconstructibilité de ce secteur d'environ 1,56 hectare, inclus dans le tissu urbain existant, et qui permettrait de réduire la zone 1AU en extension. Il est demandé de compléter et préciser le règlement écrit sur ce sujet afin que le public et le service instructeur puissent disposer d'une information claire.
------------------	--

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Analyse et évolution	La collectivité envisage de recourir à l'outil de codification CNIG 08 — « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine » en application de l'article L. 151-23 al. 2 du Code de l'urbanisme — afin d'identifier et de préserver un îlot de prairies non bâties situé en cœur d'îlot, au sein du tissu urbain existant. Ce secteur, d'une superficie d'environ 1,56 hectare, est actuellement classé en prairies de 6 ans ou plus (couvert herbacé) au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023. Ces prairies ne présentent pas de construction et sont exploitées sans intrants significatifs. De par leur état et leur mode de gestion, elles jouent un rôle d'interface écologique favorable à la trame verte, tout en contribuant au maintien de la biodiversité ordinaire. L'outil CNIG 08 permet de cartographier, au sein d'une zone urbaine (U), des espaces ouverts dont la commune souhaite limiter la constructibilité afin d'en préserver la fonction paysagère, écologique ou agricole. Ce classement permet d'encadrer strictement les conditions de transformation de ces terrains, en cohérence avec les enjeux de résilience face aux dérèglements climatiques. En effet, ces prairies peuvent : • Constituer un support pour la continuité écologique intra-urbaine ; • Participer à la régulation thermique locale (îlots de fraîcheur) ; • Maintenir une infiltration naturelle des eaux pluviales, participant ainsi à la gestion du ruissellement en cœur de bourg. Le classement en zone U avec l'identification CNIG 08 permet donc de maintenir la cohérence avec le zonage urbain, tout en garantissant la préservation durable d'un espace à haute valeur écologique potentielle. Ce choix s'inscrit également dans les préconisations du SCoT du Pays Sud Toulousain relatives à la limitation de la consommation foncière, à la valorisation des continuités écologiques en cœur d'agglomération, et au maintien des espaces de nature dans les tissus bâtis. De plus, les zones figurant en vert correspondent à des secteurs d'enjeux environnementaux ou paysagers. Ces zones sont délimitées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, permettant de localiser et protéger les éléments de paysage et secteurs à conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, avec prescriptions destinées à en assurer la préservation. La position de la DDT visant à limiter l'usage de ces dispositions aux trames jardins établies en secteur historique (jardins, parcs publics) paraît justifiée. En effet, selon les décisions disponibles sur le site Légifrance, il ne paraît pas possible de délimiter une trame jardin pour des motifs « architecturaux », tels que la préservation de la typologie du tissu urbain. En revanche, protéger les cœurs d'îlot afin de garantir la présence d'espaces plantés en pleine terre dans le tissu urbain ou encore garantir l'équilibre entre espaces urbanisés et naturels ont été des motifs validés dans le cadre de documents d'urbanisme visant notamment à « retrouver de la biodiversité en ville ». Une trame jardin sur le fondement de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme est toujours un bon outil pour la préservation des franges urbaines. La collectivité se réserve la possibilité d'utiliser cet outil lorsque les enjeux environnementaux le justifient, par exemple pour maintenir des cœurs d'îlots plantés, des franges urbaines végétalisées ou des corridors écologiques. De la même manière, la collectivité pourra décider de modifier ou de retirer tout ou partie de ces protections si les conditions ayant motivé leur instauration ne sont plus réunies.
----------------------	---

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	La délimitation du sous-secteur UAP semble faire suite au travail de la commune sur la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le centre-bourg historique, afin de restaurer, conserver et valoriser le patrimoine historique et paysager de la commune (cf action 31, axe 5). Cependant, le travail mené ne fait l'objet d'aucune présentation dans le diagnostic : explications sur la démarche, périmètre retenu, règlement, calendrier de la procédure. Étant donné que ce dispositif introduit une servitude ABF, en se substituant aux périmètres des monuments historiques, des précisions sont attendues sur ce sujet.
Analyse et évolution	La collectivité confirme que la délimitation du sous-secteur UAP s'inscrit dans la continuité du travail engagé en vue de la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le centre-bourg historique, conformément à l'action 31 de l'axe 5 du PADD, visant à restaurer, conserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune. Cependant, il est exact que le diagnostic du PLU ne présente pas en détail la démarche engagée, ni les éléments relatifs au périmètre envisagé, au règlement associé, ni au calendrier de la procédure de création du SPR. Cela s'explique par le fait que les procédures de révision du PLU et de création du SPR n'ont pas pu être menées conjointement, du fait de temporalités différentes : la procédure de SPR relevant d'une instruction par les services de l'État (DRAC / ABF), distincte de celle du PLU, et obéissant à un calendrier autonome. Des compléments d'information pourront être intégrés après l'enquête publique, afin d'apporter davantage de clarté sur la démarche engagée : objectifs du SPR, articulation avec le zonage UAP, modalités de concertation avec les services de l'État, et effets juridiques en matière de servitude de type ABF. Cette mise en cohérence post-enquête permettra de renforcer la lisibilité du projet, tout en assurant une articulation claire entre le PLU, le futur SPR, et les outils de protection patrimoniale existants.
Nature de l'avis	Deux de ces secteurs posent particulièrement question en raison de leur très faible densité et du fait que la majorité des parcelles libres sont identifiées au titre de l'article R. 151-31-2 du CU où sont interdites l'implantation de toute construction à l'exception des clôtures (cf page 28 des dispositions communes du règlement écrit). Il s'agit du secteur UB situé au nord de la « plaine des sports » et celui situé au sud de la zone UX2. Ces secteurs présentent même des densités moindres que certaines des parties de la zone N situées à proximité. Se pose alors la question de l'équité de traitement, voire d'erreur manifeste d'appréciation, entre ces secteurs relativement denses de la zone N et ces deux secteurs très peu denses de la zone UB. Il serait souhaitable que ces deux zones UB soient classées en zone A ou N, en maintenant si nécessaire l'identification au titre de l'article R. 151-31-2 du CU, vu les constructions et installations autorisées dans ces zones par les règlements du PLU et du PPRn (zones bleues et jaunes). Cette réflexion pourrait être menée également pour la zone UB située à l'est de la plaine des sports.
Analyse et évolution	Concernant la zone N, il convient de rappeler que, en application du Code de l'urbanisme, cette zone est délimitée notamment en raison de la nécessité de prévenir les risques naturels, et en particulier ici le risque de mouvement de terrain. Cette justification constitue un fondement essentiel de la délimitation de la zone naturelle, dans une logique de protection des espaces exposés à ce type de risque et de limitation de l'urbanisation dans les secteurs concernés. Ainsi, même si certains secteurs UB au nord et au sud de la plaine des sports présentent une densité très faible, et que la majorité des parcelles libres y sont soumises à l'interdiction d'implantation de constructions (article R. 151-31-2 du Code de l'urbanisme), la délimitation de la zone N répond à une logique de gestion du risque naturel, ce qui ne permet pas une transposition directe des critères de densité entre ces secteurs.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Il faudrait peut-être étudier le classement de l'ensemble médiathèque/église/parc en zone UE, plutôt qu'en zone UA, pour une meilleure cohérence et visibilité des espaces et constructions publiques.
------------------	--

