

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 27 avril 2017

10/2017

L'an deux mille dix-sept, le 27 avril 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. Christian PORTET,
M. Philippe GREFFIER,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Pierre POUNT BISET,
M. Bernard VALETTE,
M. Guy BONDOUY,
M. J-Pierre QUAGLIERI,
M. Michel GALANT,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETIT,

Ont donné pouvoir :

M. Jean-François PAGES à Georges MERIC,
M. Gilbert HEBRARD à Christian PORTET.

En exercice : 26

Présents : 13

Procuration : 2

Nombre de votants : 15

Objet : Avis général relatif au projet de modification n°5 du PLU de Nailloux – Bassin de vie de Nailloux

La commune de Nailloux a transmis en date du 08 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 Nailloux.

Le PLU de Nailloux 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 : Nailloux

Superficie de la commune : 1 866 ha

Configuration villageoise : village en ligne de crête

Situation géographique : 11km de Villefranche-de-Lauragais – 36km de Toulouse – 15km de Mazères

Population (2012) : 3364 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 : pôle d'équilibre

Situation en matière de planification : PLU approuvé en 2010

Procédure engagée : 5^{ème} modification

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

- Traduction réglementaire du nouveau projet Cocagne en U2c ;
- Suppression d'une partie de zone 1Aub « les Douyssats » et ses conséquences OAP et réglementaires ;

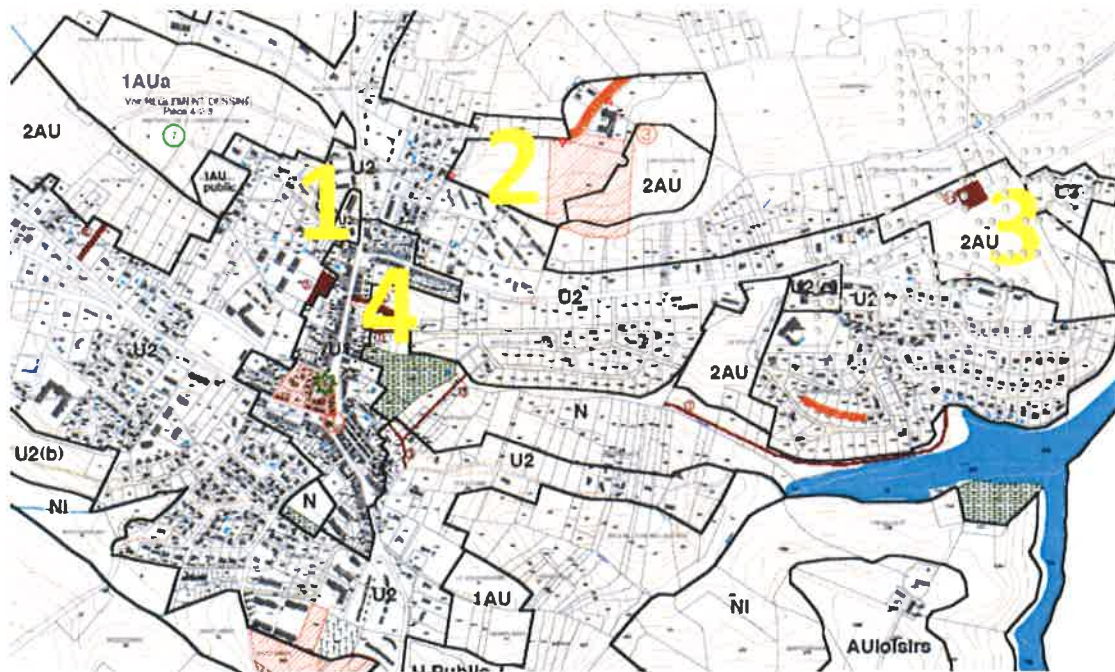
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

- Ouverture de la zone 2AU « Le Farguetou » et ses conséquences OAP et réglementaires ;
- Suppression d'emplacements réservés dont l'acquisition a été faite par le bénéficiaire.



1. Traduction règlementaire du nouveau projet Cocagne en U2c

Le projet dit Cocagne vise à réaliser une opération mixte (habitat / services / commerces), dans le secteur U2c du PLU en vigueur, sur des terrains situés à proximité du centre ancien.

