

PIECE 3.3.4

LISTE DES STECAL

Notice de presentation

Arreté le : 8 Février 2024

Enquete Publique : 16 Septembre au 18 Octobre 2024

Approuvé le : 4 mars 2025

PLU INTERCOMMUNAL-HABITAT

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



Rappels du Code de l'urbanisme

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sont définis d'après l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Les STECAL du PLUiH

Type	Vocation	Zone
STECAL dédié à la diversification d'une activité agricole	Secteurs où sont autorisés l'aménagement, l'extension, les annexes et les constructions nécessaires à la diversification d'une activité agricole : gîte, ferme auberge, camping à la ferme, bâtiments destinés à la mutualisation entre agriculteurs ou à des entreprises de travaux agricoles...	Ada
STECAL dédié à l'accueil des Gens du voyage ou d'habitat mobile ou démontable	Secteurs où sont autorisés la réalisation des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.	Ah
STECAL à vocation d'activités rurales non agricoles	Secteurs où sont autorisés les abris pour animaux, les annexes et les constructions nécessaires à des activités cynégétiques de taille limitée, la mise en place d'une ferme pédagogique, maison de la chasse...	Ar
STECAL d'intérêt collectif ou de services publics	Secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.	Asp Nsp
STECAL dédié au tourisme et aux loisirs	Secteurs où sont autorisés l'aménagement, l'extension, les annexes et les constructions nécessaires au développement des activités de loisirs et de tourisme : gîte, restaurant, camping, habitation légère de loisirs, salle de réception...	At Nt
STECAL à vocation d'activités économiques	Secteurs où sont autorisés l'aménagement, l'extension, les annexes et les constructions nouvelles des activités existantes sur le site	Ax Nx

STECAL dédié à la diversification d'une activité agricole

Ces secteurs correspondent à des sites proches d'exploitations agricoles existantes, qui souhaitent diversifier leurs exploitations avec des constructions potentielles en lien avec l'activité agricole.

Sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à la diversification d'une activité agricole : gîte, ferme auberge, camping à la ferme, bâtiments destinés à la mutualisation entre agriculteurs ou à des entreprises de travaux agricoles...

Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la destination projetée soit compatible avec la vocation du STECAL : diversification d'une activité agricole.

A noter : Les constructions seront autorisées uniquement sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire les projets dans une démarche environnementale globale (par exemple, modes et matériaux de construction, gestion des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable...).

On dénombre 3 STECAL Ada sur le territoire qui couvrent au total 1,2 Ha.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m ²)
Ada	2 « gites insolites à la ferme » sur Pilotis sur le lac	Monferran-Savès	3800
Ada	Bureaux et locaux technique pour le chantier d'insertion agricole Terra Ferma « Jardin de Cocagne ».	Castillon-Savès	4315
Ada	Culture de fruits et arbustes sur Castillon-Savès	Castillon-Savès	4223

STECAL dédié à l'accueil des Gens du voyage

Ce secteur correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de l'Isle-Jourdain.

Sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil et à l'habitat des Gens du voyage.

A noter : Les constructions seront autorisées uniquement sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire les projets dans une démarche environnementale globale (par exemple, modes et matériaux de construction, gestion des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable...).

On dénombre 1 STECAL Ah sur le territoire.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m ²)
Ah	L'aire d'accueil des gens du voyage	l'Isle-Jourdain	10 170

STECAL à vocation d'activités rurales non agricoles

Ces secteurs correspondent à des sites où sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités rurales non agricoles : abris pour animaux, constructions pour activités cynégétiques de taille limitée, ferme pédagogique...

A noter : Les constructions seront autorisées uniquement sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire les projets dans une démarche environnementale globale (par exemple, modes et matériaux de construction, gestion des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable...).

On dénombre 3 STECAL Ar sur le territoire qui couvrent au total 1,2 Ha.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m²)
Ar	Ferme pédagogique sur le château de Lartus	Pujaudran	3914
Ar	Maison de la chasse	Auradé	896
Ar	Ferme pédagogique	Isle-Jourdain	7411

STECAL d'intérêt collectif ou de services publics

Ces secteurs correspondent à des sites dédiés aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un site situé autour de la zone agricole, on parle de STECAL Asp.

Dans le cas d'un site situé autour de la zone naturelle, on parle de STECAL Nsp.

A noter : Les constructions seront autorisées uniquement sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire les projets dans une démarche environnementale globale (par exemple, modes et matériaux de construction, gestion des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable...).