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Analyse et évolution	La question du classement de l'ensemble médiathèque – église – esplanade appelle une attention particulière au regard de la forte valeur patrimoniale de ce secteur dans la structuration du centre-bourg. L'église Saint-Sulpice, classée Monument Historique, est positionnée sur une légère éminence, en retrait des anciens remparts, suggérant une occupation antérieure à la fondation de la bastide. Elle constitue un repère visuel et identitaire majeur du centre-bourg. Ses abords, protégés au titre des Monuments Historiques, nécessitent une attention renforcée en matière d'aménagement et de qualification urbaine. À l'est, l'esplanade centrale rectangulaire, cœur économique de la bastide, organise une trame parcellaire distincte des tissus urbains antérieurs, selon une logique rationnelle. À l'ouest, les transformations menées à la fin du XIX^e siècle (1885-1888), sous la forme d'un projet en U (ancienne mairie, école, esplanade), ont monumentalisé l'espace public tout en respectant la symétrie et la cohérence du tracé médiéval. Cette extension planifiée participe pleinement de la composition urbaine et de la symbolique du bâti républicain, en miroir de la centralité médiévale. L'ensemble formé par la médiathèque, l'esplanade, l'église, l'ancienne mairie et les équipements publics forme un pôle structurant à forte valeur urbaine et patrimoniale. La qualité des perspectives urbaines, l'alignement des espaces publics, la mise en scène du patrimoine religieux et républicain justifient une approche cohérente en matière de zonage. Dans ce contexte, il convient de maintenir le classement en zone UA, pour les raisons suivantes : • Le zonage UA, adapté au tissu ancien du centre-bourg, permet une coexistence cohérente entre les fonctions résidentielles, commerciales et publiques, caractéristiques de ce secteur ; • Le maintien en zone UA assure une continuité réglementaire avec le tissu urbain attenant, sans créer de rupture entre espaces publics et privés ; • La valeur patrimoniale du secteur est déjà reconnue et fera l'objet d'une protection renforcée par des outils dédiés, actuellement en cours de procédure : - D'une part, la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) permettra de valoriser l'ensemble du centre ancien, en tenant compte de la trame urbaine médiévale, des perspectives bâties, et des éléments d'architecture républicaine du XIX^e siècle ; - D'autre part, la délimitation d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) permettra une protection précise et réglementaire de ses abords, en application du Code du patrimoine, avec avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour tout projet en co-visibilité depuis le monument classé. Ces dispositifs patrimoniaux en cours permettront d'encadrer efficacement les interventions futures, tout en conservant au secteur sa vitalité, sa polyvalence et sa logique d'intégration urbaine. Le maintien du classement en zone UA permet de préserver la cohérence urbaine du centre-bourg tout en s'appuyant sur les outils spécifiques que sont le SPR et le PDA, pour assurer une protection fine, adaptée et durable du patrimoine architectural et paysager.
----------------------	---

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	En zone UX1, sont autorisées les constructions et installations à usage de logements à condition d'être liés et nécessaires aux commerces et activités de service et aux autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires pour la surveillance et le gardiennage du site. Cette autorisation peut poser problème en cas de cessation d'activités. Il faudrait plutôt favoriser les méthodes de surveillance modernes par caméras, vidéo-surveillance, etc.
Analyse et évolution	Cette autorisation est encadrée strictement : les logements ne sont admis que s'ils sont justifiés par l'activité exercée sur le site, dans le cadre d'un besoin avéré de présence humaine, par exemple pour des activités nécessitant une surveillance continue (artisanat sensible, entrepôt avec produits spécifiques, etc.). La collectivité est consciente que l'évolution des technologies (vidéo surveillance, alarmes connectées, etc.) peut dans certains cas réduire le besoin de logements sur site. Néanmoins, elle considère qu'il est nécessaire de laisser une certaine souplesse, notamment pour des situations particulières où les systèmes automatisés ne suffisent pas ou ne remplacent pas la présence humaine. La collectivité reste toutefois ouverte à préciser ces modalités, notamment en ajoutant une mention explicite dans le règlement indiquant qu'en cas de cessation de l'activité, le maintien du logement ne sera pas systématiquement autorisé, sauf projet de reconversion compatible avec les objectifs de la zone UX1.
Nature de l'avis	Il existe une incohérence concernant l'aménagement de la zone 1AUE entre le règlement écrit (ouverture à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble (cf page 59)) et les OAP (aménagement au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au site (cf page 22)). Ce point est à préciser afin de faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme.
Analyse et évolution	L'intention du projet de PLU est bien de prévoir une ouverture à l'urbanisation progressive, encadrée, afin de garantir la cohérence d'ensemble du développement du secteur. Le règlement écrit impose ainsi une opération d'aménagement d'ensemble, qui peut prendre la forme d'un permis d'aménager ou d'une autre procédure d'organisation coordonnée du site. Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) évoquent une mise en œuvre progressive des équipements internes, ce qui ne remet pas en cause l'exigence d'un aménagement d'ensemble, mais traduit une volonté de permettre une réalisation par phases, dans un cadre planifié. La collectivité va donc harmoniser la rédaction entre le règlement et les OAP afin de lever toute ambiguïté : • En précisant dans l'OAP que l'aménagement progressif reste intégré dans une opération d'ensemble ; • Et en indiquant dans le règlement que l'aménagement peut être phasé, sous réserve du respect de la cohérence globale.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

