

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE PALAMINY
Séance du 2 août 2019

Date de la convocation : 26 juillet 2019

Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de membres qui ont pris part à la délibération : 10

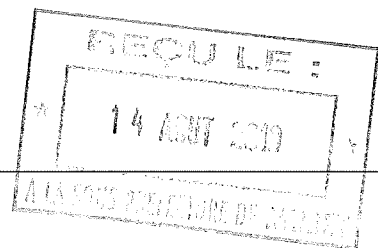
Date d'affichage : 12 août 2019

L'an deux mille dix-neuf et le deux août à vingt et une heures, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian SENSEBÉ, Maire.

Présents : SENSEBÉ Christian, ALABERT Sylvie, SOULERES Jean-Paul, CROTE Pierre, RIGHI Guylaine, LLORENS Stéphanie, MÉTELLUS Michèle, DEJEAN Stéphane, LAFRANQUE Guy, ROUSSEL Philippe.

Absents excusés : CEZERA Emmanuelle, BIBES Catherine, BAJON Dominique, PORTET Serge, REY Henri

Madame RIGHI Guylaine a été nommée secrétaire de séance.



Révision allégée Tounis
Délibération n° 2019-34

Monsieur le Maire soumet au Conseil municipal l'opportunité d'engager une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25/08/2017.

LE CONSEIL MUNICIPAL DE PALAMINY

VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

VU les articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU l'article L.153-1 et suivants du code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-34 et L.103-2 code de l'urbanisme ;

ENTENDU l'exposé des motifs de Monsieur Le Maire sur la nécessité d'engager cette révision allégée :

M. le maire expose que conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision allégée lorsque le projet «a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables». Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que le secteur de la Tounis comporte un village de vacances à l'abandon depuis plusieurs années et qu'il fait l'objet d'un projet de développement touristique.

CONSIDERANT que le site remarquable (site inscrit de la Cascade) peut être mis en valeur par un projet totalement intégré à l'environnement.

CONSIDERANT l'intérêt pour l'économie locale (emploi direct et induit)

CONSIDERANT que le site est desservi par les réseaux

CONSIDERANT que le PLU doit être adapté afin de permettre la réalisation du projet qui est compatible avec le PADD.

DELIBERE

ARTICLE 1 Est demandé de prescrire la révision allégée n°1 du PLU afin de permettre la réalisation du projet de développement touristique de la Tounis.

ARTICLE 2 Est de définir les modalités de concertation par un affichage du projet en mairie. Un article sera diffusé sur le site internet de la mairie. La tenue d'un registre d'observation permettra de tirer le bilan de cette concertation.

ARTICLE 3 de donner délégation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision allégée du PLU

ARTICLE 4 Est de solliciter l'aide financière de l'état au titre de la Dotation Générale de Décentralisation.

ARTICLE 5 d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision allégée du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement ;

ARTICLE 6 d'associer les personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 de consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques. Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet de Haute-Garonne;
- au président du Conseil Régional;
- au président du Conseil Départemental;
- aux présidents des Chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale
- au président de l'EPCI dont est membre la commune lorsque cet établissement public de coopération intercommunale n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire demande au Conseil municipal d'accepter les conclusions sous-exposées. Cette proposition mise au vote est adoptée.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé (annonces légales) dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures.

Le Maire,
Christian SENSEBÉ



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE PALAMINY
Séance du 10 janvier 2024

Date de la convocation : 02/01/2024
Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 14
Date d'affichage : 11/01/2024

L'an deux mille vingt-quatre et le dix janvier à vingt heures trente minutes, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian SENSEBÉ, Maire.

Présents : SENSEBÉ Christian, LAFRANQUE Guy, SOULERES Jean-Paul, CROTE Pierre, RIGHI Guylaine, ALABERT Sylvie, BARBASTE Laure, DEJEAN Stéphane, DURIEZ Karen, FERAUD Jean-Philippe, LLORENS Stéphanie, MÉTELLUS Michèle, PORTET Serge, RIBET Jocelyne.

Absents excusés : CEZERA Emmanuelle

Madame RIGHI Guylaine a été nommée secrétaire de séance.

Révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme
Délibération n° 2024-05

La commune de Palaminy a prescrit la révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme le 2 Août 2019

L'objet de cette révision sous forme allégée porte sur le projet de développement limité du secteur touristique de la Tounis et la suppression du camping du Plantaurel.

Aux termes des dispositions de l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme, il doit être arrêté le bilan de la concertation avant tout arrêt du projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire présente le bilan de la concertation.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Palaminy approuvé par délibération du conseil municipal du 18/12/2020.

Vu la concertation du public menée sur l'élaboration du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Palaminy,

Considérant que la concertation menée pour la révision sous forme allégée du plan local d'urbanisme a eu lieu sans interruption du jour de la délibération prescrivant la révision sous forme allégée du Plan Local d'Urbanisme, soit le 2/08/2019 ; jusqu'à l'arrêt dudit projet,

Considérant que les modalités de cette concertation, définies par la délibération du conseil de communauté du 2/08/2019 ont été accomplies et ont été de nature à assurer une concertation satisfaisante au regard des objectifs visés par l'article L. 103-4 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le bilan de la concertation sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme présenté par le Maire est positif,

Considérant qu'il y a donc lieu de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Palaminy,

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Palaminy est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration lors d'un examen conjoint et de solliciter l'avis de l'autorité environnementale,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide (à 13 voix pour et DURIEZ Karen, abstention) :

- **D'ARRÊTER** le projet de révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Palaminy,
- **DE PROGRAMMER** l'examen conjoint auprès de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture à l'enquête publique.
- **D'ENGAGER LA CONSULTATION** des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture à l'enquête publique et de transmettre le dossier à l'autorité environnementale.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures.

Le Maire,
Christian SENSEBÉ



BILAN DE LA CONCERTATION

Modalités de concertation prévues :

- Affichage du projet en mairie
- Article diffusé sur le site internet
- Tenue d'un registre en mairie

Concertation réalisée :

La délibération est restée affichée en mairie tout au long de la procédure.

Le projet a été mis à disposition du public et affichée en mairie (cf annexe 1 : projet de la tounis).

Le dossier de révision allégé a été mise en ligne sur le site internet de la commune.

Le registre de concertation est vierge.

Une réunion publique a été réalisée le 12 septembre 2022. La révision allégée a été abordée (cf annexe 2 : annonce réunion publique)

La présentation publique a permis de préciser le contenu du projet entre les participants et la commune. Les échanges ont porté sur l'ouverture à la réduction des surfaces constructibles.

Le bilan de la concertation est positif.

Plan Local d'Urbanisme

La commune poursuit la révision de son PLU afin de le mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial. Le Projet d'aménagement et de Développement Durables sera débattu en conseil municipal cet été puis présenté lors d'une réunion publique qui se tiendra le mardi 12 septembre à 20h30 à la salle des fêtes.

En parallèle à cette procédure, une révision allégée du PLU a été engagée afin de permettre un projet de développement touristique sur le secteur de la Tounis. Ce projet sera également présenté lors de la réunion publique.

La population peut émettre des observations qui seront consignées sur un registre. Elles feront l'objet de réponses individualisées.



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

**Département de
Haute Garonne**

Commune de PALAMINY

**PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision allégée n°1**

Projet de développement touristique de la Tounis

Le Conseil Municipal par délibération en date du 2/08/2019 a prescrit la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

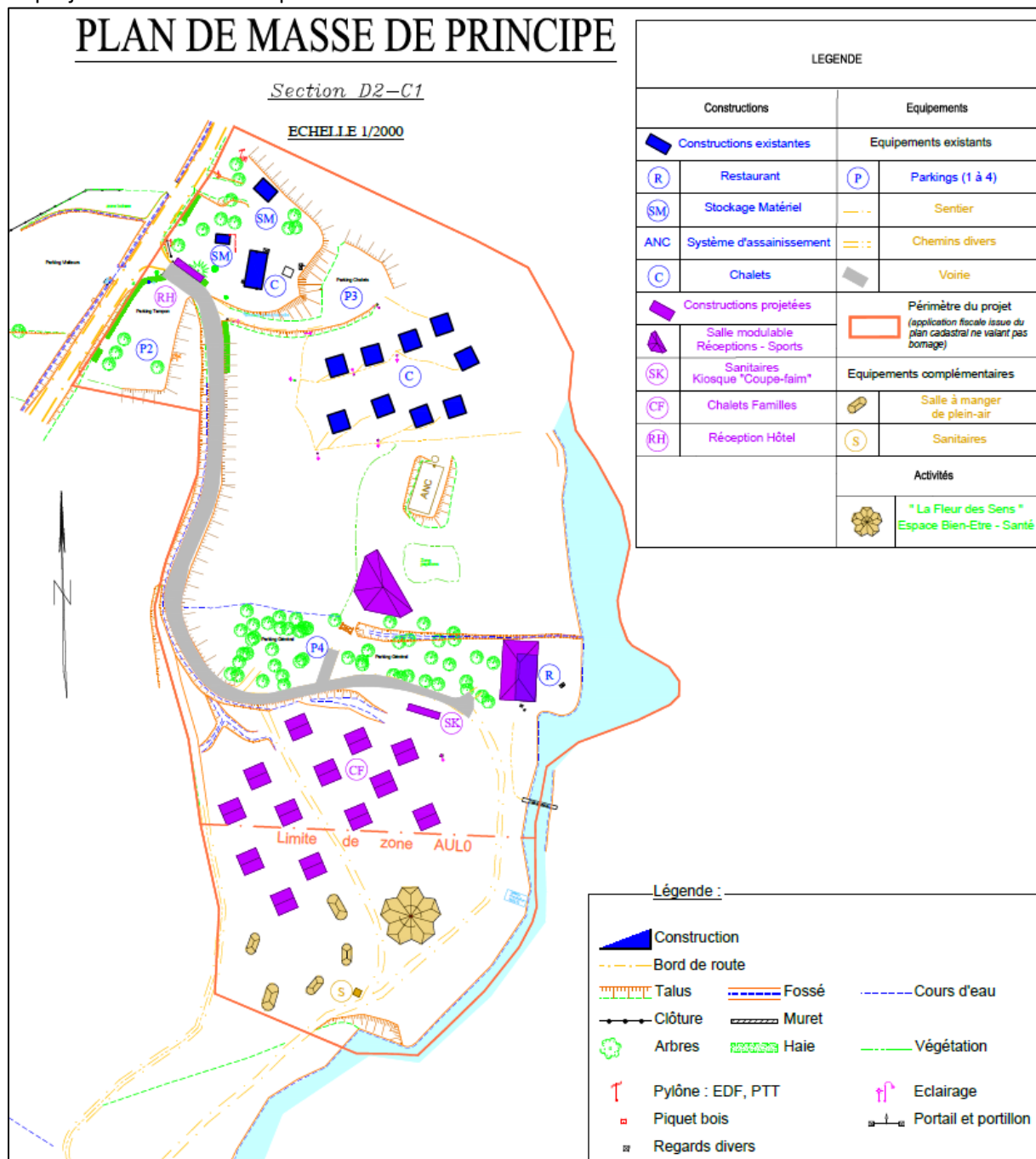
Cette révision allégée concerne le secteur de la Tounis afin de permettre le développement de la zone vouée au tourisme et la suppression de la zone NL1 du camping du Plantaurel fermé.

1. PRESENTATION DU PROJET :

Le projet comporte un volet réhabilitation de l'existant et un volet développement afin d'assurer la viabilité du projet. Le projet s'inscrit dans un développement en plusieurs phases :

-Phase 1 : Réhabilitation de l'existant et développement d'un espace bien être

Le projet est détaillé sur le plan ci-dessous :



Le projet a fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale qui a permis d'adapter le projet au contexte naturel.

Un projet d'intérêt général

- Un projet porteur d'emploi

Le projet est générateur d'une quinzaine emplois aux compétences diverses :

- Un projet bénéfique à la population locale et extra-locale

Le site répond à la Stratégie de Développement Touristique de l'Intercommunalité.
Les trois axes choisis sont le Tourisme Vert, le Loisir Nature et l'Évènementiel ciblé.

- Un point épicerie au restaurant au service de l'agriculture locale.

Un échantillon de produits régionaux se décline au point marché du restaurant.
L'exploitation des producteurs locaux bénéficie d'une visibilité et de services mutualisés.
Le personnel guide les consommateurs et relaie le besoin d'approvisionnement auprès des producteurs. Le service de restauration met en bouche une alimentation aux provenances locales.

- Une dimension socioculturelle et sportive de plein air

Le site proposera différentes manifestations :

- Marché dominical Champêtre
- Journée « Saveurs et Senteurs d'Ailleurs »
- Exposition des Arts : artistes régionaux et internationaux
- Découverte des « Vertus des Plantes Médicinales »
- Présentation des « Savoir Faire et Faire Savoir »
- Point de départ de marches et de randonnées...

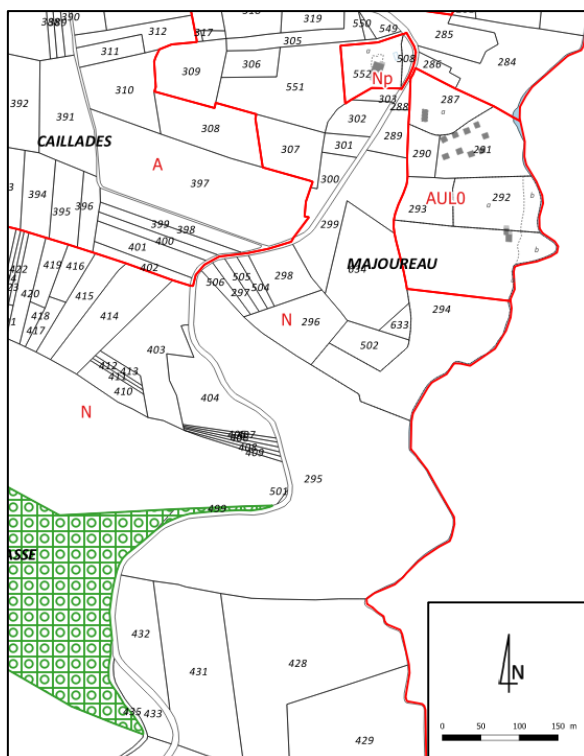
Les associations socioculturelles et sportives locales peuvent soumettre l'organisation de manifestations.

Le BTS Tourisme du nouveau lycée Martin MALVY anime un co-intérêt local.

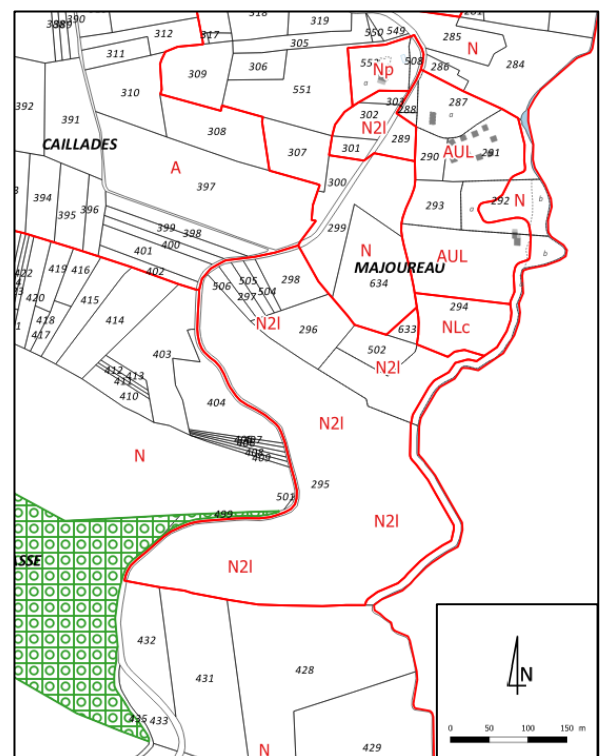
- Traduction du projet dans le PLU de Palaminy

Il convient d'étendre la zone AULO de 0,54 ha en la classant en zone en AUL et en définissant dans le règlement écrit, les dispositions règlementaires de la zone ainsi que les orientations d'aménagement. Des constructions et aménagements liés au tourisme ou aux loisirs, au sport et à la détente sont également nécessaires au projet qui peuvent être intégrés en zone N2I (aire de pique-nique, point d'observation...) et NLc (locaux techniques et d'activités de loisirs...) Le SCOT ne prévoit aucune disposition sur les activités de loisirs.

Document graphique avant modification :



Document graphique modifié



La zone AUL englobe la zone AULO avec une extension à l'Ouest pour intégrer la construction d'un bâtiment d'accueil sur les parcelles 288 et une partie de la 289. Au Sud de cette zone est créé un STECAL NLc (secteur de taille et de capacité limitée) afin de permettre l'implantation de salons de plein air et la fleur des sens (partie de la parcelle 294).

Le secteur NLc sera soumis à l'accord du préfet après avis de la CDPENAF.

Le STECAL est de taille limitée (0,64 ha). Ce secteur a été établi au regard de la topographie et des boisements de manière à limiter les incidences potentielles.