On dénombre 14 STECAL Asp sur le territoire qui couvrent au total 11,56 Ha.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m²)
Asp	STEP	Isle-Jourdain	10487
Asp	Cimetière	Endoufielle	5863
Asp	Le réservoir d'eau potable (extension nécessaire)	Lias	2776
Asp	Cimetière	Beaupuy	2490
Asp	STEP	Castillon-Savès	2654
Asp	STEP	Marestaing	3444
Asp	STEP	Clermont-Savès	5882
Asp	Cimetière	Monferran-Savès	6634
Asp	STEP	Monferran-Savès	10491

Présentation des STECAL

Asp	STEP	Ségoufielle	34320
Asp	Générateur électrique	Isle-Jourdain	14481
Asp	STEP	Pujaudran	8462
Asp	STEP	Clermont-Saves	1122
Asp	STEP	Lias	6542

On dénombre 3 STECAL Nsp sur le territoire qui couvrent au total 0,6 Ha.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m²)
Nsp	Le réservoir d'eau potable	Ségoufielle	738
Nsp	Aire de covoiturage	Isle-Jourdain	1663
Nsp	L'usine de traitement d'eau potable	Isle-Jourdain	4045

STECAL dédié au tourisme et aux loisirs

Ces secteurs correspondent à des sites dédiés aux activités de tourisme et de loisirs.

Sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs, de tourisme ou événementielles : par exemple, gîte, restaurant, camping, habitation légère de loisirs, salle de réception, piscine, pool house, etc.

Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la destination projetée soit compatible avec la vocation du STECAL : activités de loisirs, de tourisme ou événementielles.

Dans le cas d'un site situé autour de la zone agricole, on parle de STECAL At. Dans le cas d'un site situé autour de la zone naturelle, on parle de STECAL Nt.

A noter : Les constructions seront autorisées uniquement sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire les projets dans une démarche environnementale globale (par exemple, modes et matériaux de construction, gestion des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable...).

On dénombre 12 STECAL At sur le territoire qui couvrent au total 7,75 Ha.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m²)
At	Aménagements touristiques autour du gîte « Domaine chez Elio » : cabane dans les bois, parking et salle commune	Isle-Jourdain	10110
At	Aménagements de chambres d'hôtes ou gîte autour du Château de Lauzin, domaine pour réception et mariage	Monferran-Savès	18075
At	Aménagements de chambres d'hôtes ou gîte dans le bâtiment existant	Beaupuy	536
At	Salle de Réception/Mariage « Le Meillon »	Monferran-Savès	3858
At	Création d'habitation légère de loisirs dans le jardin, en lien avec la salle de Réception « Le Meillon » à côté	Monferran-Savès	4139
At	Aménagements touristiques : Création d'une habitation légère de loisirs dans le jardin de type Yourte	Monferran-Savès	3193
At	Salle de Réception/Mariage sur le Château de Lartus	Pujaudran	17409

Présentation des STECAL

At	Aménagements/rénovation touristiques de l'ancien moulin (exposition d'arts etc.)	Razengues	497
At	Aménagements touristiques : Création d'habitation légère de loisirs dans le jardin	Isle-Jourdain	2498
At	Salle de Réception/Mariage « La métairie du Fuste »	Pujaudran	8584
At	Installation d'un cabaret/théâtre/restaurant à « la Ferme du Choucou »	Monferran-Savès	3919
At	Aménagements touristiques : Création d'une habitation légère de loisirs dans le jardin de type Yourte	Castillon-Savès	4698

On dénombre 1 STECAL Nt sur le territoire qui couvrent au total 0,3 Ha.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m ²)
Nt	Aménagements touristiques autour du site du château de Clermont-Savès (piscine, pool house)	Clermont-Savès	3335

STECAL dédié aux activités économiques

Ces secteurs correspondent à des sites dédiés aux activités économiques diffuses existantes.

Sont autorisés l'adaptation, la réfection, l'aménagement, la réalisation d'annexes, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles nécessaires aux activités économiques existantes : par exemple, atelier de découpe de volailles, brasserie, coopérative agricole, garage, forestier/élagueur...

Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la destination projetée soit compatible avec la vocation du STECAL : activités économiques diverses.

Dans le cas d'un site situé autour de la zone agricole, on parle de STECAL Ax. Dans le cas d'un site situé autour de la zone naturelle, on parle de STECAL Nx.

A noter : Les constructions seront autorisées uniquement sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire les projets dans une démarche environnementale globale (par exemple, modes et matériaux de construction, gestion des eaux pluviales, production d'énergie renouvelable...).