SOUS-THÈME	LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES
Nature de l'avis	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. Il conviendra donc d'ajuster la rédaction des dispositions réglementaires afin de prendre en compte l'ensemble des conditions préconisées par la CDPENAF.
Analyse et évolution	Le projet de règlement intègre d'ores et déjà des dispositions encadrant les annexes et extensions aux habitations existantes en zones A et N, en cohérence avec les préconisations de la CDPENAF de la Haute-Garonne. Ces dispositions visent à concilier les besoins d'évolution limitée des constructions existantes avec la préservation du caractère agricole et naturel des secteurs concernés. Le règlement précise notamment les conditions relatives à la localisation, la surface maximale, la destination et l'intégration paysagère des annexes et extensions, conformément aux recommandations départementales. Une relecture sera néanmoins engagée afin de vérifier que l'ensemble des critères préconisés sont bien repris de manière explicite et cohérente, et que la rédaction permet une instruction harmonisée à l'échelle du département.
Nature de l'avis	Le règlement écrit rend inconstructible le zonage NP concernant la rivière La Lèze. Par contre, le zonage N, qui couvre des espaces présentant des enjeux environnementaux importants, autorise un grand nombre de constructions et d'installations ne permettant pas de préserver ces enjeux environnementaux. Soit le règlement écrit de la zone N est modifié afin d'être plus restrictif par rapport aux constructions et installations nouvelles autorisées, soit un sous-secteur de la zone N, avec un règlement plus restrictif, est créé pour permettre la protection des éléments d'ordre écologique. Des modifications, à justifier dans le rapport de présentation, sont donc à apporter aux règlements écrit et graphique sur ce point.
Analyse et évolution	La zone NP, instituée le long de la rivière La Lèze, a effectivement pour vocation de sanctuariser les espaces liés au corridor écologique et aux risques d'inondation, en interdisant toute forme de constructibilité. Elle vise ainsi à répondre aux enjeux de préservation des milieux aquatiques et à la gestion du risque naturel. Concernant la zone N, elle vise à protéger les espaces naturels, boisés ou présentant des fonctions écologiques essentielles, conformément à l'article R. 151-25 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une zone de préservation, mais pas d'exclusion totale d'activités : les activités agricoles ou forestières existantes, les logements liés aux exploitations, ou encore certains équipements d'intérêt collectif peuvent y être autorisés sous conditions, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère des lieux.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Le PADD affiche une volonté d'interdire les centrales photovoltaïques au sol en zones agricoles et naturelles. Ces projets sont cependant autorisés par le règlement écrit des zones A et N puisque les exploitations agricoles sont autorisées, donc les installations agrivoltaïques également, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics, donc les centrales photovoltaïques au sol. Ce point est à revoir afin que l'ensemble des documents du PLU soient cohérents sur ce sujet.
Analyse et évolution	Les centrales agrivoltaïques au sol ne sont pas autorisées de plein droit : elles ne peuvent être envisagées qu'à condition de respecter les critères strictement définis par la loi APER du 10 mars 2023, le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 et l'instruction ministérielle du 18 février 2025. S'y ajoutent des exigences de réduction des intrants, de densité d'équipement maîtrisée, de réversibilité des installations, ainsi qu'un suivi annuel permettant de vérifier le maintien des fonctions agricoles. Ces dispositions garantissent que les projets agrivoltaïques demeurent accessoires à l'activité agricole et compatibles avec les objectifs de préservation des terres agricoles. Ainsi, seuls les projets respectant l'ensemble de ces conditions cumulatives pourraient être considérés comme compatibles avec le zonage A ou N, et uniquement dans des secteurs ne présentant pas d'enjeux écologiques majeurs.
Nature de l'avis	Pour information, afin que ces installations ne rentrent pas dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de la commune, elles doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF. Le cas échéant, ces caractéristiques techniques (hauteur des panneaux, densité et taux de recouvrement du sol, ancrages, clôtures, accès) sont donc à intégrer au règlement écrit des zones A et N, faute de quoi, le projet pourrait être pris en compte dans la consommation d'ENAF.
Analyse et évolution	En effet, pour que les installations photovoltaïques soient exemptées du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), elles doivent impérativement respecter les caractéristiques techniques définies par l'arrêté du 29 décembre 2023, notamment en matière de hauteur sous panneaux, densité d'implantation, ancrages réversibles, maintien de la pleine terre, traitement des clôtures et des accès. Afin de sécuriser juridiquement cette exclusion et de faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme, il pourra être opportun d'intégrer ces caractéristiques techniques directement au règlement écrit des zones A et N. Cette intégration permettra de garantir une cohérence entre les objectifs du PLU et les règles nationales encadrant la consommation foncière.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

