

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 27 mars 2017

L'an deux mille dix-sept, le 27 mars 2017 à 17h30.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de Montferrand, siège administratif du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.



Etaient présents :

M. Georges MERIC,
M. Bernard BARJOU,
M. Gilbert HEBRARD,
M. Christian PORTET,
M. Etienne THIBAUT,
M. Robert LIGNERES,
M. Olivier GUERRA,
M. Jean-François PAGES,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Pierre POUNT BISET,
M. Bernard VALETTE,
M. Michel BROUSSE,
M. Jacques DANJOU,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETIT.

En exercice : 26

Présents : 16

Procuration : 0

Nombre de votants : 16

Objet : Avis général relatif au projet de modification du PLU de Aignes – Bassin de vie de Nailloux

La commune de Aignes a transmis en date du 01 mars 2017, le dossier de projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L. 123-8 et L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet de modification du PLU de Aignes.

Le PLU de Aignes doit s'inscrire dans le cadre des objectifs et des principes posés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des zones agricoles et naturelles en respectant les objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le SCOT du Pays Lauragais est exécutoire depuis le 05 février 2013, il est donc nécessaire que les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

* * *

Présentation du territoire

Commune : Aignes

Superficie de la commune : 2181 ha

Situation géographique : 8 km de Nailloux, 6 km de Calmont

Population (2012) : 243 habitants

Communauté de communes d'appartenance : Terres du Lauragais

Bassin de vie de : Nailloux

Glossaire de hiérarchisation d'après le modèle de développement SCOT Lauragais :
commune non pôle

Situation en matière de planification : PLU approuvé en 2009

Procédure engagée : 1ère modification

Le projet de modification du PLU porte sur les points suivants :

Le présent projet de modification a pour objectifs de :

- **Supprimer deux emplacements réservés qui avait été créé dans le but de réaliser une nouvelle école et de créer du stationnement aux abords des équipements publics ;**

- Faire évoluer les Orientations d'Aménagement, en lien avec la suppression des emplacements réservés ;
- Supprimer les zones Nh, en conformité avec les dernières évolutions législatives ;
- Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination ;
- Modifier les articles du règlement écrit en lien avec les zones Nh du PLU en vigueur, en précisant les règles d'implantation, et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes ;
- Supprimer le COS et les superficies minimales de construction.

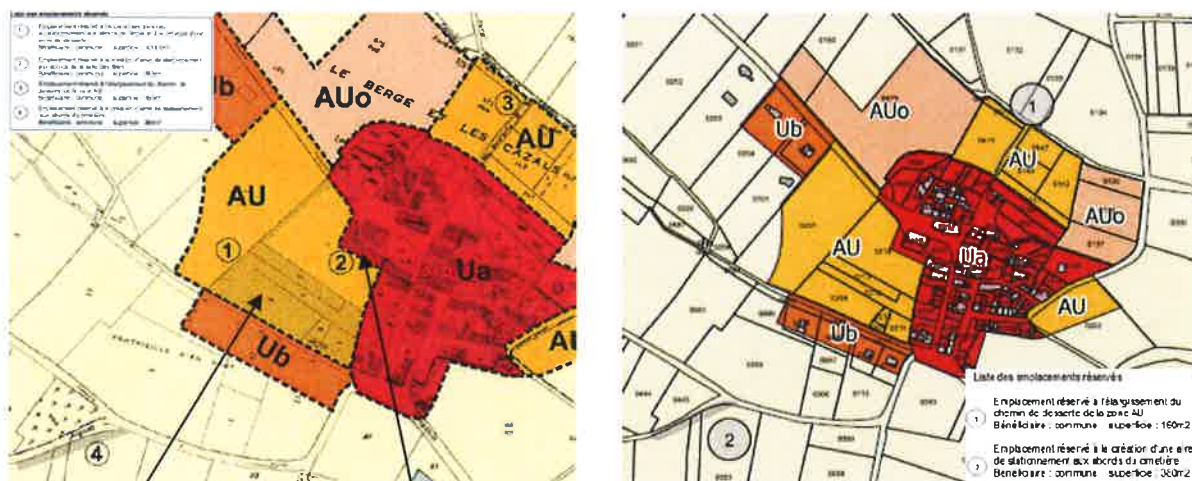
I. Suppression des emplacements réservés

Dans son PLU en vigueur, la commune avait souhaité anticiper les besoins futurs en termes de scolarité en définissant deux emplacements réservés (n°1 et n°2) destinés à l'accueil d'une nouvelle école, ainsi que la création d'un espace de stationnement aux abords des équipements publics (école, salle des fêtes et mairie).

Depuis, la situation de la commune a évolué, les élèves sont moins nombreux, et les regroupements scolaires avec les communes voisines ont été réorganisés.

Dès lors, la commune souhaite désormais supprimer ces deux emplacements réservés (dont les parcelles ont été achetées par la commune) et garder la zone classée AU pour y réaliser une opération à usage d'habitat ainsi qu'un espace de stationnement.

Illustration 1 : Extrait du règlement graphique avant et après modification - Urbadoc



Emplacement réservé à l'école et ses annexes (supprimé)

Emplacement réservé à la création d'une aire de stationnement (supprimé)

→ Les emplacements réservés 3 et 4 sont désormais numérotés 1 et 2 dans le règlement graphique.