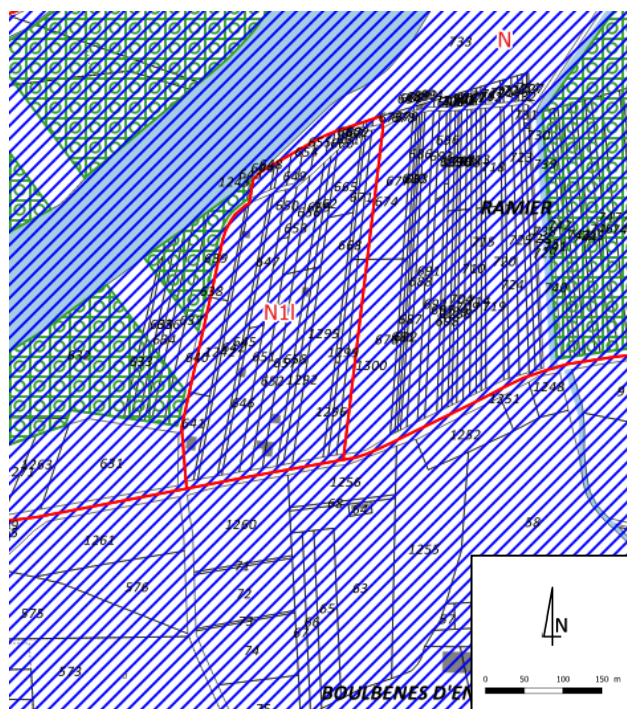
L'ensemble du projet a déjà fait l'objet d'une étude d'impact (en annexe.) qui a permis d'adapter le projet au contexte naturel des lieux.

La zone AUL a été réduite de 0,54 ha afin de protéger la retenue d'eau, les abords du cours d'eau (bande de 10m) et la plaque de succise. Cet espace protégé est classé en zone N. Les secteurs N2L correspondent à la zone de parking et à la zone naturelle touristique.

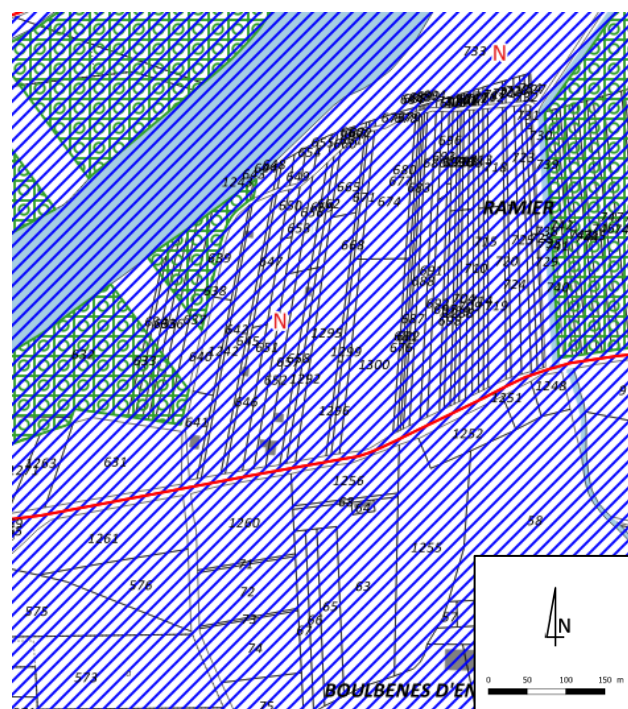
La zone AUL et le secteur NLc du Projet comporte une superficie équivalente à la zone AULO.

Les capacités d'accueil communale à destination d'activité de loisirs (hébergement) sont en dehors du site inexistantes sur les autres zones du PLU de Palaminy. Le camping sur le secteur du Plantaurel est fermé définitivement suite aux inondations de 2021. **Ce secteur inconstructible est reclassé en zone N.**

Document graphique avant modification :



Document graphique modifié



L'étude montre l'intérêt du site ce qui renforce le projet d'aménagement tourné vers la nature. Au regard du diagnostic réalisé sur l'ensemble du site, nous noterons l'absence d'incidence notable sur le site Natura 2000 : Vallée de la Garonne.

Le tableau d'évolution des surfaces ci-dessous, nous indique que 18.29 ha ont changé de classement.

	Avant RA1	Après RA1
N1l	4,25 ha	0,00 ha
NLc	0,00 ha	0,64 ha
N2l	0,00 ha	9,30 ha
AUL	0,00 ha	3,00 ha
AUL0	3,54 ha	0,00 ha
N	10,50 ha	5,35 ha
total	18,29 ha	18,29 ha

Les zones constructibles (AUL et NLc = 3.64 ha) ont une surface inférieure aux anciennes zones constructibles (AUL0 et N1l = 7.79 ha).

Le règlement de la zone AUL reprend les règles de la zone AU sur :

- les destinations interdites (article 1)
- la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (article 2)
- l'implantation des constructions, (articles 6 et 7)

-la hauteur des constructions (article 10)

Il fixe des règles sur :

- la destination de loisirs et les logements de fonction (article 2)
- les accès et la desserte par les réseaux (articles 3 et 4) : assainissement autonome regroupé imposé.
- le stationnement des véhicules adapté à la destination de la zone (article 12)
- les plantations des espaces de stationnement afin de mettre les véhicules à l'ombre (article 13).

Les différentes règles assurent l'insertion du projet dans le cadre naturel et patrimonial des lieux.

- ADAPTER LE REGLEMENT DU SECTEUR N2I

Le règlement de la zone N2I s'appuie sur la zone NL, mais elle précise les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce secteur ne peut accueillir que des aménagements (sentiers, passerelles...) et du mobilier (tables de pique-nique, table d'orientation ou d'explication, activités de plein air...)

- Problèmes rencontrés :

L'article 10 limite la hauteur des constructions à 5,50 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est trop faible pour les constructions et aménagements de type accrobranche ou cabane dans les arbres, passerelle/canopée.

- Modifications apportées :

Les conditions de hauteur sont supprimées pour les aménagements de type cabane dans les arbres, passerelle canopée.

- ADAPTER LE REGLEMENT DU SECTEUR NLc

Le règlement de la zone NLc s'appuie sur la zone NL, mais elle comporte des règles différentes sur la hauteur et l'emprise au sol afin de permettre le projet dans des conditions d'insertion paysagère adaptée.

Le secteur NLc permet l'implantation de constructions destinés à l'activité de loisirs (Secteur de taille et de capacité limité).

- ASSURER LA PROTECTION PAYSAGERE ET DU MILIEU NATUREL

Afin d'assurer la protection du milieu naturel et des paysages, les dispositions suivantes sont intégrées :

- Modifications apportées à l'article 4 (Secteur N2I et NLc):

Dans le secteur NLc, le rejet des eaux pluviales devra comporter un dispositif tampon pour les nouveaux bâtiments.

Dans le secteur N2I, les espaces de stationnement seront perméables.

- Modifications apportées à l'article 9 (Secteur NLc):

Dans le secteur NLc, l'emprise au sol est limitée à 500 m².

- Modifications apportées à l'article 10 (Secteur NLc):

Dans le secteur NLc, la hauteur est limitée à 6,5 m à l'égout du toit (cas général).

- Modifications apportées à l'article 11 (Secteur N2I et NLc):

Les constructions devront s'intégrer au contexte boisé tant par leurs volumes, leurs teintes et leurs matériaux.

- SUPPRIMER LE REGLEMENT DU SECTEUR N1I

Le règlement de la zone N1I est supprimé puisqu'il correspondant au camping du Plantaurel

Les orientations d'aménagement définies :

Le développement de la zone AUL, NLc de Tounis

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Les constructions devront s'intégrer au contexte naturel des lieux

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La zone d'hébergement touristique sera composée d'environ 15 hébergements supplémentaires
- Plusieurs espaces sont destinés aux activités connexes (restaurant, salon de plein air et évènementiel...) pouvant accueillir des constructions liées à ces activités.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement des locataires d'hébergement se fera à l'intérieur de la zone.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les voies internes devront s'intégrer à la topographie des lieux
- Le réseau AEP dessert le site
- Les réseaux secs sont présents.
- L'assainissement sera de type individuel regroupé.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUL est soumise à l'avis du SCOT. Cette ouverture est motivée par :

- un village de vacance qui nécessite une réhabilitation et une évolution par des activités**
- un site remarquable à mettre en valeur : un projet totalement intégré à l'environnement, pour partie dans le site inscrit de la Cascade de la Tonne.**
- un intérêt pour l'économie locale (emploi direct et induit)**
- la présence des réseaux en capacité suffisante**

La zone NLc ne permet que des constructions (locaux techniques et d'activité de loisirs...) et des aménagements divers liés au projet de la Tounis

La zone N2I permet uniquement des aménagements d'activités de plein air et des aménagements divers (passerelles, aires diverses...)

Notons que la zone N2I située de l'autre côté de la RD 49 était déjà utilisée en parking.

2. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT :

2.1. Incidences positives

Le réinvestissement du site touristique de la Tounis présente plusieurs incidences positives :

- Le projet va créer une quinzaine emplois lors de sa phase d'exploitation finale,
- Le projet permet de redynamiser économiquement la zone naturelle aux attentes touristiques actuelles et sociales (cf Stratégie de développement Touristique)
- Le projet fait la promotion des produits locaux (restaurant et point épicerie),
- Le projet aura une action forte de sensibilisation et de pédagogie autour de la nature,
- Le projet présente une offre importante liée au bien être, à la détente et au sport avec les différentes activités plein air proposées et les « salons de plein air » prévus à cet effet.

2.2. Milieu Physique

Enjeux	Degré d'enjeu	Incidences potentielles	Effets directs ou indirects	Durée de l'incidence	Niveau d'incidence	Significativité de l'incidence
Localisation		Sans objet	-	-	-	Non
Topographie		Sans objet dans la mesure où le projet ne prévoit aucun terrassement important	-	-	-	Non
Développement des énergies renouvelables		Sans objet	-	-	-	Non
Risques naturels		Sans objet, le projet prévoit des constructions adaptées au terrain.	-	-	-	Non
Risque d'incendie		i1 - Débroussaillage de la strate herbacée et arbustive dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2006 portant règlement du débroussaillage en Haute-Garonne.	D	PO	Faible	Non
Risque de foudroiement		Sans objet, le risque est modéré mais le périmètre de projet n'est pas plus exposé qu'une autre zone dans le département.	-	-	-	Non
Activités industrielles et sites pollués		Sans objet	-	-	-	Non
Catastrophes naturelles		Sans objet	-	-	-	Non
Contexte climatique et atmosphérique		Sans objet	-	-	-	Non
Contexte hydraulique		i2 - En lien avec la retenue d'eau de la Touris (voir en pages suivantes).	D	PO-PE		Oui
		i3 - En lien avec la gestion des eaux pluviales (voir en pages suivantes).	D	PO-PE		Non
Remontée de nappe		Sans objet	-	-	-	Non
Contexte géologique		Sans objet	-	-	-	Non

Les incidences sont non significatives sauf pour la retenue d'eau. Les travaux de curage ne sont pas liés à l'urbanisme (Loi sur l'eau).

2.3. Milieu Humain

Enjeux	Degré d'enjeu	Incidences potentielles	Effets directs ou indirects	Durée de l'incidence	Niveau d'incidence	Significativité de l'incidence
Situation administrative		Sans objet	-	-	-	Non
Situation socio-démographique		Sans objet	-	-	-	Non
Situation socio-économique		Incidence positive, redynamisation économique de la zone naturelle touristique	-	-	-	Oui, positive
Document d'urbanisme		i4 - Document d'urbanisme non adapté pour réaliser le projet.	D	PE		Oui
Servitudes d'utilité publique		Sans objet, le projet prévoit des constructions adaptées au terrain (cf. milieu physique).	-	-	-	Non
Occupation du sol		i5 - Absence de traitement de l'entrée du site et notamment du parking de 19 places le long de la RD49.	D	PE		Oui

2.4. Paysage et patrimoine

Enjeux	Degré d'enjeu	Incidences potentielles	Effets directs ou indirects	Durée de l'incidence	Niveau d'incidence	Significativité de l'incidence
Points de vue - covisibilités		Cf. i5.	D	PE		Oui
		Sans objet	-	-	-	Non
		i6 - Le projet <u>pourrait</u> s'implanter en contact direct de la cascade.	D	PE		Non
		Sans objet	-	-	-	Non
Environnement anthropique		Sans objet	-	-	-	Non
		Cf. i5.	D	PE		Oui
Trames paysagères		Sans objet, aucune altération majeure des clairières (constructions adaptées au terrain et parking de 19 places en mélange terre-pierre).	-	-	-	Non
		Sans objet, le couvert végétal est préservé en intégralité.	-	-	-	Non

2.5. Milieu naturel

Le tableau en page suivante synthétise les impacts bruts potentiels sur le milieu naturel.

Impact brut potentiel	Temporalité	Période	Direct/ Indirect/ Induit	Mesure d'évitement amont	Intensité de l'incidence	Significatif*/Non significatif
Destruction / perte d'habitats naturels	Permanent	Chantier et exploitation	Direct	Evitement de la prairie de reproduction du Damier de la Succise	Faible	Non significatif
Impact sur la zone humide	Permanent	Chantier et exploitation	Direct		Moyenne	Significatif
Flore patrimoniale	Permanent	Chantier et exploitation	Direct	-	Faible	Non significatif
Impact sur l'habitat de l'avifaune	Permanent	Chantier et exploitation	Direct	-	Faible	Non significatif
Impact sur l'habitat des chiroptères	Permanent	Chantier et exploitation	Direct	-	Faible	Non significatif
Impact sur l'habitat des mammifères terrestres	Permanent	Chantier et exploitation	Direct	-	Faible	Non significatif
Impact sur l'habitat des reptiles	Permanent	Chantier et exploitation	Direct	-	Faible	Non significatif
Impact sur l'habitat des amphibiens	Permanent	Chantier et exploitation	Direct	-	Faible à moyenne	Non significatif
Impact sur l'habitat de l'entomofaune	Permanent	Chantier et exploitation	Direct	Evitement de la prairie de reproduction du Damier de la Succise	Faible à moyenne	Non significatif
Destruction directe d'individus de faune	Permanent	Chantier	Direct	-	Faible à moyenne	Non significatif

Seul l'impact sur la zone humide est significatif.

***Non significatif : qui n'induit pas d'impact sur l'état de conservation des populations locales**

2.6. Incidences sur le climat et vulnérabilité au changement climatique

2.6.1. Incidences sur le climat

Le projet visé présente un taux d'imperméabilisation maximal très faible et conserve le couvert végétal en place. Le projet n'a aucune incidence sur le climat.

2.6.2. Vulnérabilité du projet au changement climatique

a. Montée du niveau des océans

Non concerné.

b. Chaleur urbaine accrue

Non concerné.

c. Intensification des catastrophes naturelles

Non concerné.

d. Exposition aux risques naturels de la zone

Aucun enjeu particulier.

Malgré la présence d'aléa fort en matière de retrait gonflement des argiles, le projet, par sa configuration et la construction de chalets légers en bois est peu exposé à ce risque.

2.7. Incidences des technologies et substances utilisées

Sans objet, le projet ne prévoit pas l'utilisation de technologies ou de substances pouvant avoir des incidences sur l'Environnement.

2.8. Incidences du projet face aux risques d'accidents ou de catastrophes naturelles

2.8.1. Incidences du projet face aux risques d'accidents

a. Incidences en phase travaux

Les incidences potentielles du projet face aux risques d'accidents en phase travaux sont principalement liées :

-Au trafic d'engins de chantier généré sur les voies environnantes : cette incidence est malgré tout jugée très faible étant donné le trafic très limité sur la RD49. Par ailleurs, l'accès au site de projet est dégagé ce qui permet des insertions facilitées sur le réseau routier. Par ailleurs, hormis pour l'acheminement du personnel de chantier ou l'apport des matériaux et matériels, les engins destinés au chantier seront immobilisés dans le périmètre de l'opération pendant la phase chantier.

-Rejets accidentels de déchets : cette incidence est jugée faible. Les déchets produits sur le chantier seront stockés dans des conteneurs appropriés et dédiés ; une pré-répartition des déchets sera faite sur chantier pour faciliter le recyclage final.

b. Incidences en phase exploitation

Les incidences potentielles du projet face aux risques d'accidents en phase exploitation sont jugées très faibles ; le projet ne prévoit pas d'activités dangereuses ou utilisant des substances ou technologies dangereuses.

2.8.2. Incidences du projet face aux catastrophes naturelles

Aucun enjeu.

2.9. Tableau de synthèse des incidences potentielles significatives du projet sur l'Environnement avant mesures

Les doublons entre les différentes incidences ne sont pas ici répertoriés.

Seules les incidences présentant une significativité sont présentées.

Milieux / Facteurs	Enjeux	Degré d'enjeux	Niveau de l'incidence potentielle	
Physique	Curage de la retenue d'eau*.	Modéré	Modéré	
Humain	Adaptation du document d'urbanisme local.	Modéré	Modéré	
	Traitement de l'entrée du site, notamment la zone de parking le long de la RD49.	Modéré	Modéré	
Paysager	Prise en compte de la cascade de la Tonne.	Nul	Nul	
Naturel	Zone humide.	Modéré	Modéré	
	Habitat des chiroptères.	Modéré	Faible	Modéré

3. MESURES E.R.C.

La révision allégée s'est appuyée sur l'étude d'impact pour délimiter la zone AUL et le secteur NLc, formant des mesures d'évitement des incidences potentielles.

Ainsi la réduction de la zone AUL assure une protection de la zone humide, de la plaque de succise et des abords du ruisseau.

Le règlement écrit permet de réduire les incidences en matière de gestion des eaux pluviales ou de paysages.