SOUS-THÈME	LE VOLET RISQUE INONDATION
Nature de l'avis	Dans les dispositions générales du règlement écrit, à l'article 2.17 concernant la prévention des risques, il conviendra d'intégrer la prescription suivante concernant les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique, ou les zones en limite d'un cours d'eau (cf cartographie page 13 du PADD), mais non étudié dans le cadre du plan de prévention des risques naturels liés aux inondations : « Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront Implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 mètre au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau ». La distance de 10 mètres est retenue par cohérence avec la prescription P13 du SCoT concernant les corridors « bleus » à maintenir. Il sera nécessaire de corriger le règlement de chacune des zones sur ce point.
Analyse et évolution	Dont acte. La collectivité procédera à la modification du règlement écrit en ce sens. La prescription proposée sera intégrée à l'article 2.17 des dispositions générales, afin de mieux encadrer l'urbanisation en limite de cours d'eau non couverts par un plan de prévention des risques naturels liés aux inondations.
THÈME	REMARQUES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE
Nature de l'avis	Il faudra prendre en compte, dans le règlement graphique, l'ensemble des remarques précédentes : suppression de deux zones 2AU non justifiées, zonage de type NP plus systématique afin d'améliorer la protection des cours d'eau et de leur ripisylve, identification de la zone humide, mise en cohérence entre les zones N et UB, report de l'enveloppe du zonage réglementaire du PPRn, identification de nouvelles OAP, etc. Un certain nombre de parcelles, classées en zone urbaine, sont en fait des extensions à reclasser en zones agricoles ou naturelles afin de limiter le mitage et la consommation d'espaces (le total représente environ 3,2 hectares).

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.1 AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE-GARONNE

Analyse et évolution	Il est important de préciser que plusieurs parcelles classées en zone urbaine correspondent à des espaces déjà engagés dans une dynamique urbaine, et que leur classement s'appuie sur une analyse fine de leur situation : • Certaines parcelles sont actuellement en cours de construction, avec une autorisation d'urbanisme déjà accordée. Leur vocation urbaine est donc actée, même si le cadastre n'a pas encore intégré ces évolutions, du fait d'un décalage habituel dans la mise à jour des données disponibles ; • D'autres parcelles correspondent à des jardins privés, parcs ou reliquats boisés insérés dans le tissu urbain ou en proche continuité de celui-ci. Il ne s'agit pas de terrains à urbaniser, mais bien d'espaces à préserver. Cela justifie le recours à une trame verte ou à des prescriptions de type EBC, en application des articles L. 113-1 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin de garantir leur pérennité environnementale et paysagère au sein du tissu urbain ; • Par ailleurs, la majorité des espaces mentionnés comme « à reclasser » sont en réalité des espaces mutables de surface inférieure à 1 hectare, insérés dans le tissu urbain existant. Leur urbanisation éventuelle ne constitue donc pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Cette approche est en parfaite compatibilité avec les prescriptions du SCoT, qui considère que la consommation d'ENAF est effectivement caractérisée au-delà d'un seuil d'1 hectare ; • Enfin, un secteur spécifique d'environ 1,56 hectare, bien qu'en zone urbaine, sera identifié comme un « terrain cultivé ou non bâti à protéger », en raison de sa déclaration à la PAC. Ce choix est motivé à la fois par la reconnaissance de sa vocation agricole actuelle, mais aussi dans une logique de continuité écologique intra-urbaine, au service : - De la régulation thermique locale (îlots de fraîcheur) ; - De la préservation de l'infiltration naturelle des eaux pluviales ; - Et de la qualité paysagère du tissu urbain. Ce secteur constituera ainsi un support identifié de la trame verte et bleue locale, en articulation avec les objectifs du PADD et les orientations du SCoT.
----------------------	---



2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.2 AVIS DU SCOT PAYS SUD TOULOUSAIN

THÈME	DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE
Nature de l'avis	Le projet de PLU prévoit l'accueil de 353 nouveaux habitants sur 10 ans, portant la population à 2 651 habitants à l'horizon 2035. Cette évolution correspond à un rythme de croissance démographique de +1,16 % par an. Ce rythme est supérieur aux objectifs fixés par le SCoT de 2012 ainsi que par le SCoT arrêté, qui établissent une croissance annuelle de 0,8 % à l'échelle du territoire. Cependant, cette augmentation correspond à une baisse de croissance démographique au regard des années passées.
Analyse et évolution	Il convient tout d'abord de rappeler que l'objectif de 0,8 % par an mentionné dans le SCoT correspond à une moyenne territoriale calculée à l'échelle des 99 communes du périmètre. Cette moyenne intègre à la fois : • Des communes rurales en décroissance ou en croissance très modérée ; • Et des communes identifiées comme structurantes, appelées à accueillir une part plus importante de la croissance, afin d'organiser le développement équilibré du territoire. Saint-Sulpice-sur-Lèze est précisément identifiée comme un pôle relais de proximité par le SCoT du Pays Sud Toulousain. À ce titre, la commune est appelée à jouer un rôle actif dans l'accueil de population et le renforcement de son offre de services, d'équipements et d'emplois. Le rythme de croissance prévu dans le PLU (+1,16 %/an) s'inscrit donc dans cette logique de hiérarchisation de l'armature urbaine, en cohérence avec les orientations du SCoT. Il reste inférieur à la dynamique démographique observée sur la commune entre 2015 et 2021, période durant laquelle la croissance s'est élevée à +1,6 %/an (source INSEE). Le scénario retenu dans le PLU traduit ainsi un infléchissement maîtrisé de la dynamique passée. Sur l'ensemble de la période de 10 ans, la population passerait d'environ 2 200 habitants à 2 651 habitants, soit +451 habitants, ce qui demeure un volume contenu à l'échelle du SCoT, ne remettant pas en cause les objectifs de modération de la consommation foncière et de réduction de l'artificialisation. Cette croissance est encadrée par des principes d'urbanisme durable, avec : • Une mobilisation prioritaire des tissus déjà urbanisés (intensification/densification) ; • Une consommation foncière limitée et justifiée ; • Une cohérence avec les capacités d'accueil et les réseaux existants. Ainsi, la croissance démographique projetée dans le PLU est compatible avec les orientations du SCoT, proportionnée au rôle territorial de la commune, et respectueuse des équilibres globaux du territoire.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.2 AVIS DU SCOT PAYS SUD TOULOUSAIN