On dénombre 15 STECAL Ax sur le territoire qui couvrent au total 7,88 Ha.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m²)
Ax	Brasseur de bière artisanale	Auradé	2450
Ax	Ancienne boîte de nuit « <i>Le Pied</i> » reprise par un club de boxe	Monferran-Savès	7165
Ax	Garage automobile Renault	Monferran-Savès	3970
Ax	Artisan charpentier souhaitant développer son activité	Monferran-Savès	2881
Ax	Garage automobile Verdier	Segoufielle	6561
Ax	Coopératives agricoles - Val de Gascogne	Frégouville	8091
Ax	Entreprise Syntech Research Group Recherche et développement de produits	Endoufielle	5592

Présentation des STECAL

Ax	Garage automobile Peres	Beaupuy	3021
Ax	ANTEDIS : entreprise d'expérimentations agronomiques	Beaupuy	13576
Ax	Entrepreneur bâtiment + BTP	Castillon-Savès	6055
Ax	Artisan/décorateur de film et spectacle	Castillon-Savès	8061
Ax	Bureau d'une entreprise de BTP	Beaupuy	971
Ax	Restaurant « <i>Le Bonheur d'Angkor</i> »	Pujaudran	3061
Ax	Projet de réhabilitation en Tiers-Lieu et bureaux	Isle-Jourdain	3605
Ax	Entreprise Artisan « <i>RMT THERMOLAQUAGE</i> »	Lias	3793

On dénombre 2 STECAL Nx sur le territoire qui couvrent au total 2,2 Ha.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m²)
Nx	Projet de construction d'un bâtiment pour le forestier qui travaille sur le secteur.	Lias	5376
Nx	Château de Lamothe, racheté par l'entreprise Ecocert pour des bureaux et conférences.	Isle-Jourdain	17006

Synthèse des règles s'appliquant aux STECAL

STECAL	Dispositions réglementaires
Vocation et destination	Se reporter aux chapitres précédents.
Implantation par rapport aux voies	Les règles sont communes à toutes les zones A et N : • 35 mètres de l'axe de la RN124, de la RN 224 ; • 15 mètres de l'alignement des routes départementales ; • 10 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire ; • 5 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.
Implantation par rapport aux autres limites	Les règles sont communes à toutes les zones A et N : • À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ; • À au moins 5 mètres de la limite des zones N et des espaces boisés classés.
Densité	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser : • 40 % de la superficie des STECAL.
Hauteur	Les règles sont communes à toutes les zones A et N : <u>Bâtiments d'exploitation agricole</u> : 12 m <u>Autres constructions</u> : 7 m <u>Les annexes à l'habitation</u> : 3 m
Aspect extérieur des constructions	Pour les STECAL, chaque opération visera à optimiser la consommation d'énergie et intégrer si possible les énergies renouvelables dans les constructions.
Stationnement	En cas de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules, celles-ci seront réalisées à l'aide de matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Ces aires de stationnement seront réalisées dans le périmètre du STECAL.

Synthèse des secteurs spécifique en zone naturelle (non STECAL)

D'autres sous-secteurs en zone naturelle n'ont pu être considérée comme STECAL, soit à cause de leurs tailles importantes, de leur trop grand nombre ou par leur caractère (non destinés à accueillir des constructions).

Le secteur **Nac** correspondant à un site d'exploitation de carrière sur la commune d'Auradé, il est notamment identifié dans le schéma régional des carrières d'Occitanie. Sont autorisées les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à la valorisation de la ressource du sous-sol.

Le secteur **Nce** correspondant aux milieux liés à la présence de l'eau (zones humides, ripisylves etc.). Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie hydroélectrique, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et le drainage et les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques concernés.

Le secteur **NI** correspondant à des sites de loisirs avec un caractère naturel dominant. Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements légers de loisirs avec un caractère naturel dominant sont autorisées : constructions légères, jardins familiaux, mobilier urbain ou lié à un parcours santé, aire de jeux, etc.

STECAL	Projet	Commune	Surface (m ²)
Nac	Carrière	Auradé	72 718
Nac	Carrière	Auradé	85 508
Nce	Milieux naturelle - écologique	CCGT	13 647 964
NI	Arboretum – jardin botanique	Lias	26 518
NI	Aire de jeux + city stade	Auradé	2 027
NI	Parc public	Beaupuy	5 655
NI	Parc public avec aire de jeux	Isle-Jourdain	17 496