Les orientations d'aménagements permettent de maîtriser le contenu du projet.

3.1. Mesures d'évitement

Dans la démarche itérative proposée par l'évaluation environnementale, les mesures d'évitement sont des mesures prises dans la conception du projet afin d'éviter qu'une incidence potentielle ne se produise. Dans la conception du projet, en fonction des enjeux soulevés à l'Etat Initial de l'Environnement et des facteurs pouvant être affectés par le projet, ces mesures sont à privilégier. Dans le processus de conception du projet, les incidences potentielles suivantes ont pu être évitées par la mise en oeuvre de mesures d'évitement (nota : les mesures ME 1, ME 2.1, ME 2.2, M E3, M E4, M E5 sont des mesures d'évitement prises en amont du projet) :

Milieux / Facteurs	Enjeux	Indice	Niveau d'incidence potentielle	Indice de la mesure associée
Paysager	Prise en compte de la cascade de la Tonne.	i6	Nulle	ME 1
Naturel	Perte d'habitat naturel	-	Faible	ME 2.1 et M 2.2
	Habitat des chiroptères	-	Faible à modéré	ME 3, ME 4 et ME 5

3.2. Mesures de réduction

Les mesures de réduction visent à réduire autant que possible la durée, l'intensité et l'étendue des impacts du projet notamment en adaptant les modalités techniques de conception de ce dernier. Ces mesures consistent par exemple à adapter le calendrier des travaux à la phénologie des espèces présentant un enjeu, à prendre des précautions particulières lors d'intervention en zones humides, de prendre des dispositions pour limiter les effets négatifs du bruit et de la lumière...

Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place deux mesures de réduction qui sont décrites ci-après.

Milieux / Facteurs	Enjeux	Indice	Niveau d'incidence potentielle	Indice de la mesure associée
Paysager	Traitement de l'entrée du site, notamment la zone de parking le long de la RD49.	i7	Modéré	MR 1
Naturel	Zone humide Faune / Flore	-	Modéré	MR 2 à MR 6

3.3. Mesures d'accompagnement

Les mesures d'accompagnement visent soit à permettre le projet, à le valoriser ou à appliquer les mesures d'évitement ou de réduction.

3.4. Analyse des incidences résiduelles après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction

1. Analyse des incidences résiduelles par milieu

Le tableau ci-après vise à mettre en évidence les éventuelles incidences résiduelles et leur degré de significativité suite à la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction. Cette analyse permet de définir le besoin de mise en place de mesures compensatoires.

Milieux / Facteurs	Enjeux	Degré d'incidence potentielle	Mesures	Degré d'incidence résiduelle		Significativité résiduelle
Physique	Curage de la retenue d'eau.	Modéré	MR 1	Faible	Modéré	Oui*
Humain	Adaptation du document d'urbanisme local.	Modéré	MA 1	Nul		Non
	Traitement de l'entrée du site, notamment la zone de parking le long de la RD49.	Modéré	MR 1	Faible		Non
Paysager	Prise en compte de la cascade de la Tonne.	Nul	ME 1	Nul		Non

* La significativité résiduelle sur cette incidence entraîne la mise en place d'une mesure compensatoire présentée au chapitre VI (voir incidences sur les zones humides dans le tableau ci-après).

Impact brut potentiel	Mesures d'évitement amont	Intensité de l'incidence	Significatif / Non significatif	Mesures de réduction	Incidences résiduelles
Destruction / perte d'habitats	E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible	Non significatif	R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R4 – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier	Faibles Non significatives
Impact sur la flore patrimoniale	E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible	Non significatif	R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R4 – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier	Faibles Non significatives
Impact sur la zone humide	E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Moyenne	Significatif	R2 – Adaptation de l'implantation du projet pour la préservation de frayère à amphibiens R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R4 – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier	Faibles à moyennes Significatives 1 439 m² impactés
Impact sur l'habitat de l'avifaune	E4 – Evitement des arbres au sein du boisement mature E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible	Non significatif	R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier R6 – Dispositif de limitation des nuisances envers la faune (favorisation de la trame noire)	Faibles Non significatives
Impact sur l'habitat des chiroptères	E3 – Evitement des populations potentielles de chiroptères E4 – Evitement des arbres au sein du boisement mature E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible	Non significatif	R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier R6 – Dispositif de limitation des nuisances envers la faune (favorisation de la trame noire)	Faibles Non significatives
Impact sur l'habitat des mammifères terrestres	E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible	Non significatif	R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R4 – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier R6 – Dispositif de limitation des nuisances envers la faune (favorisation de la trame noire)	Faibles Non significatives
Impact sur l'habitat des reptiles	E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible	Non significatif	R2 – Adaptation de l'implantation du projet pour la préservation de frayère à amphibiens R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R4 – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier	Faibles Non significatives Incidences positives du projet pour les amphibiens menacés par l'envasement de la frayère.
Impact sur l'habitat des amphibiens	E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible à moyenne	Non significatif	de suivi écologique de chantier R6 – Dispositif de limitation des nuisances envers la faune (favorisation de la trame noire)	
Impact sur l'habitat de l'entomofaune	E2.1 – Evitement des populations connues du Damier de la Succise, évacuation des sédiments E2.2 – Evitement des populations connues du Damier de la Succise, balisage de plaque de Succise des prés E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible à moyenne	Non significatif	R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R4 – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier R6 – Dispositif de limitation des nuisances envers la faune (favorisation de la trame noire)	Faibles Non significatives
Destruction directe d'individus de la faune	E2.1 – Evitement des populations connues du Damier de la Succise, évacuation des sédiments E2.2 – Evitement des populations connues du Damier de la Succise, balisage de plaque de Succise des prés E3 – Evitement des populations potentielles de chiroptères E4 – Evitement des arbres au sein du boisement mature E5 – Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible à moyenne	Non significatif	R2 – Adaptation de l'implantation du projet pour la préservation de frayère à amphibiens R3 – Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier R4 – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R5 – Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier R6 – Dispositif de limitation des nuisances envers la faune (favorisation de la trame noire)	Faibles Non significatives

3.5. Mesures de compensation

Malgré la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, des incidences résiduelles persistent sur la zone humide.

4. UN PROJET QUI NE REMET PAS EN CAUSE LE PADD ET QUI EST COMPATIBLE AVEC LE SCOT ET LE SDAGE

4.1. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD :

La révision allégée du PLU ne doit pas remettre en cause le PADD.

Le PADD de la commune de Palaminy est articulé autour des axes suivants:

- 1 – la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel ainsi que des espaces agricoles
- 2 – la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable de la commune,
- 3 – le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune
- 4 – l'accompagnement du développement urbain
- 5 – l'amélioration des déplacements

Les extraits du PADD ci-après indique que le site est englobé dans le site naturels de la Cascade de la Tonne (site inscrit) et que le secteur de la Tounis s'inscrit dans une zone AULO (zone destinée aux loisirs entourée d'une composante boisée intégrée à la zone naturelle).

La révision allégée du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

4.2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC SDAGE ADOUR GARONNE :

Les mesures qui permettent au PLU de satisfaire aux dispositions du SDAGE Adour Garonne se trouvent dans le tableau ci-dessous.

Orientations du SDAGE	Sensibilité du site	Traduction dans le règlement et les OAP
Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE A34 – Informer les acteurs de l'urbanisme des enjeux liés à l'eau	Pas de traduction dans le PLU	
Réduire les pollutions - B2 – Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale - B8 – Connaître et limiter l'impact des substances d'origine médicamenteuses et hormonale, des nouveaux polluants émergents et des biocides - B22 – Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	B2 - modérée B8 - faible B22 – faible	B2 -article 4 (AUL, NLc et N2I) limitant l'imperméabilisation des espaces de stationnement et cheminement et imposant de tamponner les eaux pluviales avant rejet. B8 – non concerné B22 - pas de périmètre de protection des captages d'eau potable à proximité
Améliorer la gestion quantitative C21 - Suivre les milieux aquatiques en période d'étiage	C21 - modérée	C21 - non concerné
Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques - D27 - Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux - D29 – Préserver les zones majeures de reproduction de certaines espèces - D33 – Pour les migrateurs amphihalins, préserver et restaurer la continuité écologique et interdire la construction de tout nouvel obstacle - D50 – Adapter les projets d'aménagement avec les aléas d'inondation	D27 - fort D29 – faible D33 – modéré D50 – faible	D27 - pas de traduction D29 - pas de traduction D33 - pas de traduction D50 - pas de traduction

4.3. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT

Le PLU doit être compatible avec le SCOT du Pays Sud Toulousain. Ce dernier est en cours de révision.

En ce qui concerne la qualité des sites, paysages et milieux naturels, on note la présence du canal de Palaminy qui longe cette zone, identifié en corridor écologique par le SCOT Sud Toulousain. Il identifie le canal dans sa partie urbanisée sous pression.

Le DOO précise :

« Il s'agit de parties de corridors verts ou bleus qui sont sous pressions anthropiques particulières non propices à ce jour aux échanges écologiques.

La délimitation des corridors écologiques à maintenir devra être étudiée et précisée dans les documents d'urbanisme en respectant un principe de continuité et le maintien d'une épaisseur minimum. Cette épaisseur minimum est de :

- environ 100 mètres pour les corridors « verts » ;
- environ 20 à 100 mètres pour les corridors « bleus » en fonction de l'importance des cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant et de l'épaisseur de sa ripisylve.

Dans les corridors écologiques sous pression localisés dans le DOO, une autre épaisseur minimum pourra être établie par les documents d'urbanisme locaux dans le respect des règles suivantes :

- la non-atteinte au bon fonctionnement écologique du corridor est recherchée ;
- la non-aggravation de la pression anthropique voire de sa diminution est recherchée.»

Dans la zone AUL, les constructions nouvelles sont implantées à plus de 20 m de la Tounis et le STECAL est situé à une distance plus importante.

Dans les espaces naturels remarquables, le SCOT précise que les aménagements sont possibles.

Les Orientations d'aménagement prévoient un aménagement d'ensemble qui prend en compte les objectifs des développement durable (construction économe en énergie, prise en compte de la topographie, gestion des eaux pluviales...)

5. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Le projet a une incidence sur le tableau des surfaces des zones, qui se décline comme suit :

ZONE	SURFACE AVANT REVISION	SURFACE REVISEE	EVOLUTION
UA	6,73 ha	6,73 ha	0,00 ha
UB	43,52 ha	43,52 ha	0,00 ha
UBa	14,04 ha	14,04 ha	0,00 ha
UC	4,39 ha	4,39 ha	0,00 ha
UF	3,66 ha	3,66 ha	0,00 ha
UFh	6,59 ha	6,59 ha	0,00 ha
Total zone U	78,92 ha	78,92 ha	0,00 ha
AU0	10,14 ha	10,14 ha	0,00 ha
AU	10,76 ha	10,76 ha	0,00 ha
AUF	2,57 ha	2,57 ha	0,00 ha
AUFa	1,25 ha	1,25 ha	0,00 ha
AUL0	3,54 ha	0,00 ha	-3,54 ha
AUL	0,00 ha	3,00 ha	3,00 ha
Total zone AU	28,27 ha	27,73 ha	-0,54 ha
A	543,71 ha	543,71 ha	0,00 ha
Ab	5,21 ha	5,21 ha	0,00 ha
Ap	3,89 ha	3,89 ha	0,00 ha
Total zone A	552,80 ha	552,80 ha	0,00 ha
N	387,95 ha	383,46 ha	-4,49 ha
NL	3,89 ha	3,89 ha	0,00 ha
NLe	12,16 ha	12,16 ha	0,00 ha
N1I	4,25 ha	0,00 ha	-4,25 ha
N2I	0,00 ha	9,04 ha	9,30 ha
NLc	0,00 ha	0,24 ha	0,64 ha
N1b	4,69 ha	4,69 ha	0,00 ha
Ne	38,77 ha	38,77 ha	0,00 ha
Ng	18,28 ha	18,28 ha	0,00 ha
Np	0,46 ha	0,46 ha	0,00 ha
Npv	3,27 ha	3,27 ha	0,00 ha
Total zone N	473,71 ha	474,26 ha	1,20 ha

surface communale	1133,70 ha	1133,70 ha
-------------------	------------	------------

6. CONCLUSION

La révision a uniquement pour objet de réduire une zone naturelle, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La surface du STECAL est limitée à 0,64 ha qui vient compenser la diminution de la zone AUL de 0,54 ha.

Les secteurs N2I ne comporte que des aménagements qui ne remettent pas en cause le caractère naturel des lieux et dans le secteur NLc, les constructions seront intégrées au contexte naturel et paysager.

Le projet comporte un véritable intérêt économique et social dans le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement ce qui le rend conforme au principe du développement durable.

Cette ouverture est compatible au SCOT et au SDAGE Adour Garonne.

Compte rendu de la réunion du 9/02/2024 Révision allégée du P.L.U de PALAMINY (31)

Objet : Réunion d'examen conjoint PPA
Présents et excusés : cf feuille de présence

1. Présentation du projet

Le bureau d'études URBA2D représenté par M. Charruyer indique tout d'abord que le dossier a été notifié aux PPA avec la convocation par mail le 22/01/2024.

M. Charruyer présente le diaporama ci-joint.

2. Observations

M. Charruyer précise que la chambre d'agriculture a transmis son avis sur le projet en date du 6 février. Elle donne un avis réservé du fait de la consommation d'espace naturel.

M. Serres (SDIS) prend note des contacts qui ont été pris par le porteur du projet avec les services. Il précise que la prise d'eau devra être confirmée au regard de l'accès et de la localisation des différentes constructions.

Mme Bouron (DDT) précise l'ouverture à l'urbanisation n'est pas possible dans le cadre de la procédure puisque la zone est ouverte depuis plus de 9 ans.

Elle précise que la zone N2l ne devra pas accueillir de constructions.

Concernant l'évaluation environnementale, elle précise que le service environnement n'a pas encore analysé l'ensemble du dossier.

Concernant la consommation d'espace, elle précise que le STECAL sera soumis à l'avis de la CDPENAF.

M. Capblanquet (SCOT) précise que si le camping du Plantaurel n'est pas considéré comme de la consommation d'espace, alors la Tounis ne devrait pas l'être non plus.

Il précise qu'il est nécessaire d'insister sur la nécessité de conserver les arbres pour justifier de la non consommation d'espace (couverture végétale). Il précise que pour le SCOT en vigueur, le projet ne pose pas de problèmes de compatibilité.

Sur le futur SCOT, seront certainement prescrits des mesures plus précises sur la consommation d'espace, le défrichement, la gestion de l'eau...

M. Sans (CC Cœur de Garonne), indique que le projet est intéressant pour plusieurs raisons :

- la création d'emploi
- pour pallier au manque d'hébergement touristique mais aussi pour des événements familiaux, et pour l'activité économique.
- la mise en valeur du site naturel
- la retenue d'eau qui permet aussi d'assurer la DFCI

M. Mourareau (ABF) indique que sur l'emprise du site inscrit, il sera rendu un avis simple.

Sur le projet, les attendus sont des matériaux nobles, durable, simples en évitant le PVC, les couleurs blanches, grise. Une attention particulière devra être portée sur l'intégration des constructions dans ce contexte naturel.

MONSIEUR CHRISTIAN SENSEBÉ
MAIRE DE PALAMINY
MAIRIE
22 RUE DE SAVOIE

31 220 PALAMINY

Réf : GD.JB.SD.2024_033
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 6 février 2024

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

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

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

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

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

Objet : Avis révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier du 17 janvier 2024, vous nous avez notifié le dossier relatif à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de votre commune nécessitant une réunion d'examen conjoint.

Retenus par d'autres engagements nous ne pourrions pas assister à cette réunion, prévue le 9 février 2024, nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

Nous vous adressons ci-après nos observations et avis sur ce dossier.

La révision est destinée à permettre le développement touristique du secteur de la Tounis (ancien Village Vacances transformé en Hôtel 4 étoiles) à la suite de la fermeture définitive du camping du Plantaurel.

Les modifications apportées au document permettent :

- L'ouverture partielle de la zone AUL0 de 3,54 ha dont une partie est déjà occupée par des chalets et des constructions existantes (environ 0,4 ha). 15 locations seront ajoutées, le restaurant existant sera agrandi et un espace dédié aux événements, une réception ainsi que des sanitaires seront construits sur environ 3 ha ;
- La création d'un STECAL NLc de 0,64 ha pour l'installation de salons de plein air, des sanitaires ainsi qu'un espace bien être ;
- La création de deux secteurs N2I pour un total de 9,3 ha correspondant aux parkings et à la zone naturelle touristique.

Si le projet n'a pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole, il entraîne une consommation conséquente d'espaces naturels. Le projet doit être intégré au sein d'une seule et même zone. La création d'un STECAL n'est pas nécessaire. La zone AUL comprend des espaces non affectés qui peuvent accueillir les installations prévues dans le STECAL. Un projet plus compact est attendu.

Concernant la zone N2I, le règlement est trop permissif, il permet la création de sanitaires, buvettes, etc. Ces constructions doivent être intégrées à la zone AUL.

Nous formulons un **avis réservé** au projet de révision allégée du PLU **qui entraîne une consommation conséquente d'espaces naturels**.