THÈME	CONSOMMATION FONCIÈRE
Nature de l'avis	Le projet prévoit une consommation d'ENAF de 5,5 hectares entre 2025 et 2035. Le SCoT arrêté fixe, pour une commune relais de proximité comme Saint-Sulpice-sur-Lèze, des fourchettes de consommation comprises entre 1,5 hectare et 5 hectares pour la période 2025-2030, et entre 1 hectare et 4 hectares pour la période 2031-2040, soit un maximum de 7 hectares entre 2025 et 2035. Le projet se situe donc dans la limite haute des fourchettes définies par le SCoT révisé. Il témoigne néanmoins d'efforts significatifs en matière de densification, notamment pour répondre à la pression démographique, en logements sociaux et locatifs, ainsi qu'en matière de protection des espaces naturels et du patrimoine architectural et paysager et de prise en compte des mobilités douces et alternatives.
Analyse et évolution	Le SCoT identifie Saint-Sulpice-sur-Lèze comme un pôle relais de proximité. Cela implique : • Une vocation à accueillir une part plus importante de la croissance démographique et de l'habitat ; • Le renforcement de l'offre de services et d'équipements publics (école, commerces, mobilités) ; • Une centralité locale structurante pour les communes voisines plus rurales ou peu attractives. Le positionnement haut dans les seuils de consommation est cohérent avec le rôle territorial attendu. La commune connaît une croissance démographique continue, avec une augmentation annuelle de population de +1,6 % entre 2015 et 2021 (INSEE). Le PLU prévoit de l'accompagner de façon maîtrisée, avec un objectif réduit à +1,16 %/an sur 10 ans. Pour atteindre cet objectif, un certain volume de logements est nécessaire, qui implique une ouverture foncière ciblée, bien que limitée. La consommation d'ENAF est minimisée grâce à plusieurs leviers : • Mobilisation des secteurs déjà urbanisés (SDU) : densification, dents creuses, réhabilitation du bâti existant ; • Densité de construction élevée (30 logements à l'hectare) sur les extensions nouvelles ; • Choix d'extensions compactes, en continuité directe avec le centre-bourg, évitant l'urbanisation diffuse ; Le PLU priorise l'optimisation du foncier existant et ne propose aucune extension linéaire ou dispersée. La consommation d'ENAF : • Est justifiée par le rôle structurant de Saint-Sulpice-sur-Lèze dans l'armature urbaine ; • Répond à des besoins réels en logements, équipements et mixité sociale ; • S'inscrit dans une logique de densité, de sobriété foncière et de respect des équilibres environnementaux ; • Reste totalement compatible avec les objectifs et fourchettes du SCoT révisé.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.2 AVIS DU SCOT PAYS SUD TOULOUSAIN

Nature de l'avis	Le projet prévoit de permettre une évolution adaptée des activités économiques isolées en zones agricoles et naturelles par la création de STECAL, afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise). Le SCoT arrêté encadre les changements de destination des bâtiments agricoles. Le projet devra veiller à ce que ces changements de destination des bâtiments agricoles bénéficient prioritairement à l'activité agricole existante ou, en l'absence de celle-ci, à ce qu'ils soient réalisés en limitant leur impact sur les espaces et les activités agricoles.
Analyse et évolution	Dont acte. Le projet de PLU prend bonne note des prescriptions du SCoT arrêté en matière de changements de destination en zone agricole ou naturelle, et de l'encadrement spécifique applicable à la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). À ce stade, le projet de PLU ne prévoit pas de création de STECAL. Aucune situation n'a, pour l'heure, été identifiée comme justifiant la délimitation de tels secteurs. Néanmoins, le PLU veille à conserver des possibilités d'évolution raisonnées du bâti existant en zone agricole, dans le respect du cadre réglementaire en vigueur, notamment : • En privilégiant la réutilisation des bâtiments au bénéfice des activités agricoles existantes ; • Et, à défaut, en limitant leur impact sur les espaces agricoles et naturels, conformément aux orientations du SCoT et à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Si, à l'avenir, des besoins d'évolution spécifiques de bâtiments isolés étaient identifiés, une procédure de modification ou de révision du PLU pourrait permettre l'introduction de STECAL, sous réserve du respect des conditions cumulatives fixées par la réglementation et le SCoT.



2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.3 AVIS DE L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA HAUTE-GARONNE

Nature de l'avis	Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme Ce patrimoine est bien localisé sur le règlement graphique et décrit dans les annexes réglementaires. Les pastilles bleues sur le plan réglementaire signalent le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Pour les bâtiments situés hors SPR et PDA, il conviendrait d'étendre cette protection à l'intégralité de la parcelle ou l'ensemble des parcelles concernées, à travers un élément de légende différencié. Ainsi l'environnement direct du bâti serait lui-même protégé.
Analyse et évolution	Il n'a pas été jugé pertinent d'étendre la protection à l'environnement direct des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, les terrains concernés présentent des caractéristiques très hétérogènes : tailles de parcelles, formes, configurations bâties ou paysagères, usages actuels et potentiels. Cette diversité rend difficile, voire arbitraire, la mise en place d'une règle unique et homogène applicable à l'ensemble des situations. Ensuite, l'objectif principal de l'article L. 151-19 est de préserver les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial avéré. Dans de nombreux cas, l'environnement immédiat de ces bâtiments n'apporte pas, en tant que tel, de valeur patrimoniale supplémentaire ou de contexte architectural significatif justifiant une protection réglementaire étendue. Enfin, la mise en œuvre d'une telle protection engendrerait des contraintes supplémentaires peu justifiées au regard des objectifs de préservation poursuivis. Elle risquerait par ailleurs de créer une insécurité juridique en imposant des règles peu adaptées aux spécificités locales. Aussi, la protection a été ciblée sur les seuls éléments bâtis identifiés, matérialisés par des pastilles sur le règlement graphique et décrits dans les annexes. Ce choix permet d'assurer un équilibre entre valorisation du patrimoine et souplesse d'usage pour les propriétaires et porteurs de projets.