Aujourd'hui les terrains accueillent l'ancienne gendarmerie qui sera démolie (permis de démolir obtenu), ainsi que l'ancienne maison de retraite qui sera réhabilitée en conservant ses volumes.

La commune souhaite donc :

- Modifier le règlement de la zone U2c afin de le caler avec le nouveau projet dont le principe a été validé ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation en rapport avec le site concerné.

Cf. annexe 8, 9 et 10

Modification du règlement graphique :

- Suppression de la pièce graphique de détail relative à la zone U2c.
- Le reste du règlement graphique ne change pas.

Modification du règlement écrit :

- Article 1 : le paragraphe relatif à U2c est supprimé. Le sous-titre devient « dans la zone U2, les secteurs, U2(a), U2(b), U2(c) » Il est rajouté « les extensions ou surélévations du bâtiment maintenu en U2c » afin de les interdire et conserver le bâtiment de l'ancienne maison de retraite dans son enveloppe existante.
- Article 2 : suppression de la référence à la pièce de détail. Il est précisé que les changements de destination du bâtiment de l'ancienne maison de retraite sont possibles pour des activités de

service et/ou tertiaires, et que les affouillements et exhaussements (aménagement de l'espace) sont possibles s'ils sont nécessaires au projet.

- Article 6 : suppression de la référence à la pièce de détail. Modification du règlement concernant l'implantation des nouveaux bâtiments.
- Article 7 : suppression de la référence à la pièce de détail. Modification du règlement concernant l'implantation des nouveaux bâtiments afin de conserver la frondaison végétale située à l'Ouest.
- Article 10 : Modification du règlement concernant la hauteur des bâtiments (une partie des bâtiments en R+3)
- Article 12 : Modification du règlement afin de réduire l'imperméabilisation inutile du terrain et prévoir un stationnement pour les deux-roues.
- Article 13 : suppression de la référence à la pièce de détail. Modification du règlement afin d'intégrer des nouvelles prescriptions pour maintenir des surfaces végétalisées et arborées, haies existantes, pelouses, végétation grimpante sur les façades...
- Article 14 : supprimé (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols).

2. Suppression d'une partie de zone 1AUb « les douyssats » et ses conséquences sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et réglementaires

Le secteur des Douyssats est situé au Nord-Est de la commune, une partie est classée en zone 1AUb et une autre en zone 2AU.

Ce secteur avait fait l'objet d'un permis d'aménager qui a finalement été annulé par le pétitionnaire car les caractéristiques du terrain entraînaient un coût important des travaux d'aménagement.

Une opération plus modeste est envisagée par le propriétaire sur la partie haute du secteur (plus facilement aménageable).

La commune souhaite donc :

- Supprimer la zone 2AU et la restituer à la zone agricole ;
- Réduire la zone 1AUb, et restituer le reste à la zone agricole.

La contenance de la zone passe de 8,7 ha à 1,8 ha pour la création de 20 logements.

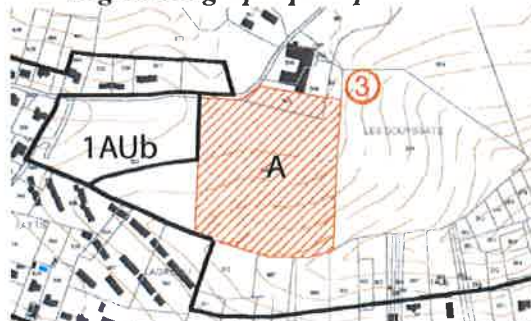
1.8 ha – 20% de voirie et espaces verts = 1.44 ha soit une densité de 13.88 log à l'hectare.