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

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président

Guillaume DARROUY

✓ Certified by  yousign



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la première révision allégée du PLU de PALAMINY (31)

N°Saisine : 2024-013181

N°MRAe : 2024AO79

Avis émis le 22 juillet 2024

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 26 avril 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Palaminy pour avis sur le projet de première révision allégée de la commune de Palaminy (Haute-Garonne).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation en date du 22 juillet 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 29 avril 2024 et a répondu le 22 mai 2024.

Le préfet de département a également été consulté et a répondu en date du 30 avril 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet de première révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Palaminy vise à fermer à l'urbanisation la zone du camping du Plantaurel et à ouvrir à l'urbanisation la zone comprenant le village de vacances de la Tounis, en zone boisée, en ZNIEFF de type I et II. Le projet de réhabilitation et d'extension du village de vacances comprend des bâtiments existants, des nouveaux logements, des futurs bâtiments qui accueilleront différentes activités, les cheminements qui relieront les bâtiments, pour 12,6 ha et des parkings d'accueil pour 0,37 ha.

Étant donné les incidences environnementales potentielles, des alternatives de moindre impact auraient dû être présentées par la collectivité ou d'autres sites auraient dû être étudiés pour la réalisation de l'aménagement touristique projeté afin de minimiser l'impact sur l'environnement.

La superficie du projet ayant un impact sur la consommation d'espace prévue par le PLU de Palaminy pour la prochaine décennie, il conviendra de préciser comment ce projet s'insère dans la stratégie de diminution de la consommation d'espace selon les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Des interrogations subsistent sur le projet de première révision allégée du PLU :

- Concernant la réhabilitation et le désenvasement de la retenue d'eau qui doit permettre la remise en circulation de l'eau dans ce secteur, de quelle façon se redéveloppera l'écosystème de la zone humide, une fois le plan d'eau désenvasé
- Sur les chemins actuels, les chemins à construire et les matériaux à utiliser, les adductions en réseaux divers pour l'accès à l'ensemble des bâtiments (chalets, salons de plein-air, centre de bien-être, etc.) et l'évaluation de leurs impacts environnementaux.
- Sur la nature des emprises au sol (béton, bois, etc.) et la relation au sol (surélevé, sur pilotis, à même le sol) des nouveaux bâtiments du site, des salons de plein-air et du centre de bien-être.
- Sur les surfaces des habitats naturels et des habitats d'espèces impactés. Le mitage de ces milieux par le projet ainsi que les effets de la fréquentation du site sur les habitats doivent être évalués et détaillés.
- Sur les émissions des gaz à effet de serre induits par la mise en œuvre du projet permis par la révision allégée du PLU.

La MRAe recommande aussi d'envisager un évitement plus important des secteurs présentant le plus de sensibilités et de prévoir des mesures de réduction complémentaires, à traduire dans le règlement et l'orientation d'aménagement de programmation (OAP), sur les secteurs ne pouvant être évités.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le projet de première révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Palaminy a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

Par ailleurs le projet d'extension du site de Toulis donnera lieu à un nouvel avis sur le projet, la collectivité et l'entreprise ayant choisi de ne pas faire d'évaluation environnementale unique, valant à la fois évaluation environnementale du PLU et du projet. La MRAe attire l'attention de la collectivité en charge du PLU et du maître d'ouvrage du projet sur la complexité de cette démarche et sur le manque de lisibilité pour le public du fait de la démultiplication des procédures et des saisines. Elle rappelle que les textes législatifs autorisent la mise en œuvre d'une « procédure commune » d'évaluation environnementale permettant une appréciation conjointe des incidences au titre de la planification et du projet³. En plus de simplifier la procédure pour le maître d'ouvrage qui bénéficie d'un gain de temps et d'une économie de moyens, cette démarche d'évaluation environnementale débouche sur une enquête publique unique favorisant une information des citoyens la plus globale possible sur les projets intéressant le territoire.

2 Présentation territoire et du projet

La commune de Palaminy est une commune rurale aux portes de Cazères et qui fait partie de la Communauté de communes Cœur de Garonne. Elle est située dans le sud du département de la Haute-Garonne, comporte 792 habitants (source INSEE 2021) sur une superficie de 1 133 ha. Elle est couverte par un PLU, approuvé le 13 octobre 2006. La procédure de révision allégée du PLU doit permettre la réalisation d'un projet de zone de loisirs et d'hébergements touristiques sur le site de la Tounis.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT du Pays Toulousain.

La zone touristique de Tounis est un village de vacances implanté sur la commune de Palaminy. Ce site est actuellement classé en zone AUL0 et N pour laquelle l'urbanisation n'est pas ouverte même si tous les réseaux sont présents sur les lieux. La réalisation de ce site avait permis dans les années 1970 la construction de dix chalets, d'un bar - restaurant sur deux niveaux face au lac et l'édification d'un barrage constituant une retenue. A ce jour, la vétusté des lieux impose une réhabilitation du site, tant sur les bâtiments, les sentiers internes que sur la retenue d'eau envasée.

La surface du projet correspond à environ 13 ha et comprend les bâtiments existants, les nouveaux logements, les futurs bâtiments qui accueilleront les différentes activités, les cheminements qui relieront les bâtiments, pour

2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

3 Articles L122-13, L122-14 et R122-26 à 28 du code de l'environnement

12,6 ha et un parking d'accueil de 0,37 ha pour 19 places.

La zone de projet de la Tounis est située dans une vallée boisée. Le site est en grande partie concerné par un site naturel inscrit « *cascade de la Tonne et ses abords* » qui bénéficie d'une protection au titre de la servitude AC2.

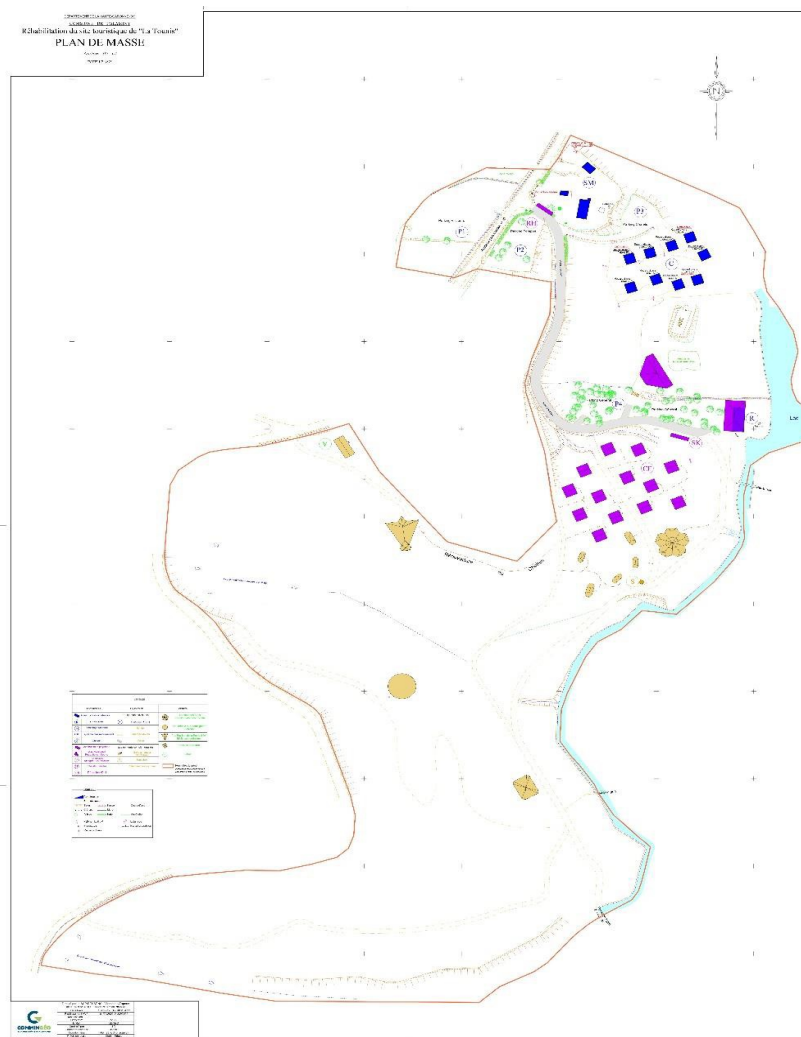
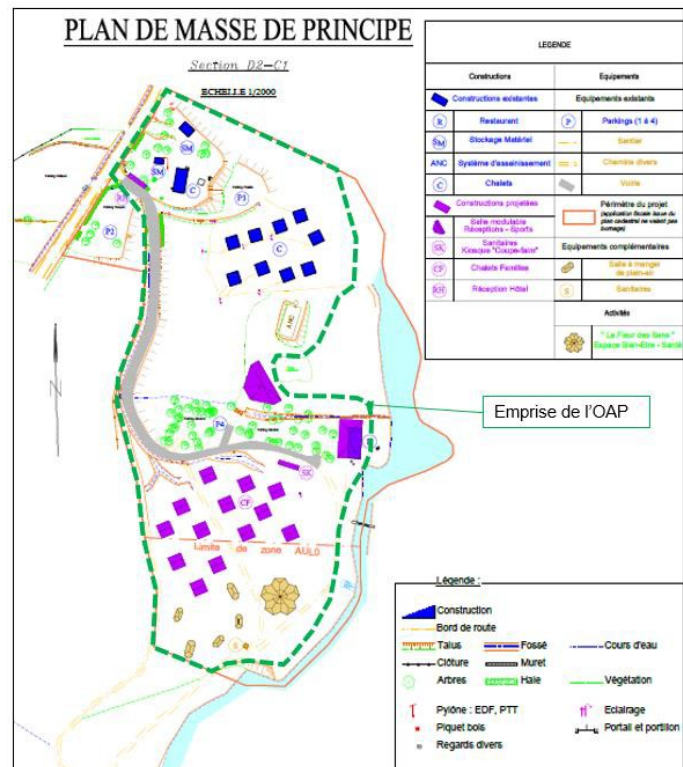


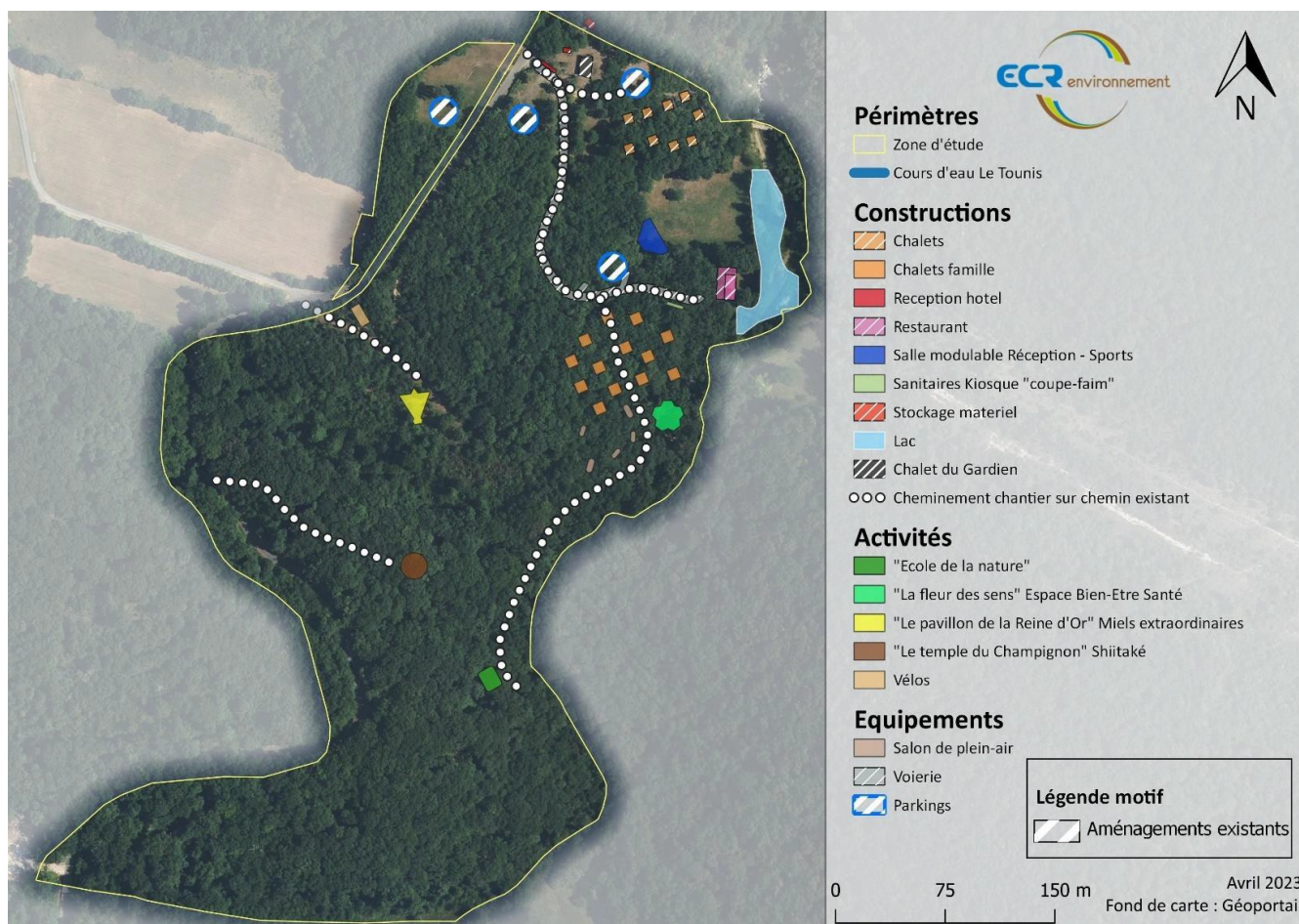
Zone du projet, extrait du rapport de présentation, p. 6

Le projet de révision allégée du document d'urbanisme vise à :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUL de 3 ha portant sur des constructions et stationnements.
- la création d'une zone N2I de 9,3 ha pour le parking et la zone naturelle touristique (sentiers, passerelles, tables de pique-nique, accrobranches, tables d'orientations...) de 9.30 ha,
- la création d'un STECAL NLc de 0.64 ha portant sur les locaux techniques, les constructions d'activités de loisirs, le parking.
- la zone N1I reclassée en zone N sur une surface de 4.25 ha, correspondant au camping du Plantaurel, fermé suite aux inondations de 2022.

Plus précisément, le projet de révision allégée vise à rénover 10 chalets existants dans la zone AUL, remettre en état le lac en raison de son envasement actuel, ouvrir au public un restaurant et construire des bâtiments de loisirs complémentaires.





Les différents aménagements prévus dans le cadre du projet, annexe p. 172

Un stationnement de 19 places, actuellement existant, se situe à l'extérieur du site le long de la RD 49, à l'entrée du site. Le stationnement lié à l'hébergement (chalets) s'effectuera sur un parking situé en contiguïté. Une navette interne sera mise à la contribution des lieux et permettra de relier les usagers ferroviaires de la gare de Cazères au site avec une fréquence adaptée. Un second espace de stationnement se logera à l'entrée est du site. Le troisième espace de stationnement correspond aux chalets existants, il se situera près de chaque hébergement. Un quatrième espace de stationnement collectif se situera à proximité du restaurant, il reçoit la majeure partie des places.

L'accès aux chalets pourra se faire par voiturettes électriques qui pourront circuler sur les chemins balisés. L'accès principal aux différents bâtiments d'accueil se fera par un seul accès dans le prolongement de la voie existante qui dessert les bâtiments.

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de révision allégée de PLU concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- la protection des paysages ;
- les mobilités et le bruit.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Justification du choix du site et examen de solutions alternatives

La collectivité, par la révision allégée, acte la suppression de la zone NL1 correspondant au camping du Plantaurel (4,25 ha de superficie) actuellement fermé suite à une inondation en janvier 2022. Elle est située dans une zone de risque identifié (zone rouge du PPRI) et également en zone Natura 2000 et sera reclassée en zone N.

En contrepartie, la collectivité souhaite aménager et procéder à l'extension du village de la Tounis, déjà partiellement équipé et aménagé. Étant donné les incidences potentielles de la première révision allégée du PLU sur le plan des sensibilités environnementales et des impacts potentiels que le projet induirait, il convient que la collectivité présente dans le rapport des alternatives de moindre impact ou d'autres sites étudiés pour la réalisation de l'aménagement touristique projeté eu égard à la minimisation de son impact sur l'environnement, conformément à l'article R. 151-3 du CU qui requiert que le rapport de présentation explique « *les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables* ». .

De fait, le rapport est uniquement centré sur le projet de création du projet touristique communal et le seul argument présenté pour sa localisation est que le terrain est déjà partiellement aménagé. Aucune étude à une échelle plus globale n'a été menée, permettant de comparer plusieurs sites en fonction des effets sur l'environnement. Ainsi la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) n'est pas jugée satisfaisante par la MRAe.

L'analyse des incidences et la séquence ERC n'aborde que sommairement certains enjeux liés aux effets de la consommation d'espace, les nuisances ou encore l'augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Les incidences cumulées liées aux extensions successives doivent aussi être analysées.