2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.4 AVIS DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ

Nature de l'avis	Limiter les effets néfastes du changement climatique sur la population repose sur une stratégie d'aménagement associant les interdépendances entre la nature et l'Homme (espaces verts urbains, trame bleue, etc.) aux techniques de protection des bâtis (isolation, ventilation, traitement des façades, albedo, etc.). Par ailleurs, il est bien reconnu les impacts positifs sur la santé de la nature en ville (santé mentale, lutte contre isolement et sédentarité, bien-être, développement des enfants, etc.). Il est de la responsabilité de la commune de développer des éléments de nature à proximité des lieux de vie : des espaces de végétation accessibles aux habitants et aux habitantes, avec aussi peu de contraintes et de contrôles que possible, et également des espaces de végétation diversifiés en espèces vivantes et en types de gestion pour répondre aux différents modes de relations que les individus entretiennent avec la nature. Les OAP sectorielles, le règlement écrit et l'axe 2 du PADD (actions 16 et 18) ne prennent pas suffisamment en compte les mesures susceptibles (voir ci-dessus) de protéger les populations des effets du changement climatique en incitant les aménageurs et porteurs de projet à les intégrer dans leurs opérations.
Analyse et évolution	La collectivité partage les préoccupations soulevées quant à la nécessité d'intégrer pleinement les enjeux de résilience climatique, de nature en ville et de santé publique dans les documents d'urbanisme. Ces dimensions sont d'ores et déjà prises en compte dans le projet de PLU, bien qu'elles puissent faire l'objet de renforcements ou clarifications. Le PADD de Saint-Sulpice-sur-Lèze, dans son axe 1, affirme comme orientation majeure la préservation des milieux naturels, de la trame verte et bleue et des paysages naturels. À ce titre, plusieurs actions traduisent la volonté de renforcer la place de la nature dans l'aménagement : • Action 1 : protection des réservoirs de biodiversité par des mesures d'inconstructibilité (mesure d'évitement) ; • Action 2 : maintien et restauration des corridors écologiques ; • Action 6 : maintien de la présence végétale dans les tissus bâtis, avec une attention portée à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et aux solutions fondées sur la nature (jardins de pluie, noues, tranchées d'infiltration, etc.) ; • Action 29 : développement de jardins partagés et de points de compostage, ainsi que de pratiques éco-responsables au sein des projets. Le PADD porte également une attention spécifique à l'adaptation aux risques climatiques, notamment via : • Action 18 (axe 2) : limiter l'exposition des personnes aux aléas (inondation, ruissellement, retrait-gonflement des argiles), en préservant les éléments naturels (zones humides, fossés, talus, etc.) et en adaptant les techniques constructives ; • Action 32 : intégration des principes de conception bioclimatique. Enfin, le PLU affirme la nécessité de favoriser la nature en ville (cf. p. 41, action « Promouvoir la nature en ville ») comme facteur de qualité de vie, de lien social et de santé, notamment en lien avec les orientations du SCoT du Pays Sud Toulousain. La collectivité reconnaît toutefois que la traduction réglementaire et opérationnelle de ces orientations pourrait être précisée ou renforcée, en particulier pour inciter plus directement les porteurs de projet à intégrer ces enjeux dans la conception de leurs opérations (par exemple via les OAP sectorielles ou le règlement écrit). Ce point fera l'objet d'une attention particulière en vue de la version à approuver du PLU.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.4 AVIS DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ

Nature de l'avis	Un des effets du changement climatique est l'irrégularité des pluies, source de période de sécheresse en Haute-Garonne. Météo France constate que la ressource en eau renouvelable est en baisse et la France est dans une situation de sécheresse météorologique préoccupante depuis l'été 2021. Il convient de diminuer les besoins urbains en eau en incitant à la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine (EICH) que sont les eaux de pluie, eaux de puits, eaux brutes du milieu naturel et eaux grises. Ces EICH peuvent être mobilisées pour des usages domestiques autres que l'alimentaire et le nettoyage du linge (arrosage d'espaces verts, nettoyage de surface, fontaine décorative, évacuation excréta, etc.) hors établissements sensibles. Un récent corpus réglementaire (décret et arrêté du 12/07/2024) se veut incitatif à l'usage des EICH en facilitant leur mise en œuvre dans les domaines publics et privés. L'ARS propose que l'axe 2 du PADD et le règlement écrit soient enrichis par une incitation à l'installation des dispositifs de collecte des EICH afin de maîtriser les besoins hydriques de la commune. Cette incitation se doit d'être relayée auprès des acteurs du développement local et des porteurs de projets.
Analyse et évolution	La collectivité partage pleinement les préoccupations exprimées par l'ARS en matière de gestion durable de la ressource en eau, dans un contexte de dérèglement climatique marqué par l'irrégularité croissante des régimes de précipitations et la multiplication des épisodes de sécheresse. Le PADD intègre d'ores et déjà plusieurs orientations convergentes avec cet objectif, notamment dans : • L'action 6 (Axe 1 – orientation 2) qui promeut la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) à l'échelle des projets urbains (jardins de pluie, noues, tranchées d'infiltration, cuves de récupération, etc.) afin de favoriser l'infiltration à la parcelle et réduire les effets du ruissellement ; • L'action 18 (Axe 2 – orientation 5), qui encourage une urbanisation adaptée aux risques hydrologiques, notamment par la préservation des éléments naturels contribuant à la régulation des eaux (zones humides, fossés, talus, etc.). La collectivité prend toutefois pleinement acte de la publication du nouveau corpus réglementaire du 12 juillet 2024, qui vise à faciliter la mobilisation des EICH (eaux de pluie, eaux grises, eaux de puits, etc.) à des fins non potables. Dans cette perspective, et afin de répondre favorablement à la proposition de l'ARS, des ajustements du PADD (axe 2) et du règlement écrit seront envisagés pour intégrer explicitement une incitation à la mise en œuvre de dispositifs de collecte et de réutilisation des EICH : • Via une mention claire dans les principes de composition des opérations d'aménagement (dans les OAP sectorielles notamment), • Et par la possibilité, dans le règlement, d'intégrer des prescriptions incitatives concernant l'installation de cuves de récupération ou de dispositifs de réutilisation dans les constructions nouvelles ou rénovées.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.5 AVIS DU SYNDICAT MIXTE INTERDÉPARTEMENTAL VALLÉE DE LA LÈZE