II. Evolution des Orientations d'Aménagement

L'annulation du projet d'une nouvelle école, et la suppression des emplacements réservés 1 et 2 prévus à cet effet, entraînent la modification de l'Orientations d'Aménagement sur le lieu-dit « Le Vigne ».

Cette modification vise à organiser et optimiser l'aménagement de ce secteur, sans en modifier les principes d'aménagement initiaux (principe de développement urbain en

continuité du centre-bourg, principe d'organisation des voiries et liaisons douces, retrait par rapport à la STEP existante...).

Illustration 2 : Extrait de l'Orientation d'Aménagement avant et après modification - UrbaDoc



III. Suppression des zones Nh

Le PLU en vigueur identifie des zones Nh (Naturelle à vocation d'Habitat), destinées à permettre l'évolution du bâti diffus en zone agricole et naturelle, sans pour autant autoriser la construction de nouvelles habitations.

La commune souhaite modifier son PLU pour le mettre en conformité avec les évolutions du code de l'urbanisme, notamment en supprimant les zones Nh qui seront reclassées en zone A dans le règlement graphique. Le règlement écrit est modifié en conséquence.

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des surfaces des zones - UrbaDoc 2016

Zones	Superficies avant modification	Superficies après modifications
A – zones agricoles	2 038,58 ha	2 040,98 ha
Nh – zones d'habitat diffus en zone naturelle	2,40 ha	0 ha

Illustration 3 : Extrait du règlement graphique avant modification - UrbaDoc

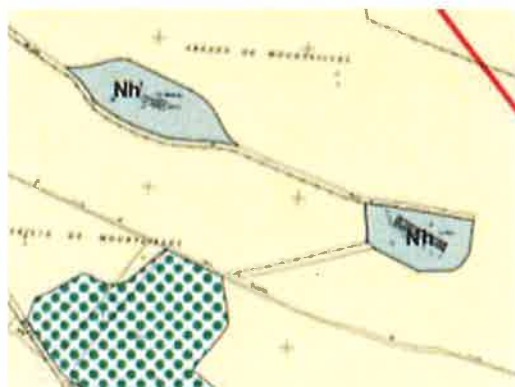
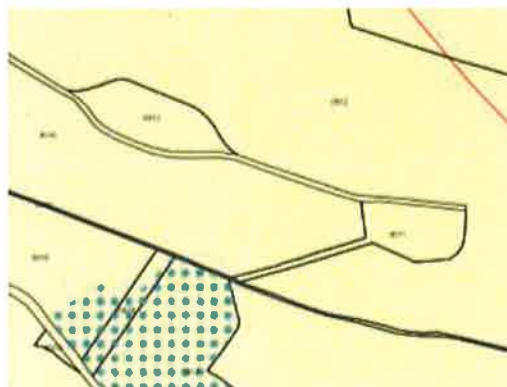


Illustration 4 : Extrait du règlement graphique après modification - UrbaDoc 2016



IV. Identification des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

La commune propose d'identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination afin de ne pas réduire les possibilités ouvertes dans les zones Nh du PLU en vigueur.

V. Modification du règlement écrit

Modifications apportées au règlement écrit

ZONE A :

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

[...]

- d'extensions ou d'annexes d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

L'extension ou la création d'annexes d'habitations (piscine, abris de jardin, garage individuel, ...) déjà existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions et annexes sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La réfection, l'extension et/ou l'adaptation des constructions existantes à l'approbation du présent règlement.

[...]

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique (pièce4) est autorisé dans les conditions inscrites dans la légende de ce même document.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Les annexes d'habitations existantes sont autorisées sous réserve que l'implantation soit située dans un rayon de 12 mètres (au moins en partie) à partir d'une des limites de l'habitation.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

[...]

Les extensions devront être réalisées selon les principes architecturaux du bâtiment existant, ou en respectant les principes réglementaires de l'article Ua11.

Sont supprimés :

- Le sous-secteur Nh inscrit dans les articles relatifs à la zone N.
- Les articles relatifs au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et à la superficie minimale des terrains constructibles.

**Après débats, le Bureau Syndical, Oui l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

- 1°) – **RENDRE** un avis général favorable avec recommandations de :
- préciser la nature (logement ? hébergement ? activité ?) et le nombre de logements prévus pour chaque changement de destination.
 - Il serait ainsi nécessaire que la commune précise combien de logements supplémentaires pourraient voir le jour sur ces secteurs, dans la limite d'un logement par bâtiment.
 - Absence de la « pièce 4 ainsi que sa légende » indiquée dans la notice technique fournie ;
 - préciser les densités souhaitées pour chacun des îlots repérés sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin d'anticiper les formes urbaines prévues dans ce secteur ;
 - engager une procédure de révision du PLU afin de le mettre en compatibilité avec le SCOT, notamment en vue de diminuer la capacité des zones à urbaniser et de répondre aux objectifs chiffrés d'accueil de nouveaux logements à l'horizon 2030.
- 2°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.
- 3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de Aignes, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres du Lauragais, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

Fait à Montferrand, le 27 mars 2017 à 17h30.

Le Président,



Georges MERIC.