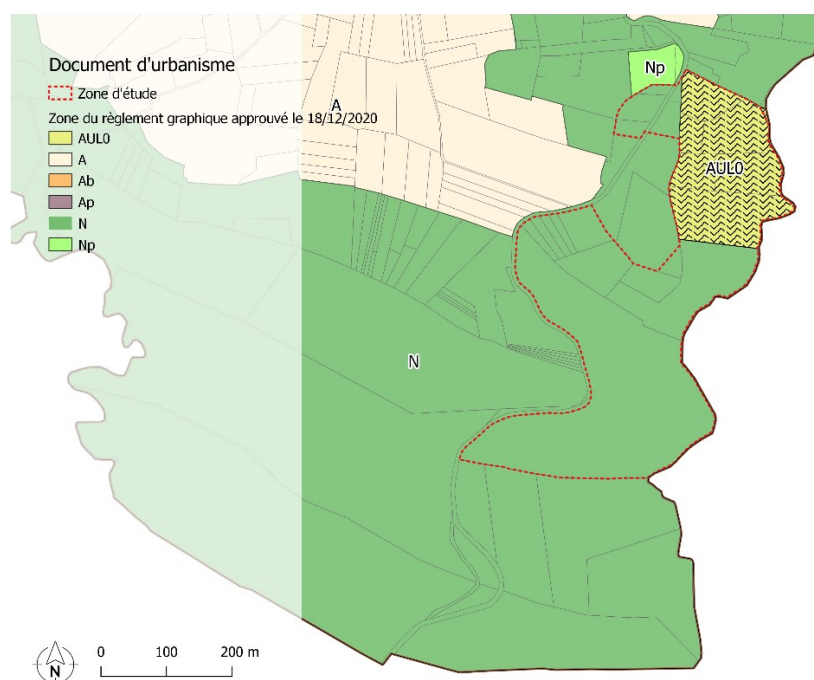
La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en justifiant les choix retenus pour le site au regard de plusieurs autres alternatives possibles, à l'échelle du site et à l'échelle intercommunale, au regard de leurs incidences environnementales et des disponibilités foncières dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Le rapport présente un dispositif de suivi qui ne définit pas de valeur initiale pour chacun des indicateurs retenus, ni de point d'étape. Cette valeur initiale est essentielle pour disposer d'une référence à partir de laquelle pourra être examinée le bilan de l'application du PLU. Sans ces éléments, le dispositif de suivi n'a aucune portée concrète.

La MRAe recommande de finaliser le dispositif de suivi en identifiant la source des données à mobiliser et en précisant la valeur initiale et la périodicité de production des indicateurs retenus lorsque ceux-ci impliquent une comparaison avec l'année initiale, à définir, sans lesquels le dispositif de suivi n'a pas de portée.

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 Consommation d'espace



L'extension et la création d'un site d'hébergement et de loisirs dans un réservoir de biodiversité, au sein de la ZNIEFF de type I et de type II participe à la consommation d'espace naturel communal. La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace est un des axes majeurs de la planification territoriale. Elle doit aboutir à une diminution du mitage des espaces naturels et agricoles, lequel altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, éloigne les populations des centralités, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols.

Le rapport indique que « Les secteurs N2I ne comportent que des aménagements qui ne remettent pas en cause le caractère naturel des lieux et dans le secteur NLC, les constructions seront intégrées au contexte naturel et paysager. »⁴

Les secteurs N2L correspondent à la zone de parking et à la zone naturelle touristique qui représente 9,30 ha. Le rapport d'évaluation environnementale n'évoque pas la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) que représente le projet de site touristique et la manière dont cette consommation s'insère dans l'objectif de diminution de 50 % par rapport à la décennie précédente prévu par la loi Climat et Résilience, à l'échelle de la commune et/ou à l'échelle intercommunale.

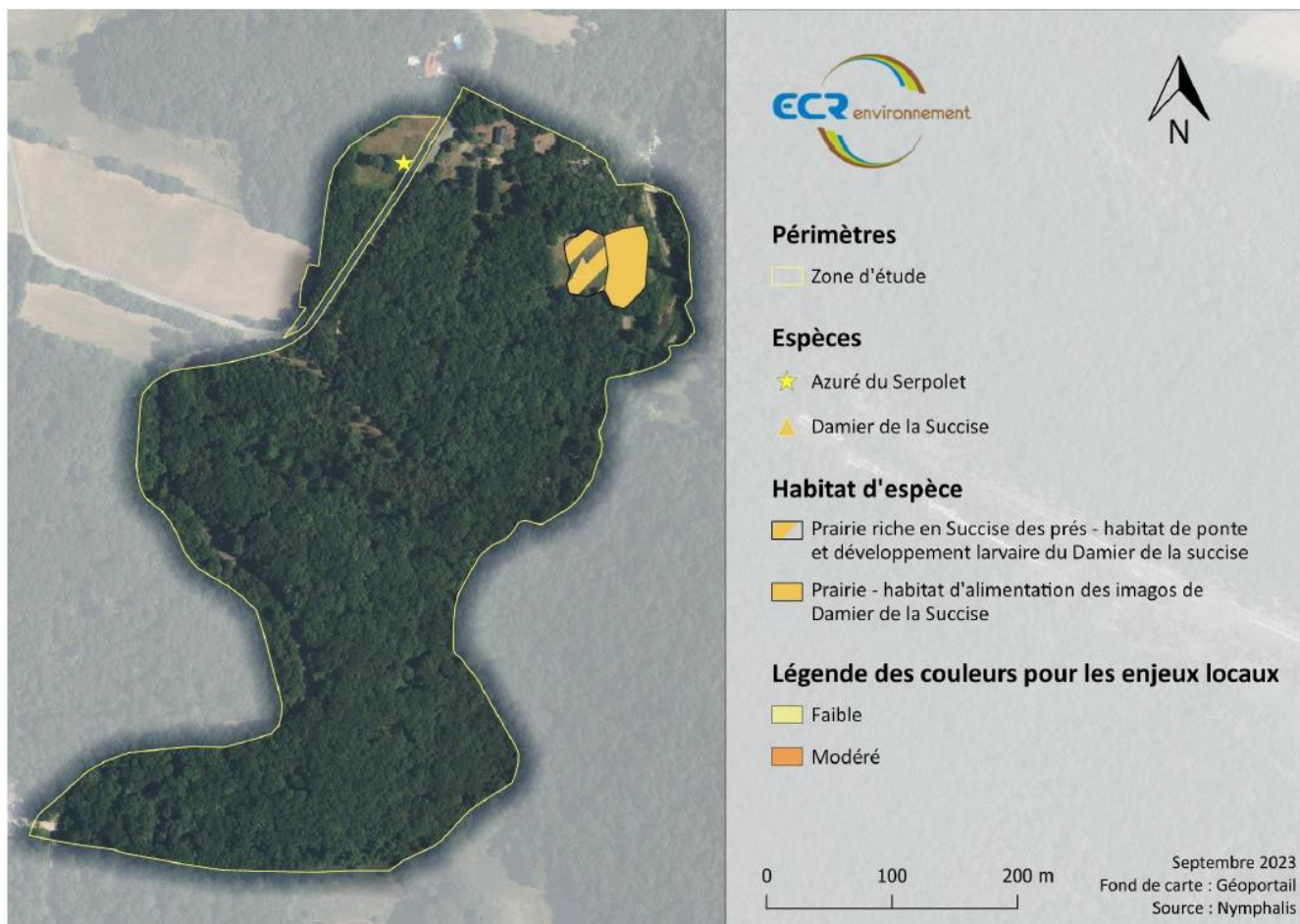
La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale en faisant l'analyse de la contribution du projet de site touristique à la consommation d'espace prévue par le PLU de Palaminy pour la prochaine décennie et de préciser comment ce projet s'insère dans la stratégie de diminution de la consommation d'espace à l'échelle du territoire communal ou intercommunal.

Le PLU a été approuvé le 13 octobre 2006. La zone AUL0 étant fermée depuis plus de 9 ans, elle doit être selon la loi ALUR, considérée comme une zone naturelle. Son ouverture nécessite dès lors d'engager une procédure de révision générale du PLU. Il appartient à la commune de se mettre en conformité avec la réglementation applicable.

4 Rapport de présentation, p. 130.

5.2 Protection des espaces naturels et de la biodiversité

Le projet de zone touristique ne concerne aucun site Natura 2000 mais il est intégralement compris dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « *Quères des petites Pyrénées* » et la ZNIEFF de type II « *Petites Pyrénées en rive droite de Garonne* ». Il se situe également dans un réservoir de biodiversité de milieux ouverts et semi-ouverts de plaine, avec un corridor écologique formé par le ruisseau de la Tounis.



Présence de l'Azuré du Serpolet et du Damier de la Succise sur la zone d'étude, rapport de présentation p. 62

L'inventaire naturaliste montre que la zone d'étude accueille :

- une zone humide, issue de l'envasement d'un barrage car la retenue est en train de se fermer. Une frayère pour les amphibiens est observée sur cette retenue mais sa surface a régressé d'environ 100 m² en deux ans.
- deux papillons protégés, l'Azurée du Serpolet, et en particulier le Damier de la Succise, reproducteur au niveau de prairies riches en Succise des prés,
- un boisement favorable à la nidification du Pic noir et à l'accueil de chauves-souris en gîte arboricole. Le contexte de forêt alluvial du site est aussi favorable au transit et à la chasse de certaines espèces comme la Barbastelle d'Europe, le Murin de Daubenton et la Pipistrelle pygmée.

La zone humide fera l'objet de travaux : un barrage avait été édifié initialement, constituant une retenue. Abandonné depuis, il a été envasé et la retenue est en train de se fermer. La réhabilitation du secteur va impliquer le désenvasement de la retenue d'eau, et donc la remise en circulation de l'eau. Le rapport indique que le curage de la retenue entraînera une réduction de 1 439 m² de zones humides caractérisées par la végétation qui s'y développe suite à l'envasement du barrage et qu'il permettra au milieu de ne pas se refermer (réduction de la zone humide dans le temps, par sédimentation naturelle et développement d'une strate arbustive). Une compensation sera réalisée à 150 % soit la restauration d'une zone humide de 2 158 m².

La MRAe recommande de préciser comment se redéveloppera l'écosystème de la zone humide une fois désenvasée à la fois par la diminution du volume d'eau au niveau de la retenue et de sa remise en mouvement.

La réduction du périmètre du futur site a déjà été envisagée dans les secteurs abritant des habitats d'espèces à enjeux (notamment le Damier de la Succise), dans la partie nord-est du site..

Les enjeux environnementaux globaux, liés au milieu naturel, sont présentés comme faibles à négligeables, les constructions, aménagements et installations destinées à la mise en œuvre du projet touristique ayant au total une emprise au sol très faible sur les 13 ha du projet. Le dossier indique que les chalets ne sont pas de nature à perturber le fonctionnement du site et aucune imperméabilisation n'aura lieu sur ces zones.

Or la MRAe relève que le projet prévoit également la réalisation de nouveaux chalets, la construction de cinq salons de plein-air, de trois parkings supplémentaires en plus du parking déjà existant, d'une champignonnière, d'une école de la nature, la réhabilitation du restaurant, une salle modulable pour les réceptions et séminaires, d'un centre de bien-être, etc.

L'évaluation de l'impact des nouvelles emprises au sol des salons de plein-air, du piétinement et de l'écrasement des formations végétales périphériques des constructions doit être détaillée. L'ensemble de ces éléments doit être pris en compte dans l'évaluation de l'impact du projet sur l'ensemble des boisements du secteur.

La MRAe constate que l'analyse des incidences liées à la fréquentation et de l'impact de la création des cheminements sur ces zones n'est pas réalisée. Le nombre de personnes présentes simultanément sur le site (la fréquentation), n'est pas non plus indiqué dans le rapport. La MRAe estime que les impacts sur la biodiversité sont minimisés. Des mesures, à traduire dans le projet de révision allégée du PLU, visant à réduire le périmètre de la zone, en renforçant la séquence d'évitement pourraient être recherchées afin de pallier le dérangement de la faune locale identifiée et les dégradations inévitables du secteur.

La MRAe recommande de préciser la nature des emprises au sol (béton, bois, etc.) et la relation au sol (surélevé, sur pilotis, à même le sol) des nouveaux bâtiments du site, des salons de plein-air et du centre de bien-être.

La MRAe recommande de préciser les surfaces des habitats naturels et des habitats d'espèces impactés. Le mitage de ces milieux par le projet ainsi que les effets de la fréquentation du site sur les habitats doivent être évalués et détaillés.

La MRAe recommande d'envisager un évitement plus important des secteurs présentant le plus de sensibilités et de prévoir des mesures de réduction complémentaires, à traduire dans le règlement et l'orientation d'aménagement de programmation (OAP).

5.3 Mobilités, bruit et émissions de gaz à effet de serre

Le secteur du site, situé sur des espaces naturels, est déconnecté de l'urbanisation du bourg, ce qui pose la question des mobilités et des problèmes en découlant, dont l'augmentation des émissions des gaz à effet de serre. Ce sujet est succinctement abordé dans le rapport.

Le rapport indique que les déambulations possibles à travers la zone du projet seront limitées aux cheminements carrossables et piétons aménagés et que le cheminement des engins chantiers s'effectuera sur les chemins existants. Il n'indique cependant pas précisément s'il s'agit de passages ou de voiries carrossables. La voirie et les stationnements du parking de 19 places seront aménagés en calcaire concassé et la surface résiduelle restera enherbée. Des précisions sont attendues sur l'accès aux autres bâtiments, que ce soient les nouveaux chalets et leur parking individuel, l'accès au centre de bien-être, l'accès au « *temple du champignon* »,

au « *pavillon de la Reine d'Or* » et à l'école de la nature. Le rapport n'indique pas non plus si d'autres chemins, des adductions en réseaux divers nécessaires à l'extension du site touristique seront construits, avec quels matériaux (terre, pierre ou enrobé) et n'indique pas quel sera leur impact environnemental sur le site.

Pour la bonne information du public, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en évaluant les émissions des gaz à effet de serre induits par la mise en œuvre du projet permis par la révision allégée du PLU et de proposer des mesures de compensation adaptées.

La MRAe recommande de préciser les chemins actuels, les chemins à construire et les matériaux à utiliser, les adductions en réseaux divers pour l'accès à l'ensemble des bâtiments (chalets, salons de plein-air, centre de bien-être, etc.) et d'évaluer leurs impacts environnementaux.



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 16 avril 2024

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 4 avril 2024 sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Palaminy

Objet : Création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL)

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

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

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 22 janvier 2024 ;

Vu le projet arrêté de révision allégée du PLU de la commune de Palaminy ;

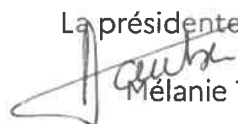
Après présentation et à l'issue des débats, la commission émet :

Un **avis favorable** sur le projet de STECAL Nlc de la Tounis assorti de la recommandation suivante :

Compléter le dossier de demande d'autorisation environnementale et effectuer la demande d'autorisation de défrichement indispensable en amont de la réalisation du projet.

Détail des suffrages (17 suffrages) : - 16 votes **Favorables**
- 1 vote favorable sous réserve

La présidente de séance,


Mélanie Tauber

Enquête Publique

du 29/11/2024 au 07/01/2025

concernant

la révision allégée N°1

du PLU de Palaminy

Rapport

du commissaire enquêteur

**Commissaire enquêteur désigné le 29/08/2024 par le Tribunal Administratif de
Toulouse: Klaus Maronna**

Sommaire

Rapport d'enquête

1. Caractéristiques principales de l'enquête et cadre réglementaire	p.5
2. Contexte et objet de l'enquête publique	p.5
3. Eléments constituant le dossier d'enquête publique	p.9
4. Vérification de la conformité de l'enquête et de son déroulement	p.11
4.1. Durée de l'enquête	p.11
4.2. Publicité de l'enquête	p.12
4.2.1. Par voie de presse	p.12
4.2.2. Par voie d'affichage à la mairie et sur le terrain communal.	p.12
4.2.3. Mesures d'information du public avant enquête	p.13
4.3. Mise à disposition du public du dossier de l'enquête et possibilité de consignation du registre	p.13
4.4. Les permanences	p.14
5. Observations relatives à l'enquête	p.14
5.1. Du public	p.14
5.1.1. Le registre	p.14
5.1.2. Le courrier déposé	p.18

5.1.3. Le courrier électronique :	p.19
5.2. Les Personnes Publiques Associées (PPA)	p.19
5.2.1. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF)	p.20
5.2.2. La Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE)	p. 20
5.2.3. La Chambre d’Agriculture	p.21

Conclusions

Rappel de l’objet de l’enquête	p.24
Résumé du déroulement de l’enquête	p.25
Qualité du dossier d’enquête	p.26
Bilan des contributions du public	p.26
Bilan des avis des Personnes Publiques Associées	p.27
Bilan des avantages et inconvénients du projet	p.27
Bilan de synthèse et avis conclusif	p.28

Annexes

A1	arrêté d’ouverture d’enquête publique
A2	courrier explicatif de la commune
A3	courrier de la commune actant la place de l’étude d’impact

dans le dossier

- A4 photocopie de l'annonce paru dans la Gazette du Comminges
le 04/12/2024**
- A5 certificat d’affichage**
- A6 affiche de l’avis d’enquête**
- A7 réponse de la commune au procès verbal de synthèse**
- A8 réponse de la commune à une demande de compléments
d’informations**
- A9 compte-rendu de la réunion de préparation**
- A10 synthèse des avis**

1. Caractéristiques principales de l'enquête et cadre réglementaire

Autorité organisatrice	Commune de Palaminy
Arrêté d'ouverture d'enquête publique	en date du 29 octobre 2024
Dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête	29 novembre 2024 7 décembre 2025
Durée de l'enquête	40 jours
Permanences en mairie	29 novembre 2024 11 décembre 2024 7 janvier 2025
Publicité dans les journaux	la Dépêche du Midi : 12 novembre et 29 novembre 2024 la Gazette du Comminges : 13 novembre et 04 décembre 2024
Contributions sur le registre	Orales : 2 Ecrites : 3
Avis PPA	3

La commune de Palaminy engage sa révision allégée N°1 en évoquant l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

La révision allégée N°1 a été prescrite par délibération du conseil municipal le 2 août 2019 et l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été émis le 29 octobre 2024. Cet arrêté figure en annexe A1.