Nature de l'avis	Le règlement du PLU reprend avec précision les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), arrêté par le préfet le 20/11/2002. La réglementation est différenciée par niveau d'aléa (rouge, violet, bleu, jaune) et type de zone (urbanisée ou non). Ces prescriptions sont claires, lisibles, et opposables aux autorisations d'urbanisme.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Les zones à risque sont intégrées dans les pièces graphiques et signalées dans les annexes, facilitant leur prise en compte à l'instruction.
Nature de l'avis	Le PADD, le règlement et les OAP affirment la volonté de lutter contre l'étalement urbain, de densifier les zones existantes, et d'éviter les implantations nouvelles en zone exposée, en cohérence avec le SCoT.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Le PLU encourage la gestion des eaux à la parcelle pour lutter contre les ruissellements et les pollutions : jardins de pluie, noues, tranchées d'infiltration, cuves de récupération. Il est aussi précisé que la problématique des écoulements de surface doit guider la priorisation des zones de développement, ce qui constitue une orientation exemplaire.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Le rapport de présentation précise que les zones à aléa fort et faible identifiées par le PPRI ont été exclues de l'urbanisation, avec un classement en zones naturelles (N) ou à préserver. Cette mesure d'évitement est essentielle pour la résilience du territoire et conforme aux recommandations de l'État.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Le règlement impose des taux de pleine terre selon les zones (ex. : 30 % en zone AU, 20 % en UB/UC, 10 % en UE/UX), favorisant l'infiltration à la parcelle et limitant l'imperméabilisation.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Le règlement écrit contient des prescriptions transversales et détaillées pour toutes les zones : • Obligation d'infiltration des eaux à la parcelle sauf impossibilité technique ; • Recours à des dispositifs alternatifs : noues, tranchées, puits d'infiltration, etc. ; • Interdiction d'accroître les débits de rejet ; • Charge de la gestion des eaux à l'aménageur ou au propriétaire.
Analyse et évolution	Dont acte.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.5 AVIS DU SYNDICAT MIXTE INTERDÉPARTEMENTAL VALLÉE DE LA LÈZE

Nature de l'avis	Les deux secteurs en développement (Marquefave et Chemin de Saint-Jean) imposent : • Des dispositifs intégrés de gestion des eaux pluviales (bassins, noues, fossés) ; • La conservation du bon écoulement naturel des eaux de ruissellement ; • Une limitation de l'imperméabilisation, notamment sur les espaces communs. Ces dispositifs sont accompagnés de schémas et d'illustrations non opposables, mais pédagogiques, qui peuvent servir de support technique aux aménageurs.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Le règlement prévoit que les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux dans les zones inondables pour éviter les effets de barrage.
Analyse et évolution	Dont acte.
Nature de l'avis	Le règlement impose un recul de 6 mètres des constructions par rapport aux berges, ce qui est conforme aux exigences réglementaires. Cependant, ce recul est insuffisant dans certains secteurs sensibles, comme le montre l'exemple du ruisseau de la Sabatouse, où les débordements dépassent largement cette distance lors d'épisodes pluvieux intenses. Ce ruisseau présente un lit étroit et encaissé, avec des débordements fréquents liés au ruissellement, et des secteurs bâtis trop proches du cours d'eau, déjà exposés à des inondations localisées.
Analyse et évolution	Dont acte. La collectivité procédera à la modification du règlement écrit en ce sens : « Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 mètre au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau ». La distance de 10 m est retenue par cohérence avec la prescription P13 du SCoT concernant les corridors « bleus » à maintenir. Il sera nécessaire de corriger le règlement de chacune des zones sur ce point.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.5 AVIS DU SYNDICAT MIXTE INTERDÉPARTEMENTAL VALLÉE DE LA LÈZE

Nature de l'avis	Le SMIVAL souhaite signaler une incohérence réglementaire qui a été soulignée par la DDT de l'Ariège lors de la journée « prévention inondation » organisée par le SMIVAL : • En aléa faible en zone urbanisée (zone bleue) : toute construction, même légère ou temporaire, est interdite ; • En aléa fort en zone urbanisée (zone violette) : les travaux d'extension et de réhabilitation des constructions existantes sont autorisés. Cette situation contrevient au principe de gradation des risques, rendant la zone à aléa faible plus restrictive que la zone à aléa fort. Recommandation SMIVAL : qualifier cette situation d'erreur matérielle et prévoir sa correction après l'enquête publique, en interdisant également les constructions en aléa fort.
Analyse et évolution	En effet, la situation actuelle – interdisant toute construction en aléa faible (zone bleue) tout en autorisant des extensions ou réhabilitations en aléa fort (zone violette) – contrevient au principe de gradation des risques, et conduit à une réglementation paradoxalement plus restrictive en zone d'aléa faible qu'en zone d'aléa fort. La collectivité reconnaît qu'il s'agit d'une erreur matérielle, qui sera corrigée après l'enquête publique, dans les conditions prévues par la procédure. La correction consistera à réinterroger les conditions d'urbanisation en zone d'aléa fort, en interdisant les constructions nouvelles dans ces secteurs exposés à un risque élevé. Ces ajustements permettront de garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme, tout en renforçant la prise en compte du risque dans le respect des principes d'équité entre secteurs exposés.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.5 AVIS DU SYNDICAT MIXTE INTERDÉPARTEMENTAL VALLÉE DE LA LÈZE