Modification du règlement graphique :

Règlement graphique Avant

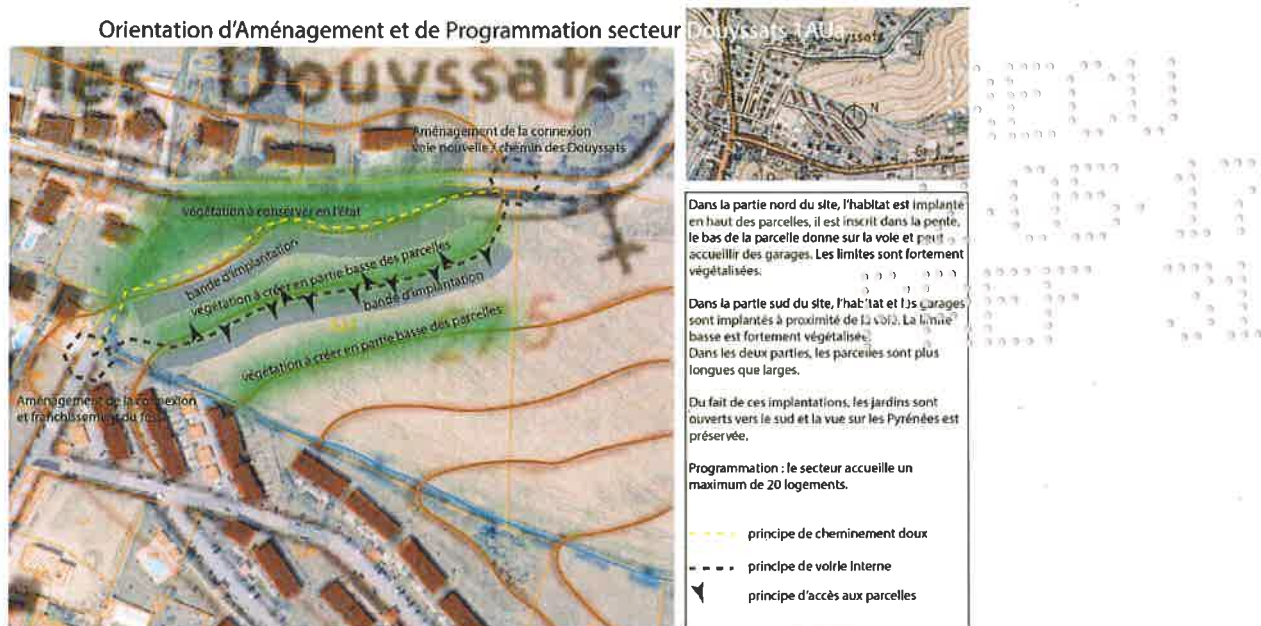


Règlement graphique Après



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Le PLU en vigueur prévoit une OAP sur ce secteur. Elle est supprimée et remplacée par l'OAP suivante :



Modification du règlement écrit :

Le chapeau est corrigé par la suppression de la référence à une résidence sénior.

- Article 6 : modifié pour tenir compte de l'orientation d'aménagement.
- Article 12 : modifié pour supprimer les références globales d'opérations.
- Article 14 : concernant le Coefficient d'Occupation des Sols est supprimé.

3. Ouverture de la zone 2AU « Le Farguettou » et ses conséquences OAP et réglementaires

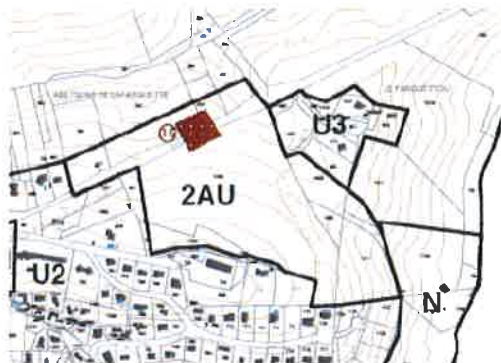
Le secteur du Farguettou est localisé à l'Est de la commune, le long de la Route Départementale (RD) 622, et est classé en zone 2AU dans le PLU en vigueur.