2. Contexte et objet de l'enquête publique

Palaminy est une petite commune qui comptait 792 habitants en 2021 (source : INSEE). La commune est située dans la vallée de la Garonne, à une soixantaine de kilomètres au Sud-Ouest de Toulouse. L'urbanisation de Palaminy touche celle de Cazères et les deux communes forment ainsi un ensemble urbanisé.

La commune de Palaminy est située à proximité immédiate des Petites Pyrénées et à une quarantaine de kilomètres de la chaîne des Pyrénées.

Cette proximité offre un potentiel d'activités liées à la pleine nature et à la montagne, voire à la haute montagne, ce qui confère à la commune un attrait touristique indéniable.

Dans le passé, le camping du Plantaurel et un village de vacances offraient des possibilités d'hébergement aux touristes. Ces deux établissements ont progressivement cessé de fonctionner. Le village de vacances a fermé ses portes dans les années 2014/2015. Quant au camping, les inondations de janvier 2022 y ont provoqué des dégâts matériels importants et des hauteurs de submersion de plus d'un mètre par endroit y ont été relevées. Suite à cette inondation, le camping a été définitivement fermé par décision administrative.

Avec la fermeture de ces deux établissements, la commune a perdu la totalité de sa capacité d'accueil touristique. Ainsi, l'INSEE ne recense pour l'année 2024 aucun hébergement touristique présent sur la commune.

La commune souhaite augmenter à nouveau sa capacité d'accueil touristique et c'est dans ce contexte que s'inscrit la révision allégée N°1 du PLU.

Un projet de réhabilitation et d'agrandissement du village de vacances existe et sa réalisation permettrait à la commune d'atteindre cet objectif.

La commune souhaite modifier son document d'urbanisme afin de créer les bases réglementaires nécessaires à la réalisation de ce projet.

Un second objet de la révision allégée consiste en une modification de zonage et concerne le camping qui a définitivement fermé ses portes.

Le projet de village de vacances au lieu-dit la Tounis

L'ancien village de vacances se situe à environ 3km au Sud du centre-bourg, dans les premières hauteurs des Petites Pyrénées. Le site est bordé par le ruisseau de la Tounis et un lac artificiel. Le terrain est vallonné, majoritairement boisé et une prairie y est présente. Ces caractéristiques lui confèrent un aspect pittoresque.

Les aménagements de l'ancien village de vacances ont été réalisés autour de la prairie, dans une forêt clairsemée. Ces aménagements comprenaient notamment des parkings, des bâtiments techniques, un bâtiment d'accueil, dix chalets, des chemins pédestres et un restaurant dont ne restent que des fondations.

Le maître d'ouvrage, la société Land Company, souhaite réhabiliter le site et l'agrandir au critère hôtelier quatre étoiles. Les réseaux sont présents sur les lieux et suffisants pour supporter l'agrandissement prévu. Selon le maître d'ouvrage, l'agrandissement du site est nécessaire, faute de quoi le seuil de rentabilité ne serait pas atteint.

Son projet prévoit de rénover les dix chalets existants aux normes thermiques en vigueur et l'un d'entre eux sera accessible aux personnes à mobilité réduite. Le restaurant sera reconstruit et agrandi. Le site sera complété d'une quinzaine de chalets de famille, de taille plus importante que les chalets existants. Il sera également

construit une salle modulable, un bâtiment comportant un espace bien-être, un kiosque, plusieurs salons de plein air, des locaux techniques, des toilettes et des plateformes d'observation et des passerelles dans les arbres.

Le projet envisage de reprendre les quatre parkings existants et leur revêtement sera réalisé avec des matériaux perméables.

Le maître d'ouvrage veille à ce que les constructions s'intègrent au contexte naturel du site qui est boisé et où la roche calcaire affleure. Pour y parvenir il compte privilégier un aspect bois et/ou calcaire pour ces constructions.

Leur implantation tiendra compte de la topographie et des disponibilités paysagères afin d'éviter tout déboisement.

Le projet vise une gestion économe en énergie en équipant les chalets avec des appareils à faible consommation énergétique et en optant pour un éclairage LED à basse consommation.

Enfin, le site sera doté d'un système de traitement autonome des eaux usées et une collecte de déchets verts et fermentescibles ainsi qu'un tri sélectif seront mis en place.

Pour le site en fonctionnement le projet prévoit :

- de promouvoir des produits locaux
- de proposer des activités de plein air, de sport et de bien-être
- d'organiser des excursions de sensibilisation au patrimoine et à la culture locale ainsi que des randonnées
- d'organiser un marché dominical, des journées à thème, une exposition des arts,
- que les associations locales pourront soumettre l'organisation de manifestations
- de mener des actions de sensibilisation et de pédagogie autour de la nature

Enfin, le projet se veut créateur d'emploi et il dresse la liste des différents postes qu'il pourrait créer.

A long terme, une évolution éventuelle du site est envisagée. Le site pourra alors accueillir trois autres bâtiments à thème.

Les documents d'urbanisme concernés

L'ancien village de vacances est actuellement classé en zone AU_{Lo} et N. La révision prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU_{Lo} en la classant en AUL. Une partie de la zone AU_{Lo} sera classée en zone N. Il en résulte une zone AUL plus petite que la zone AU_{Lo}. En guise de compensation sera créé un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à partir de la zone N. C'est le STECAL et la zone AUL qui accueilleront la quasi-totalité des constructions.

Enfin, il sera créé une zone N2l à partir de la zone N. La partie Nord de la zone N2l qui est située en face de l'entrée du site, est destinée à accueillir un parking. Sa partie Sud recevra les activités de plein air. Le règlement prévoit pour cette zone seulement des aménagements liés aux activités de plein air ou qui répondent aux besoins de son fonctionnement (sanitaires, buvettes points de surveillance, ...).

Les orientations d'aménagement accueilleront un schéma d'organisation qui réglera le développement dans les zones AUL et NLC. Les aménagements possibles en zone N2L se conformeront au règlement écrit.

Plus en détail, la révision allégée N°1 prévoit pour :

1. Le village de vacances au lieu-dit la Tounis

- Une modification de zonage :

- en ouvrant la zone AU_{Lo} à l'urbanisation en créant une zone AUL.
Une partie de la zone AU_{Lo} sera classé en zone N.
Une partie de la zone AUL sera créée à partir de la zone N
- en créant un STECAL, à partir de la zone N et en le classant en zone NLC
- en créant une zone N2l, à partir de la zone N

- Une modification du règlement écrit en ajoutant les règlements des zones AUL, NLC et N2l et en supprimant toute référence aux zones AU_{Lo}

- Une modification des Orientations d'Aménagement en ajoutant un schéma d'organisation pour les zones AUL et NLC de ce projet

2. Le terrain de camping :

- Une modification de zonage en classant l'actuelle zone N1l en zone N

- Une modification du règlement écrit en supprimant toute référence à la zone N11

En résumé, la révision allégée N°1 prévoit une modification de zonage ainsi qu'une modification du règlement écrit et des orientations d'aménagement.

Visite des lieux

Le 29 novembre 2024, avant l'ouverture de l'enquête, nous avons visité les lieux. La visite du village de vacances avait lieu avec M. le Maire et le maître d'ouvrage. Ce dernier nous a présenté d'une manière détaillée l'emplacement des diverses constructions prévues. Nous avons également pu voir le système d'assainissement des eaux usées existant et localiser l'emplacement d'un second système d'assainissement projeté.

Le terrain de camping a été visité en présence de M. le Maire. Nous avons pu visualiser les différentes constructions en place et constater la présence de mobilhomes abandonnés et de multiples dépôts d'ordures sauvages.

La visite des lieux s'est déroulée dans la transparence et nous avons eu des réponses claires à toutes nos questions.

Elle a été très instructive pour nous et elle nous a aidé par la suite dans la tâche qui nous incombe.

3. Eléments constituant le dossier d'enquête publique

Avant-propos

Le remaniement du dossier d'enquête à plusieurs reprises a créé une situation de confusion. Nous nous expliquons :

A l'occasion d'une première réunion à la mairie de Palaminy, le dossier d'enquête nous a été remis. Celui-ci comportait entre autres une étude d'impact et un rapport de présentation qui portait également des références à cette étude. Peu de temps après cette réunion la commune a exprimé le souhait de rajouter un dossier à l'enquête. Il s'agissait d'un dossier « loi sur l'eau » qui concernait, comme l'étude d'impact, le site de village de vacances. Ce rajout de dossier a abouti à notre deuxième désignation de commissaire enquêteur, cette fois-ci pour une enquête publique unique.

Entre-temps, la commune nous a fait savoir que des complications survenues l'empêchaient de passer une enquête publique unique et que le rajout du dossier « loi sur l'eau » était devenu caduc. Elle souhaitait revenir à la seule révision allégée du PLU, comme prévu initialement et elle n'a fait aucune allusion concernant les autres éléments composant le dossier d'enquête. Nous sommes donc partis du principe qu'il restait inchangé, incluant toujours l'étude d'impact. L'enquête publique a alors débuté avec un dossier comportant cette étude et un rapport de présentation qui portait des références à celle-ci.

C'est en cours d'enquête que des problèmes ont commencé à surgir. Notre demande de compléments d'information concernant l'étude d'impact s'est heurtée à la réticence de la part du maître d'ouvrage. Ceci nous a amené à demander la tenue d'une réunion d'explication.

Celle-ci a eu lieu le 18 décembre 2024, réunissant le maître d'ouvrage, le maire, un représentant du bureau d'études en charge du dossier de l'enquête et nous.

Les raisons qui ont amené la commune à revenir sur son projet initial de révision allégée du PLU nous ont d'abord été expliquées lors de la réunion (un courrier explicatif de la commune est joint en annexe A2).

Ensuite, il nous a été précisé que la présente enquête portait sur la seule révision allégée du PLU et que l'étude d'impact figurait uniquement dans le dossier d'enquête à titre informatif. Le projet de village de vacances sera soumis ultérieurement à enquête publique et ce sera à ce moment là que l'étude d'impact sera présentée.

Un courrier de la commune, actant la place de l'étude d'impact dans le dossier, est joint en annexe A3).

Nous avons pris acte de cette décision mais **nous estimons que la présence de l'étude d'impact dans le dossier d'enquête entraîne un inconvénient important.**

En effet, si elle ne fait pas partie de l'enquête publique il ne nous incombait pas de la prendre en considération, ni d'analyser ce qui a pu être exprimé à son égard.

Or, les PPA et le public s'étaient également exprimés là dessus. Nous étions alors obligés de faire un tri dans les avis et observations afin de ne retenir que ceux qui se réfèrent à la révision allégée.

Nous attirons l'attention sur le fait que ce tri n'était pas toujours évident à faire et qu'il peut être sujet à interprétation.

Nous revenons à la présentation du dossier d'enquête qui comporte :

- un rapport de présentation (127 pages)

Il décrit le projet de village de vacances pour lequel il présente les bâtiments à construire. Un plan de masse de principe les localise et le rapport présente l'évolution éventuelle du site. Il renseigne également sur les aménagements et les activités touristiques prévues.

Le rapport détaille pour les deux objets de l'enquête les différentes modifications prévues concernant la carte de zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement.

Enfin, une partie du rapport est consacrée à la présentation de l'étude d'impact

- un résumé non technique (50 pages)
- le règlement écrit qui met en évidence, par un jeu de couleurs, les ajouts et suppressions prévus par la révision allégée
- les orientations d'aménagement avant et après révision
- les documents graphiques avant et après révision
- des pièces administratives dont notamment les avis des PPA et le positionnement de la commune par rapport à ces avis.
- l'étude d'impact (210 pages)

Le dossier est complet et présente tous les documents du PLU qui sont affectés par le projet de révision allégée. Chaque document est présenté dans sa version avant et après révision.

Aussi, la présentation du projet de village de vacances et de la modification de zonage du camping nous paraît compréhensible et claire.

Néanmoins, nous estimons que l'étude d'impact a alourdi de beaucoup ce dossier. Sa présence porte le risque d'avoir détourné l'attention du public de l'objet de l'enquête au profit d'informations qui ne le concernent pas directement.

4. Vérification de la conformité de l'enquête et de son déroulement

4.1. Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 29/11/2024 au 07/01/2025, soit sur 40 jours. La durée de l'enquête répondait donc aux exigences de l'article L123-9 du code de l'environnement

qui stipule une durée minimale de 30 jours pour un projet, plan ou programme qui fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ce cas s'est présenté, étant donné que le dossier d'enquête était accompagné d'une étude d'impact.

4.2. Publicité de l'enquête

4.2.1. Par voie de presse

L'avis d'enquête publique a été publié:

- dans la Dépêche du Midi – édition Haute-Garonne des 12 novembre 2024 et 29 novembre 2024
- dans l'hebdomadaire la Gazette du Comminges, dans les parutions du 13 au 19 novembre 2024 et du 04 au 10 décembre 2024

La publication a donc été réalisée à plus de deux semaines avant le début de l'enquête (29 novembre 2024) et pendant l'enquête, conformément à l'article L123-10 du code de l'environnement.

La commune de Palaminy nous a communiqué des photocopies des 4 parutions dans les journaux et nous avons ainsi pu vérifier la publication de ces annonces. Une photocopie du texte de l'annonce paru dans la Gazette du Comminges dans la semaine du 04 au 10 décembre 2024 est présentée en annexe A4.

Un courrier de la commune, certifiant les dates de parution de l'avis d'enquête dans ces deux journaux est présenté en annexe A5. Ce courrier précise également les conditions d'affichage de l'avis de l'enquête sur le terrain communal.

4.2.2. Par voie d'affichage à la mairie et sur le terrain communal.

La commune a apposé des affiches de format A3 imprimées noir sur fond jaune, le 12 novembre 2024, soit 17 jours avant le début de l'enquête. L'affichage a été réalisé sur les 7 panneaux d'affichage de la commune et à l'entrée des deux sites concernés par l'enquête.

Etant donné que l'un des deux sites jouxte la commune de Saint-Michel un affichage complémentaire a été réalisé à la salle des Fêtes de cette commune.

Nous avons vérifié l'affichage à certains endroits. La présence des affiches en mairie et à la salle des Fêtes a été vérifiée lors des permanences. L'affichage réalisé à l'entrée du site de la Tounis a été vérifié lors de la visite des lieux.

L'annexe A6 présente l'affichage à la mairie.

Les avis de presse et les affiches répondaient aux exigences de l'article L123-10 du code de l'environnement en mentionnant notamment l'objet de l'enquête, les dates et horaires des trois permanences programmées ainsi que la possibilité de :

- consulter le dossier papier en mairie
- consulter le dossier électronique, soit sur internet, soit sur un ordinateur à la mairie
- consigner le registre en mairie
- envoyer un courrier postal ou électronique au commissaire enquêteur

4.2.3. Mesures d'information du public avant enquête

Pendant la durée de l'élaboration du projet de révision allégée, la commune a concerté sa population. Le projet était affiché en mairie et diffusé sur le site internet de la commune. Entre le 2 août 2019 et le 10 janvier 2024, le public avait la possibilité de consigner ses observations sur un registre qui était tenu à la mairie.

Le registre est resté vierge.

Parallèlement, la commune a organisé une réunion publique le 12 septembre 2022 où le projet de révision allégée du PLU a été abordé. Aucune objection à ce projet n'a été émise lors de cette réunion.

4.3. Mise à disposition du public du dossier de l'enquête et possibilité de consignation du registre

Pendant l'enquête, entre le 29 novembre 2024 et le 07 janvier 2024, le registre et le dossier de l'enquête étaient accessibles au public à la mairie de Palaminy aux heures d'ouverture habituelles.

Le dossier électronique de l'enquête était consultable sur un ordinateur mis à disposition à la mairie et sur le site internet de la commune.

Il n'a pas été prévu un registre électronique. Le public avait la possibilité d'envoyer ses observations à notre attention par voie postale et par voie électronique.

4.4. Les permanences

Les trois permanences programmées ont été tenues à la mairie de Palaminy aux jours et heures suivants:

1. Vendredi 29 novembre 2024 de 14h30 à 17h30
2. Mercredi 11 décembre 2024 de 9h30 à 12h30
3. Mardi 07 janvier 2025 de 14h à 17h

Pendant les permanences le registre et le dossier étaient accessibles au public.

En résumé, la publicité de l'enquête, la mise à disposition du dossier de l'enquête au public, la possibilité de consignation du registre et les permanences ont respecté le cadre légal.

5. Observations relatives à l'enquête

Comme déjà expliqué plus haut, la présence de l'étude d'impact dans le dossier a généré des remarques et observations qui ne concernent pas cette enquête. Nous avons été amenés à effectuer un tri afin de ne retenir que celles qui concernent directement cette enquête.

5.1. Du public

5.1.1. Le registre

Le registre, dont les pages ont été paraphées en début d'enquête par le commissaire-enquêteur, était à disposition du public lors des permanences et à la mairie aux heures d'ouverture pendant la durée de l'enquête.