Nature de l'avis	Les secteurs 1AU et 2AU sont ouverts à l'urbanisation sans obligation explicite d'étude hydraulique préalable, malgré leur possible exposition à des aléas ou ruissellements. L'ouverture à l'urbanisation de zones vierges AU devrait être encadrée par une étude hydraulique spécifique notamment pour : • Vérifier la non-aggravation des écoulements ; • Prévoir des ouvrages de rétention adaptés ; • Et analyser les effets cumulés sur les réseaux et les milieux. Recommandation SMIVAL : • Rendre obligatoire une étude de compatibilité hydraulique avant toute opération d'aménagement ; • Intégrer cette exigence dans les OAP et le règlement (zones AU) ; • Faire valider ces études par les services compétents (DDT/SMIVAL) avant délivrance des autorisations.
Analyse et évolution	La commune privilégie une approche proportionnée et contextualisée : la réalisation d'études spécifiques pourra être demandée lorsque des indices objectifs (configuration du terrain, proximité de zones d'aléas identifiées, topographie, etc.) le rendront nécessaire, plutôt que d'imposer une contrainte uniforme à tous les secteurs AU. Cette souplesse vise à concilier la prévention des risques avec la faisabilité et la cohérence des projets d'aménagement, tout en respectant les principes de proportionnalité et d'adaptation aux enjeux réels du territoire. Enfin, la commune reste ouverte à travailler avec le SMIVAL sur l'amélioration des connaissances locales en matière de ruissellement, notamment par la mutualisation de données ou d'analyses existantes, afin que ces informations puissent, si nécessaire, être intégrées lors de futures évolutions du PLU.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.5 AVIS DU SYNDICAT MIXTE INTERDÉPARTEMENTAL VALLÉE DE LA LÈZE

Nature de l'avis	Les OAP sectorielles (Route de Marqufave, Chemin de Saint-Jean) n'imposent aucune exigence technique précise sur : • La désimperméabilisation ; • La rétention des eaux pluviales ; • Ou le dimensionnement des ouvrages d'infiltration. Recommandation SMIVAL : • Exiger la mise en place d'ouvrages de gestion intégrée des eaux pluviales dès la phase d'aménagement ; • Intégrer des coefficients de ruissellement maximaux, ou taux de surfaces perméables dans les fiches OAP.
Analyse et évolution	Ces remarques sont jugées pertinentes, notamment au regard du contexte local de ruissellement et de l'objectif de favoriser une urbanisation durable et résiliente. La collectivité prévoit ainsi de compléter, après l'enquête publique, les OAP sectorielles en y intégrant des principes techniques clairs relatifs à la gestion intégrée des eaux pluviales. Les ajouts envisagés incluront notamment : • L'introduction d'un taux minimal de surfaces perméables, ou à défaut, d'un coefficient de ruissellement maximal à respecter dans chaque secteur, en cohérence avec les caractéristiques du sol et les capacités d'infiltration locales. Ce travail de précision des OAP sera mené en lien avec les services compétents, notamment le SMIVAL, afin d'assurer leur compatibilité hydraulique et leur caractère opérationnel.

2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2.5 AVIS DU SYNDICAT MIXTE INTERDÉPARTEMENTAL VALLÉE DE LA LÈZE

Nature de l'avis	Le document évoque un suivi environnemental, mais aucun indicateur spécifique de suivi des risques hydrauliques ou d'adaptation climatique n'est prévu. Recommandation SMIVAL : • Intégrer des indicateurs de suivi sur : - les surfaces perméables conservées ou créées ; - les volumes de rétention installés ; - les projets autorisés en zones inondables.
Analyse et évolution	Un enrichissement du dispositif de suivi environnemental est envisagé après l'enquête publique, dans la perspective de l'approbation du PLU. Il pourrait intégrer les indicateurs suivants, proposés par le SMIVAL : • Surface perméable conservée ou créée dans les secteurs en développement, afin d'évaluer l'évolution de l'imperméabilisation ; • Volumes de rétention installés (à l'échelle des projets ou du territoire), comme indicateur de l'effort en matière de gestion intégrée des eaux pluviales ; • Nombre ou part de projets autorisés en zone inondable, le cas échéant, avec leur conformité aux prescriptions spécifiques.
Nature de l'avis	Aucune cartographie des écoulements secondaires ni croisement avec les pentes ou sols n'est fournie. Cela limite l'identification des zones sujettes à des inondations par ruissellement ou coulées de boue, particulièrement dans les futurs secteurs AU. Or, la donnée ExZEco produite par le CEREMA constitue une base nationale disponible et pertinente pour localiser les zones potentiellement sensibles au ruissellement, en complément du zonage PPRI. Cette donnée n'est pas mobilisée dans le dossier. Recommandation SMIVAL : • Utiliser la cartographie EXZEco comme socle d'analyse du ruissellement à intégrer dans le rapport de présentation ou les annexes ; • Réaliser une analyse des écoulements de surface à l'échelle communale, en particulier sur les secteurs en extension urbaine ; • Intégrer cette analyse dans les dossiers de permis d'aménager pour s'assurer de la non aggravation des écoulements et de l'adéquation des dispositifs de gestion pluviale.
Analyse et évolution	La collectivité reconnaît l'intérêt de mobiliser les données produites par le CEREMA, notamment ExZeco, pour renforcer cette approche. Toutefois, ces données n'avaient pas été intégrées dans le dossier arrêté, en raison de l'absence d'accès direct pour les collectivités ou leurs prestataires sans autorisation préalable.

