

AVIS DE L'ETAT														
Numéro, Observation, Prescription ou Recommandation			Prise en compte de l'observation					Document(s) modifié(s)						
N°	Observation	P	R	Avis du BE		Avis du maître d'ouvrage			1	2	3	4	5	6
1	Les OAP doivent être complétées en précisant la programmation des logements (pourcentage du logement adéquat, typologie des logements). Les OAP doivent proposer des mesures plus concrètes opposables aux autorisations d'urbanisme.	x		Les OAP comportent déjà ces éléments. L'OAP 1 prévoit 20% minimum de locatif et l'OAP 2 également sans fixer de seuil minimum. Toutes les OAP prévoient une mixité des formes urbaines et des typologies de logement avec de l'habitat pavillonnaire et collectif, et du locatif et de l'accession à la propriété.		Précisez si vous souhaitez fixer un pourcentage de logement aidé.								
2	Le principe de modération de la consommation d'espace opérationnelles de type dimension des franges végétales, nature de la végétation, etc.	x		Le SCOT a identifié la commune de Villepinte comme pôle de proximité secondaire et a donné un avis favorable au projet. La modération de la consommation de l'espace ne signifie pas une diminution de la consommation mais une meilleure consommation avec des densités plus affirmées permettant la réalisation de plus de logements avec des typologies différentes. D'ailleurs le SCOT a donné un avis favorable au projet. Aussi, la densité autorisée sur la période 2007-2017 est de près de 8,7 log/ha alors que le projet prévoit une densité moyenne de près de 15 log/ha. De plus, le règlement écrit prévoit que la zone 1Aub soit urbanisée lorsque les 60% minimum des zones 1Aub sont urbanisées et cela constitue un passage au développement communal.										
3	La commune pourrait développer la production de logements groupés en unités de plusieurs habitations dans l'OAP n°2 au centre bourg (îlots B et C)	x				Quel est votre avis?								
4	Il conviendrait d'intégrer dans les OAP des informations opérationnelles de type dimension des franges végétales, nature de la végétation, etc.	x		Les OAP comportent déjà ces éléments. Un herbier des espèces indigènes est proposé. L'OAP 2 propose une bande de 2 mètres non aedificandi avec végétalisation autour du fossé existant. La dimension des franges végétales le long de l'espace agro-urbain est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.		Souhaitez-vous définir une dimension pour les franges végétales agro-urbaines?								
5	Les aménagements de secteur pourraient intégrer une gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales et pourraient utilement préciser les principes de volumétrie et typologie du bâti qui favorisent l'architecture bioclimatique.	x		Les OAP comportent déjà ces éléments. Des exemples de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier, des exemples de matériaux de revêtement des sols sont proposés. Par ailleurs, concernant les volumétries et typologies du bâti favorisant l'architecture bioclimatique, elles sont multiples. L'obtention d'un permis de construire est d'ailleurs conditionnée par l'obligation de fournir une attestation RT 2012, garante de performances énergétiques des constructions.										
6	Pour être compatible avec le SDAGE, le PLU devra afficher des règles ou des orientations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées.	x		Le PLU est compatible avec le SDAGE dans la mesure où le SCOT est le document intégrateur ayant donné un avis favorable. Pour être plus précis, la préservation de la qualité des masses d'eau superficielles en limitant l'érosion des sols et le ruissellement est assurée par la préservation des haies les plus importantes (art. L.151-23), des tampons paysagers à préserver ou à créer (dans les OAP), des bassins de rétention ou noues à créer, des bandes non aedificandi autour des fossés et sources existants dans les OAP. De plus, la trame bleue définie à l'échelle de la parcelle lors de passages sur le terrain permet de garantir la préservation des masses d'eau superficielles. Enfin, l'imperméabilisation des sols est également appréhendée par le renforcement des densités bâties (près de deux fois plus denses que par le passé) afin de limiter l'artificialisation des sols.										
7	Il conviendrait d'améliorer la défense incendie sur les secteurs délaissés. La réalisation d'un schéma communal de défense contre l'incendie permettrait d'identifier les risques et de proposer des solutions par ordre de priorité.	x		Cette remarque n'entre pas dans le cadre du PLU.										