Au total, deux personnes se sont présentées lors des permanences, deux courriers ont été déposés et un message électronique nous a été envoyé. Enfin, personne n'a consigné le registre en dehors des permanences. Le registre porte trace de la venue de ces deux personnes ainsi que des courriers et du message électronique reçus.

Les consignations faites lors des permanences:

Lors des trois permanences deux personnes se sont présentées au total.

La première personne qui s'est présentée était M. Aimé Dedieu qui réside 1439, route de Mauran à Palaminy. Il est président de la société de chasse de Palaminy (ACCA). M. Dedieu nous a expliqué que le village de vacances se trouve sur le terrain de chasse communal et que ce site est traversé régulièrement par le gibier et les chasseurs.

M. Dedieu estime que:

- la réalisation du projet augmenterait la population humaine dans les environs du site et les risques d'accident de chasse. Dans sa réponse au procès verbal de synthèse (annexe 7), la commune répond que le projet s'appuie sur une structure existante et que le risque est donc déjà présent.

Nous pensons qu'avec la fermeture du site une raréfaction de la présence humaine a dû s'observer, facilitant ainsi la chasse sur le site et dans ses environs. Néanmoins, cet état de fait ne peut pas, à notre avis, justifier une objection valable à la réouverture du site. Nous rejoignons l'avis de la commune en estimant que, si l'activité du site reprenait, les consignes de sécurité à respecter pour la chasse seraient les mêmes que celles existantes avant sa fermeture.

- le projet va consommer de l'espace naturel

Cette remarque a également été émise par la Chambre d'Agriculture. Nous la traitons avec l'analyse de son avis.

- le site polluerait le ruisseau de la Tounis. La commune répond que les eaux usées seraient soumises à un traitement.

Effectivement, le règlement prescrit pour ce site un assainissement autonome regroupé, limitant la pollution résiduelle aux seuils réglementaires en vigueur.

- que le village de vacances engendrerait de nombreuses sorties de véhicules sur la route départementale dans un virage dangereux. Les risques d'accident seraient donc augmentés. A cette remarque, la commune répond que le risque routier est également intégré puisque le gestionnaire de la route a émis un avis favorable.

L'analyse de la carte topographique et des photographies aériennes de ce secteur montre que la sortie du site s'effectue sur une ligne droite à environ 60 mètres d'un virage. La sortie du parking des visiteurs est placée à environ 75 mètres de ce même

virage. Vue cette proximité relative, une limitation de vitesse pourrait être adaptée. Nous reprendrons cette réflexion ultérieurement.

En résumé deux des quatre remarques de M. Dedieu ne nous paraissent pas être de nature à pouvoir remettre en question le projet. La troisième remarque concerne la proximité d'un virage par rapport aux sorties du site et du parking des visiteurs qui peut présenter un danger. Nous reprenons cette réflexion ultérieurement. Enfin, la quatrième remarque sera traitée avec l'analyse de l'avis de la Chambre d'Agriculture.

La seconde personne qui s'est présentée en permanence était Mme Karen Duriez qui réside 1276, route de Plagne, à Palaminy

Mme Duriez nous a fait part des observations suivantes:

- concernant l'article AUL5, elle déplore que la surface minimale constructible ne soit pas fixée. La commune répond que la surface minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation des sols (COS) ont été supprimés par la loi ALUR. Ils ne peuvent donc pas être réglementés.

- concernant l'article AUL10, elle propose de restreindre la hauteur de construction à 8m à des bâtiments à usage collectif et strictement nécessaires à l'exploitation du site. La commune répond que c'est ce que prévoit le règlement.

- concernant l'article AUL14, elle estime qu'il faut limiter la surface maximale des bâtiments (chalets et bâtiments à usage collectif). La commune répond que le COS, correspondant à l'article AUL14, ne peut pas être réglementé (cf première remarque de Mme Duriez).

- concernant l'article N2, elle n'aurait pas autorisé l'activité d'accrobranche. Elle a peur des nuisances sonores. La commune lui répond que le site est éloigné des habitations. Le maître d'ouvrage, quant à lui, précise que l'activité intitulée « accrobranche » est une terminologie illustrative d'une activité d'observation dans la canopée. Il souligne que cette activité n'est pas bruyante.

Précisons, que cette activité est prévue dans la partie Sud du site et qu'elle s'exercerait à plus de 500m de l'habitation de Mme Duriez, donc relativement loin. Pour avoir une idée de la configuration du terrain, nous avons établi un profil

altimétrique sur le site internet « Géoportail » entre l'habitation de Mme Duriez et la partie Sud du site.

Ce profil montre qu'une colline d'une hauteur d'une quinzaine de mètres est située entre ces deux endroits. Au seul regard de la topographie des lieux il nous paraît difficilement imaginable qu'un quelconque bruit émis par cette activité puisse atteindre l'habitation de Mme Duriez.

- concernant la zone NLC, elle souhaite soit :

- supprimer la possibilité d'aménagement de cabanes de loisir
- que le règlement empêche la transformation des cabanes dans les arbres en logements. Elle souhaite également que leur nombre maximal soit précisé dans le règlement.

La commune répond que le règlement précisera que les constructions possibles dans ce secteur comporteront des hébergements touristiques de type chalets, pour lever toute ambiguïté concernant la notion de cabanes. Le maître d'ouvrage précise que la transformation de constructions non habitables en logements devrait faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et que le nombre possible d'hébergements est encadré par les orientations d'aménagement.

Nous pensons que cette réponse est de nature à rassurer Mme Duriez concernant ses doutes sur un possible changement de destination des constructions ainsi que sur leur multiplication éventuelle.

- concernant la zone N2L, elle souhaite la suppression de la possibilité d'aménagement dans ce secteur. La commune précise dans sa réponse que cette zone ne comportera pas d'hébergement mais seulement des aménagements et équipements de type sanitaire, constructions techniques etc. dont l'emprise au sol n'excède pas 30m².

Nous tenons à préciser que les zones AUL et NLC accueilleront les chalets et les bâtiments de services (restaurant, espace bien-être, ...). La zone N2L est destinée aux activités de pleine nature. Il est imaginable que, selon les activités proposées, une nécessité de stockage du matériel sur place se présente. On peut également concevoir que la présence humaine nécessite des toilettes sur place et ceci notamment si on songe aux personnes âgées et à mobilité réduite. Notre raisonnement n'est pas exhaustif mais il illustre que des aménagements peuvent s'avérer nécessaires. Leur simple interdiction reviendrait à restreindre de beaucoup les possibilités d'activités dans ce secteur.

- concernant la zone N2L, elle craint un impact éventuel du projet sur la faune et la flore.

Nous tenons à signaler que c'est l'étude d'impact qui traite cet aspect. Il dépasse le cadre de cette enquête.

- D'une manière générale, Mme Duriez estime que le règlement est trop permissif et elle craint, que le nombre de logements et de bâtiments puisse augmenter significativement en cas de cessation du site.

Les modifications que la commune propose d'apporter à son document d'urbanisme sont, à notre avis, de nature à répondre aux interrogations de Mme Duriez. Nous rappelons qu'il n'y aura pas d'habitations en zone N2L et les orientations d'aménagement réglementent les aménagements possibles des zones AUL et NLC. Tant que ces règlements s'appliquent aucune augmentation significative de logements ne pourra intervenir. Quant à ses craintes concernant une possible gêne acoustique en provenance du site, celles-ci nous paraissent infondées.

Lors de sa venue en permanence, Mme Duriez nous a également remis un courrier. Il sera traité dans le paragraphe suivant.

5.1.2. Le courrier déposé :

Au total nous avons reçu deux courriers. Le premier nous a été remis par Mme Duriez et le second a été déposé en mairie. Il provient de Mme Marie-Pierre André, résidant 1195 route de Plagne à Palaminy et il est également signé par son époux. Mmes Duriez et André sont voisines et les deux courriers sont identiques.

Ces courriers évoquent :

- des nuisances sonores et lumineuses. Le centre de vacances est susceptible de générer des nuisances sonores importantes en raison de la fréquentation accrue des lieux, des animations en plein air et des travaux de réalisation du projet. Il engendrerait également une pollution lumineuse significative, perturbant la tranquillité des habitants. La commune répond que les nouvelles constructions sont dans le vallon et éloignées des habitations.

Effectivement, comme nous l'avons déjà évoqué, la topographie des lieux rend difficilement imaginable que des sources acoustiques et lumineuses en provenance du village de vacances puissent atteindre les habitations de ces personnes.

Concernant les travaux de réalisation du projet, un passage accru de camions et d'engins de chantier peut effectivement constituer une gêne. Rappelons, que celle-ci est passagère et cessera une fois le chantier terminé.

Concernant la fréquentation accrue des lieux, nous tenons à préciser que cette fréquentation a déjà dû exister lorsque le site était en service. Sa réouverture remettrait la fréquentation à sa situation antérieure, donc avant fermeture. Nous sommes conscients que ce site accueillera environ 15 chalets supplémentaires mais nous ne pensons pas que ceci engendrera une augmentation de trafic de nature à représenter une gêne considérable pour les riverains.

- la préservation de l'environnement naturel.

Nous nous contentons de rappeler que c'est l'étude d'impact qui traitera cet aspect qui dépasse le cadre de cette enquête.

- non-conformité avec la réglementation en vigueur.

Nous traitons cette remarque avec l'avis émis par la MRAE.

5.1.3. Le courrier électronique :

L'association Nature Comminges nous a envoyé un message électronique.

Une seule remarque présente un lien direct avec cette enquête. Elle mentionne que l'association rejoint l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant la zone N2L et la consommation d'espaces naturels.

Nous traitons cette remarque avec l'analyse de l'avis émis par la Chambre d'Agriculture. Le reste des remarques du courrier concerne l'étude d'impact et dépasse le cadre de cette enquête.

5.2. Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Au total, trois courriers de Personnes Publiques Associées nous ont été communiqués. Il s'agit des organismes suivants:

5.2.1. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF)

Par courrier en date du 16 avril 2024, la CDPENAF donne un avis favorable, assorti d'une recommandation. Elle demande que le dossier d'autorisation environnementale soit complété et qu'une demande d'autorisation de défrichement soit effectuée.

Dans sa synthèse des avis (annexe./...), la commune précise que le dossier d'autorisation environnementale a été complété et que la demande d'autorisation de défrichement a été réalisée. Elle mentionne également que l'étude d'impact a été amendée depuis.

Nous considérons que la demande de la CDPENAF a été satisfaite.

5.2.2. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Par avis du 22 juillet 2024, la MRAE s'exprime. La majorité des remarques émises par elle concernent l'étude d'impact. Nous rappelons que celle-ci ne figure qu'à titre informatif dans le dossier d'enquête et nous ne reprenons ici que les remarques qui se réfèrent au sujet de l'enquête.

- la MRAE note que la zone AULo est fermée depuis plus de 9 ans. Elle doit être, selon la loi ALUR, considérée comme une zone naturelle. La MRAE précise que l'ouverture de cette zone nécessiterait d'engager une procédure de révision générale du PLU.

Concernant la procédure à appliquer pour l'ouverture de la zone AULo, la commune s'explique dans sa réponse au procès verbal de synthèse. Elle précise que la DDT, au vu du fait qu'elle a engagée une révision générale en parallèle à la procédure de révision allégée et que le règlement prévoyait déjà un certain nombre de possibilités, la DDT lui a accordé le fait d'engager une procédure de révision allégée.

Nous retenons donc que l'ouverture de la zone AULo se fait dans le cadre de la présente révision avec l'accord de la DDT.

Concernant la remarque que la zone AULo est fermée depuis plus de 9 ans et qu'elle doit être, selon la loi ALUR, considérée comme une zone naturelle la commune répond à notre courrier électronique de demande de compléments d'informations (annexe A8). La commune estime que la zone AUL0 comporte déjà des constructions et que le règlement autorise déjà des constructions dans cette zone. On ne peut donc pas

considérer qu'elle est fermée à l'urbanisation. Le caractère de la zone est erroné et ne constitue pas une règle opposable puisque seuls les Articles 1 à 14 s'appliquent.

Cependant, le règlement stipule pour la zone AULo que « son COS est nul, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU ». On peut donc en déduire que cette zone est fermée à l'urbanisation puisqu'elle nécessite une ouverture. Ceci implique qu'elle doit être considérée comme zone naturelle, comme le remarque la MRAE, et que son ouverture entraînerait une consommation d'espace naturel. Dans la synthèse des avis, la commune chiffre la consommation d'espace naturel à 0,1ha. Ce chiffre est à opposer aux 3ha de consommation d'espace naturel si la réglementation évoquée dans l'avis de la MRAE s'applique. Il ne nous incombe pas de trancher à ce sujet. Par contre, nous estimons que le risque de surconsommation d'espace naturel par rapport au projet annoncée existe. Ce fait influera sur l'avis que nous allons donner.

5.2.3. La Chambre d'Agriculture

Par courrier en date du 6 février 2024, la Chambre d'Agriculture a émis son avis. Elle considère que le projet entraîne une consommation conséquente d'espaces naturels. Elle signale que la création d'un STECAL n'est pas nécessaire et que la zone AUL comprend des espaces non affectés qui peuvent accueillir les installations prévues dans le STECAL. Elle attend un projet plus compact.

Concernant la zone N2L, elle estime que le règlement est trop permissif puisqu'il permet la création de sanitaires, buvettes, etc. Selon elle, ces constructions doivent être intégrées en zone AUL.

La chambre d'Agriculture émet un avis réservé en précisant que le projet entraîne une consommation conséquente d'espaces naturels.

Concernant la demande de rendre le projet plus compact, la commune répond dans son avis de synthèse que ceci est matériellement impossible au regard de la configuration des lieux (topographique) et le souhait du maître d'ouvrage de n'abattre aucun arbre.

De notre part, nous estimons que la concentration de l'ensemble des bâtiments dans la seule zone AUL mènerait à un tassement des bâtiments, lui conférant plutôt un aspect de cité que de village de vacances. Nous avons du mal à imaginer que cela puisse plaire à des touristes, en quête de verdure et de nature. Il convient également de rappeler que la création du STECAL n'entraîne pas de consommation d'espaces

naturels puisque le projet prévoit une compensation en créant une bande de zone N en bordure du ruisseau de la Tounis. Par ailleurs, la CDPENAF a émis un avis favorable concernant la création de ce STECAL.

Pour ces raisons, nous estimons que le maintien du STECAL avec ses possibilités de construction qu'il offre nous paraît souhaitable.

Concernant la remarque selon laquelle le projet entraîne une consommation conséquente d'espaces naturels, la commune répond à notre courrier électronique de demande de compléments d'informations. Elle précise que la zone N2L ne consomme pas d'espace naturel puisque la couverture boisée sera conservée et que cette zone accueillera peu de constructions. La commune précise que l'emprise au sol sera inférieure à 150m² pour une surface de 9.3ha.

Nous constatons alors que le ratio s'élève à 0.16%, ce qui est peu. Parallèlement, nous songeons au terrain de camping, actuellement classé en zone N1L, qui sera classé en zone N. Il nous semble admis, que son classement en zone naturelle entraînera la démolition des bâtiments présents sur les lieux. Or, une analyse du cadastre montre que l'emprise au sol de l'ensemble de ces bâtiments dépasse largement ces 150m², prévus pour la zone N2L. Si on compare pour ces deux zones ce qui va être détruit et ce qui est projeté à être construit, la balance penche en faveur d'une nette diminution d'emprise au sol. Pour ces raisons, un ratio d'emprise au sol faible projeté ainsi que le maintien de la couverture boisée, nous rejoignons l'avis de la commune qui estime que la réalisation de la zone N2L ne peut pas être considérée comme consommation d'espace naturel.

-

Enquête Publique

du 29/11/2024 au 07/01/2025

concernant

la révision allégée N°1

du PLU de Palaminy

Conclusions

du commissaire enquêteur

**Commissaire enquêteur désigné le 29/08/2024 par le Tribunal Administratif de
Toulouse: Klaus Maronna**

Rappel de l'objet de l'enquête

La commune de Palaminy a perdu sa capacité d'accueil touristique avec les fermetures d'un camping et d'un village de vacances. A l'heure actuelle, la commune ne dispose plus de capacité d'accueil touristique. La commune cherche à augmenter à nouveau cette capacité d'accueil et c'est dans cette finalité qu'elle a engagé la présente enquête. Celle-ci vise deux objectifs :

- une modification de zonage concernant le camping qui est définitivement fermé.
- la création des bases réglementaires nécessaires à la réalisation d'un projet de réouverture et de réhabilitation d'un village de vacances.

C'est la société Land Company qui porte ce projet. Elle compte réhabiliter les 10 chalets existants et construire une quinzaine de chalets nouveaux. Le projet prévoit également la reconstruction d'un restaurant et notamment la construction d'une salle modulable et d'un bâtiment comportant un espace bien-être. Selon le maître d'ouvrage, l'agrandissement du site est nécessaire afin d'atteindre le seuil de rentabilité.

Le maître d'ouvrage cherche à garder le caractère naturel de ce site et il souhaite que les constructions s'intègrent dans ce contexte en veillant à privilégier un aspect bois et/ou calcaire pour celles-ci.

En phase d'exploitation du site, il est entre autres prévu de promouvoir des produits locaux, de proposer des activités de plein air, de sport et de bien-être et d'organiser des excursions de sensibilisation au patrimoine et à la culture locale.

Une partie du site accueillera les habitations et des constructions liées à la restauration et au bien être. L'autre partie servira aux activités de plein air.

Le rajout de constructions nécessite la modification du zonage. Il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation l'actuelle zone AULo et de créer un STECAL, classé en zone NLC, et qui sera accolé à cette zone. La consommation d'espace naturel par le STECAL sera compensée par la création d'une bande de zone N, prélevée sur la zone AULo.

La partie du site qui servira aux activités de plein air est actuellement classée en zone N. Il est prévu de la classer en zone N2L où seules des constructions au sol de petite taille sont prévues (toilettes, buvettes, locaux techniques). Cette partie accueillera également des plateformes d'observation et des passerelles dans les arbres.

Un schéma d'organisation des zones AUL et NLC sera rajouté aux OPA et le règlement écrit sera adapté.

Enfin, le terrain de camping qui est actuellement classé en zone N1L sera classé en zone N.

En résumé, la révision allégée N°1 prévoit la modification de la carte de zonage, du règlement écrit et des orientations d'aménagement.

Résumé du déroulement de l'enquête

Nous avons été désignés le 29 août 2024 par le Tribunal Administratif de Toulouse.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique date du 29 octobre 2024.

L'enquête s'est déroulée pendant 40 jours, du 29 novembre 2024 au 7 janvier 2025.

L'autorité organisatrice de l'enquête était la commune de Palaminy

Les publications dans la presse locale sont parues dans les délais légaux :

- les 12 novembre et 29 novembre 2024 dans la Dépêche du Midi
- les 13 novembre et 04 décembre 2024 dans la Gazette du Comminges

Les affiches jaunes en format A3 ainsi que l'affichage respectaient le cadre réglementaire. L'affichage a été réalisé le 12 novembre 2024 sur les 7 panneaux d'affichage de la commune et à l'entrée des deux sites concernés.

Pendant l'enquête, le registre et le dossier de l'enquête étaient accessibles au public à la mairie de Palaminy aux heures d'ouverture habituelles.

Le dossier électronique de l'enquête était consultable sur un ordinateur mis à disposition à la mairie et sur le site internet de la commune.

Il n'a pas été prévu un registre électronique. Le public avait la possibilité d'envoyer ses observations à notre attention par voie postale et par voie électronique.

Trois permanences ont été tenues à la mairie de Palaminy:

1. Vendredi 29 novembre 2024 de 14h30 à 17h30
2. Mercredi 11 décembre 2024 de 9h30 à 12h30
3. Mardi 07 janvier 2025 de 14h à 17h

Le registre a été clôturé par nos soins le 7 janvier 2025.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions légales. Elle a donné au public la possibilité de s'informer et de s'exprimer librement.

Qualité du dossier d'enquête

Le dossier est complet et présente tous les documents du PLU qui sont affectés par le projet. Chaque document est présenté dans sa version avant et après révision.

Aussi, la présentation des deux objets de l'enquête nous paraît compréhensible et claire.

Ici, il convient de rappeler une polémique qui est survenue en cours d'enquête. concernant l'étude d'impact. Notre demande de compléments d'information concernant l'étude d'impact s'est heurtée à la réticence de la part du maître d'ouvrage, ce qui nous a amené à demander la tenue d'une réunion d'explication.

Lors de cette réunion, il nous a été précisé que la présente enquête portait sur la seule révision allégée du PLU et que l'étude d'impact figurait uniquement dans le dossier d'enquête à titre informatif.

Nous avons pris acte de cette décision mais nous estimons que la présence de l'étude d'impact dans le dossier d'enquête entraîne des inconvénients importants.

Le premier inconvénient est que les remarques des PPA et du public se référaient également à son contenu. Ceci nous a obligés à faire un tri dans les avis et observations afin de ne retenir que ceux qui se réfèrent à la révision allégée.

Le second concerne le fait que l'étude d'impact a alourdi de beaucoup ce dossier. Sa présence porte le risque d'avoir détourné l'attention du public de l'objet de l'enquête au profit d'informations qui ne le concernent pas directement.

Bilan des contributions du public

Au total, cinq contributions ont été enregistrées sur le registre : 2 orales et 3 écrites.

L'ensemble des remarques intéressant la présente enquête concerne le projet de village de vacances.

Une grande partie des remarques n'étaient pas de nature à remettre le projet en question. Certaines remarques du public étaient similaires à celles exprimées par les PPA et elles ont été traitées dans l'analyse de leurs avis.

Une remarque a pu trouver une réponse dans les engagements que la commune compte prendre. Nous reprenons cet engagement dans l'avis que nous allons donner.

Enfin, nous avons retenu une remarque relative à la sécurité routière. Celle-ci nous a amené à formuler une recommandation.

Bilan des avis des Personnes Publiques Associées

La Chambre d'agriculture a exprimé un avis réservé. Elle considère que le règlement de la zone N2L est trop permissif puisqu'il autorise certaines constructions. Elle estime que le projet entraîne une consommation conséquente d'espaces naturels. Concernant le règlement de la zone N2L, la commune nous a fait savoir que l'emprise au sol de la totalité des bâtiments sera inférieure à 150m², ce qui correspond à 0.16% de sa superficie. **La présence de ces bâtiments nous paraît indispensable pour y proposer des activités touristiques et nous estimons que leur impact sur l'environnement peut être considéré comme négligeable. Pour cette raison, nous ne suivons pas l'avis de la Chambre d'agriculture.**

Une remarque émise par la MRAE n'a pas pu trouver satisfaction. La MRAE souligne que la zone AULo est fermée depuis plus de 9 ans et qu'elle doit être, selon la loi ALUR, considérée comme une zone naturelle.

La commune considère que cette zone n'est pas fermée à l'urbanisation. Il n'y aura donc pas de consommation d'espace naturel. La lecture du règlement écrit nous semble prouver le contraire. **Sans vouloir trancher ce débat, nous ne pouvons pas écarter le risque que son ouverture entraînerait 3ha de consommation d'espace naturel non prévu dans le projet. Pour écarter cette éventualité, nous allons exprimer une réserve.**

Enfin, dans ses réponses au procès-verbal de synthèse et à notre courrier électronique de demande de compléments d'informations, la commune a pris des engagements. **Afin de garantir leur application, nous exprimerons une réserve les concernant.**

Bilan des avantages et inconvénients du projet

Les avantages

- la commune disposera à nouveau d'une capacité d'accueil touristique
- une entrée financière pour la commune via la contribution financière des entreprises et d'une taxe de séjour
- la création d'emplois
- une augmentation de l'offre de services, de sport et de divertissement (restaurant, marché, activités de plein air, restaurant) pour la population locale.
- un débouché pour des produits locaux vendus sur le site

- la découverte du patrimoine local grâce à des excursions programmées
- 4.25ha de terrain renaturalisé et classé en zone N (terrain de camping)
- une emprise au sol minorée. L'emprise au sol de la totalité des bâtiments constructibles en zone N2L est nettement inférieure à la totalité de ceux qui seront démolis en zone N1L

Les inconvénients

- un passage accru de trafic pour les riverains
- une gêne des riverains pendant la phase des travaux
- quelques constructions en ancienne zone N, classée en N2L

Bilan de synthèse et avis conclusif

Je considère que les avantages dominent nettement les inconvénients. Ce projet présente beaucoup d'avantages pour la commune mais aussi pour ses habitants.

Après avoir:

- constaté que le cadre légal de l'enquête a été respecté
- analysé les remarques exprimées par le public
- analysé les avis des Personnes Publiques Associées
- constaté que les avantages priment nettement sur les inconvénients

nous donnons un avis favorable

**à la révision allégée N°1 du PLU
de la commune de Palaminy**

avec 2 réserves :

1. que la commune respecte les engagements qu'elle à donnés, à savoir :

- limiter l'emprise au sol à 30m² par construction en zone N2L
- limiter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions

en zone N2L à 150m²

- **apporter des précisions au règlement écrit concernant les constructions possibles en secteur NLC**

2. que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_{Lo} n'entraîne pas une mise en application de la loi ALUR, susceptible de considérer cette zone comme zone naturelle

et une recommandation :

- étudier la dangerosité éventuelle que peut présenter la proximité d'un virage sur la route départementale par rapport aux accès au village de vacances et à son parking de visiteurs. Une limitation de vitesse et un marquage de passage piéton au sol pourraient s'avérer nécessaires.

le 5 février 2025

Klaus Maronna



Annexes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE PALAMINY
Séance du 21 Février 2025

Date de la convocation : 17/02/2025
Nombre de membres en exercice : 14
Nombre de membres présents : 9
Date d'affichage : 28/02/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-et un février à vingt heures trente minutes, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian SENSEBÉ, Maire.

Présents : SENSEBÉ Christian, LAFRANQUE Guy, SOULERES Jean-Paul, CROTE Pierre, ALABERT Sylvie, DEJEAN Stéphane, DURIEZ Karen, FERAUD Jean-Philippe, LLORENS Stéphanie.

Absents excusés : CEZERA Emmanuelle, BARBASTE Laure, RIBET Jocelyne, MÉTELLUS Michèle, PORTET Serge.

Madame LLORENS Stéphanie a été nommée secrétaire de séance.

Approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Délibération n° 2025-01

La commune de Palaminy a prescrit la révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme le 2 Août 2019

L'objet de cette révision sous forme allégée porte sur le projet de développement limité du secteur touristique de la Tounis. A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Palaminy doit être approuvé.

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Palaminy approuvé par délibération du conseil municipal du 18/12/2020.

Vu la concertation du public menée sur l'élaboration du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Palaminy,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées, notifiées avant ouverture de l'enquête publique ;

VU l'avis de la CDPENAF du 16 avril 2024 ;

VU l'avis de la MRAE du 22 juillet 2024 ;

Vu l'arrêté de mise à l'enquête publique n° 2024/28 du 29 octobre 2024 ;

Vu les observations consignées au procès-verbal de synthèse établi par Monsieur le Commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique ;

Vu le rapport de Monsieur le Commissaire enquêteur établi à l'issue de l'enquête publique ;

Vu les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire enquêteur à l'issue desquelles il émet un avis favorable avec recommandation.

Considérant que le projet de révision allégée n°1 doit être modifier pour lever les réserves et recommandations telles que présentées :

- limiter l'emprise au sol à 30m² par construction en zone N2L
- limiter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions en zone N2L à 150m²
- apporter des précisions au règlement écrit concernant les constructions possibles en secteur NLc

Plusieurs précisions sont intégrées au rapport de présentation :

Il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AULo n'entraîne pas une mise en application de la loi ALUR, susceptible de considérer cette zone comme zone naturelle du fait que le règlement écrit autorise déjà des constructions dans cette zone. On ne peut donc pas considérer qu'elle est fermée à l'urbanisation.

Une précision est réalisée dans les orientations d'aménagement concernant les surfaces des constructions en fonction des types de constructions.

La recommandation du commissaire enquêteur concerne la dangerosité éventuelle que peut présenter la proximité d'un virage sur la route départementale par rapport aux accès au village de vacances et à son parking de visiteurs. Une limitation de vitesse et un marquage de passage piéton au sol pourraient s'avérer nécessaires.

Les services du département n'ont pas réalisé d'observation en ce sens.

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Palaminy est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à 8 voix pour et 1 voix contre :

- **D'APPROUVER** le projet de révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Palaminy,

- **DE DIRE** que le dossier de révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Palaminy pourra être consulté en mairie ;

- **DE DIRE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et dès l'exécution des formalités de publicité dans la presse.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures.

Le Maire,
Christian SENSEBÉ



Synthèse des avis

- Avis de la Chambre d'agriculture

Avis réservé sur la consommation conséquente d'espace naturel par le règlement qui est trop permissif sur la zone N2I.

Les constructions et aménagements autorisés sur la zone N2I doivent être compatibles aux orientations d'aménagement.

La suggestion de rendre plus compacte la zone AUL dans les espaces non affectés est matériellement impossible au regard de la configuration des lieux (topographie / abattage d'arbres non souhaité par le maître d'ouvrage).

- Avis de la CDPENAF

Avis favorable pour la création du STECAL avec une recommandation : compléter le dossier d'autorisation environnementale et effectuer la demande d'autorisation de défrichement

Le dossier d'autorisation environnementale a été complété. La demande d'autorisation de défrichement a été réalisée. L'étude d'impact a été amendée depuis. Ces dossiers ont été communiqués à la DDT le 30/05/2024.

- Avis de la MRAE

- Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation en justifiant les choix retenus pour le site au regard de plusieurs autres alternatives possibles, à l'échelle du site et à l'échelle intercommunale, au regard de leurs incidences environnementales et des disponibilités foncières dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

A l'échelle du site, les zones d'évitement ont permis de limiter les incidences du projet par la protection des abords du cours d'eau et de la zone humide et en limitant le projet aux abords de l'existant afin de réduire les incidences potentielles sur les boisements.

A l'échelle intercommunale, il n'existe pas de site disposant d'un potentiel de réhabilitation tel que celui de la Tounis. Les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas destinées à accueillir du développement touristique.

Un chapitre sur les solutions de substitution sera ajouté.

La MRAE recommande de finaliser le dispositif de suivi en identifiant la source des données à mobiliser et en précisant la valeur initiale et la périodicité de production des indicateurs retenus lorsque ceux-ci impliquent une comparaison avec l'année initiale, à définir, sans lesquels le dispositif de suivi n'a pas de portée.

Un chapitre sur les mesures de suivi sera ajouté

- Prise en compte de l'environnement

La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale en faisant l'analyse de la contribution du projet de site touristique à la consommation d'espace prévue par le PLU de Palaminy pour la prochaine décennie et de préciser comment ce projet s'insère dans la stratégie de diminution de la consommation d'espace à l'échelle du territoire communal ou intercommunal.

Le projet de révision allégée prévoit une consommation supplémentaire de 0.1 ha (différence entre la création du STECAL et la diminution de la zone AUL0. La suppression de la zone N1I de 4.25 ha de zone de camping en zone N permet de préserver la zone Natura 2000. Ainsi, le projet assure une protection renforcée des espaces naturels de la commune. La consommation du projet entrera dans les objectifs de réduction de 50% de la consommation d'espace prévu par la Loi Climat Résilience.

Un chapitre sur l'analyse de la consommation d'espace sera ajouté.

La MRAe recommande de préciser comment se redéveloppera l'écosystème de la zone humide une fois désenvasée à la fois par la diminution du volume d'eau au niveau de la retenue et de sa remise en mouvement.

L'étude d'impact du projet indique une augmentation du volume d'eau après curage. La remise en eau de la retenue contribue directement à la préservation de l'écosystème actuellement menacé par la fermeture du milieu lié à l'envasement.

La MRAe recommande de préciser la nature des emprises au sol (béton, bois, etc.) et la relation au sol (surélevé, sur pilotis, à même le sol) des nouveaux bâtiments du site, des salons de plein-air et du centre de bien-être.

L'intégration paysagère figurative de l'étude d'impact du projet apporte les précisions sur la nature des matériaux employés et leur rapport au sol. Le plan de masse de principe intègre les emprises au sol des constructions. Le maître d'ouvrage propose d'amender en ce sens les fiches de présentation du projet soumises à l'enquête publique.

La MRAe recommande de préciser les surfaces des habitats naturels et des habitats d'espèces impactés. Le mitage de ces milieux par le projet ainsi que les effets de la fréquentation du site sur les habitats doivent être évalués et détaillés.

Les surfaces des habitats naturels et des habitats d'espèces impactés figurent dans la rubrique des habitats naturels et semi-naturels de l'étude d'impact. Les constructions sont regroupées dans la zone forêt-parc afin de préserver le mitage des milieux hors habitats d'espèces. La réhabilitation des équipements existants tels que les cheminements et parkings ont un impact positif sur la fréquentation en rapport des habitats car elle est actuellement dispersée sur l'ensemble du site et l'usage régulièrement observé d'engins motorisés impacte les habitats y compris la zone humide (PV du 13/04/2021).

La MRAe recommande d'envisager un évitement plus important des secteurs présentant le plus de sensibilités et de prévoir des mesures de réduction complémentaires, à traduire dans le règlement et l'orientation d'aménagement de programmation (OAP).

Le projet a classé en zone N les secteurs les plus sensibles (cours d'eau et plaque de succise).

Pour la bonne information du public, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en évaluant les émissions des gaz à effet de serre induits par la mise en œuvre du projet permis par la révision allégée du PLU et de proposer des mesures de compensation adaptées.

Le projet de de la Tounis participe à la réduction des consommations d'énergie par la rénovation des installations existantes et par la performance énergétique des nouvelles constructions. L'utilisation de matériaux renouvelables est également un point non négligeable.

S'agissant d'hébergement touristique, les enjeux énergétiques sont limités. L'implantation du projet dans un écrin boisé permet également de profiter d'une atmosphère plus clémente en cas de canicule.

Les commentaires seront ajoutés.

La MRAe recommande de préciser les chemins actuels, les chemins à construire et les matériaux à utiliser, les adductions en réseaux divers pour l'accès à l'ensemble des bâtiments (chalets, salons de plein-air, centre de bien-être, etc.) et d'évaluer leurs impacts environnementaux.

La réhabilitation des chemins reste filtrante en pierre naturelle. Il n'y a pas de création de chemins nouveaux (confer fiches de présentation du projet et plan d'ensemble des aménagements prévus dans le cadre du projet). Les réseaux secs et fluides se situent sous les chemins existants.