8	Les extensions des habitations en zones A et N seront limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et le PLU fixera une limite de surface totale de plancher.	x		Le règlement écrit sera complété.										
9	Le PLU doit être restitué au format CNIG à l'approbation.	x		Le PLU sera restitué au format CNIG à l'approbation.										
10	Le lexique du PLU reprendra les définitions qui figurent dans le lexique national d'urbanisme (notamment local accessoire, annexe et bâtiment)	x		Le lexique du règlement écrit sera étoffé en ce sens.										
11	Concernant le risque inondation par débordement, doit être ajoutée la mention suivante: "en dehors des zones inondables définies par le PPRI : toute occupation du sol est interdite dans une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau ou des fossés d'écoulement présentant un bassin versant d'une superficie supérieure ou égale à 1 km2. Cette bande sera réduite à 3 m à partir de la crête des berges si le pétitionnaire prouve que le bassin versant est inférieur à 1 km2."	x		Le règlement écrit sera complété.										
12	Il convient de modifier le propriétaire de la compétence assainissement qui est désormais la communauté de communes Piège Lauragais (p41).	x		Le rapport de présentation sera corrigé.										
13	Il faut corriger les incohérences entre le rapport et le PADD à propos de la rétention foncière appliquée sur les dents creuses et les fonds de jardin.	x		La page 91 du rapport de présentation sera corrigée afin d'être mise en conformité avec le PADD.										
14	Un tableau récapitulatif de toutes les servitudes d'utilité publique énumérées doit être ajouté en annexe.	x		Le tableau demandé sera ajouté en annexe.										
15	La légende du plan des servitudes doit être corrigée : AC2 : servitudes de protection des sites classés et paysages classés du Canal du Midi	x		La légende sera modifiée.										
16	Intégrer la servitude 14 au tableau des servitudes et annexer les documents graphiques de l'avis RTE.	x		Le tableau demandé sera ajouté en annexe. Une annexe relative aux éléments complémentaires afférents aux servitudes d'utilité publique sera ajoutée.										
17	Intégrer les servitudes radioélectriques	x		La servitude sera ajoutée										
18	La commune est concernée par le risque inondation par remontée de nappe et inondation de cave. Cela doit être ajouté au rapport de présentation et annexé (voir plaquette). Une partie de l'îlot A de l'OAP n°2 est concernée par le risque inondation de cave. Il est recommandé de compléter le règlement de la zone pour prendre en compte ce risque et de l'inscrire dans l'OAP.	x		Le risque sera rappelé dans le rapport de présentation, dans l'OAP concernée et le règlement écrit.										
19	La commune est concernée par le risque inondation par ruissellement. Les 3 OAP et les 6 emplacements réservés semblent concernés.	x		Le risque sera rappelé dans le rapport de présentation, dans les OAP concernées et le règlement écrit.										
20	La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles, aléa moyen à fort. La cartographie des aléas a évolué depuis juin 2019. Il convient d'annexer cette nouvelle cartographie. Les 3 OAP sont concernées par un aléa fort.	x		Le risque sera rappelé dans le rapport de présentation, dans les OAP concernées et le règlement écrit. La nouvelle cartographie sera ajoutée en annexe.										
21	Il convient d'insérer une annexe sanitaire explicite sur les raccordements actuels et futurs au réseau collectif, les secteurs en assainissement collectif et autonome et le surplus de collecte des nouveaux logements.	x		La CCPLM dans son avis précise qu'elle n'est pas en mesure pour l'heure d'indiquer dans quel délai pourraient être réalisés les travaux de renforcement de réseaux et du poste de refoulement. Elle suggère que ces travaux pourraient être financés par le futur aménageur des OAP concernées.										
22	L'arrêté de classement au bruit des infrastructures de transports terrestres doit être annexé. Le rapport justifiera les choix opérés par rapport à ces nuisances notamment sur le développement et l'aménagement des entrées d'agglomération ainsi que les mesures prises pour en limiter l'impact.	x		L'arrêté sera annexé.										

Avis du conseil municipal reçus
Avis du bureau d'études ETEN reçus
Modification validée
Modification refusée

P Prescription ou réserve
R Recommandation