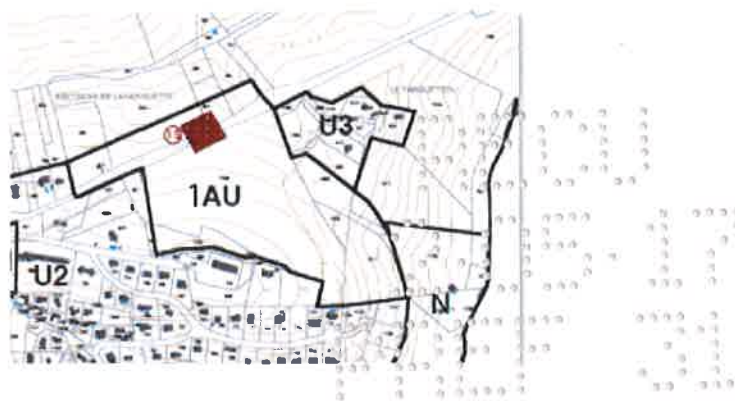
La commune souhaite ouvrir cette zone à l'urbanisation en la classant en 1AU.

Modification du règlement graphique :

Règlement graphique Avant



Règlement graphique Après



La zone 1AU a une contenance de 8,43ha. Le PLU en vigueur prévoit une densité sur ce secteur comprise entre 10 et 15 logements à l'hectare. Toutefois, la partie au Nord de la RD, qui sera assimilée au règlement de la zone U2 en assainissement autonome prévoit une densité de 3.5 log/ha.

Modification du règlement écrit :

Le règlement de la zone 1AU est maintenu, seule la section 3, article 14 correspondant au Coefficient d'Occupation des Sols est supprimé du fait des évolutions législatives.

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP):

Aucune OAP existante sur ce secteur dans le PLU en vigueur. Une OAP est donc créée sur une partie de la zone. La zone en partie Nord de la RD ne fait pas partie de l'orientation d'aménagement et aura les mêmes caractéristiques que la zone U2 limitrophe.

Cf. Annexe 3

La commune prévoit l'accueil de 80 logements maximum sur cette OAP, dont 25% de logements locatifs sociaux, sur cette zone. La zone Farguettou est comprise dans le schéma d'assainissement collectif mais il n'est pas prévu dans un premier temps de relier cette opération à la Station d'EPuration (STEP).

La zone comprenant l'OAP a une superficie de 6.9 ha environ et la partie en Nord de la Route Départementale mesure 1.5ha environ.

(Calcul manuel géoportail)

4. Suppression d'emplacements réservés

La commune ayant fait l'acquisition de certains terrains repérés par des emplacements réservés, elle souhaite supprimer ceux-ci en conséquence :

- ER n°2 : voie à créer, désenclavement d'une zone à urbaniser. Partiellement supprimé.
- ER n°5 : Acquis par la commune : supprimé
- ER n°12 : Acquis par la commune : supprimé
- ER n°13 : élargissement et aménagement de voies existantes. Acquis partiellement par la commune : partiellement supprimé.

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

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

1°) – **RENDRE** un avis général :

Favorable pour la traduction règlementaire du projet Cocagne.

Favorable sous recommandation de :

- *Prévoir, pour l'OAP des Douyssats, une liaison (piétonne et/ou voirie) vers l'Est de la zone dans le but d'anticiper un aménagement futur en deuxième volet.*
- *Mettre à jour la liste des emplacements réservés suite aux dernières suppressions (intitulés et numéros).*

Favorable sous réserve de :

- *Concernant le secteur 2AU compris dans l'OAP du Farguettou :*
 - *Tendre vers une densité de 15 logements par hectare, fourchette haute du PLU en vigueur pour cette zone.*
 - *Prendre en compte et préserver la zone boisée située au Sud de l'OAP identifiée par le SCOT en Espace Naturel Remarquable (constructions à usage d'habitation interdites). Cette zone naturelle joue un rôle d'espace tampon entre la STEP et la future zone à urbaniser, et pourrait être un élément paysager constitutif du quartier.*
 - *Prendre en compte le périmètre de 100m par rapport à la Station d'épuration située au Sud Est de la zone.*
- *Concernant le secteur 2AU du Farguettou non compris dans l'OAP :*
 - *Ne pas poursuivre l'urbanisation de cette zone pour les raisons suivantes :*
 - *Le SCOT édicte des prescriptions visant à favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des bourgs, notamment en évitant les développements linéaires le long des routes (P60).*
 - *Compte tenu des objectifs de densité affichés dans le PLU en vigueur (3,5 logements par hectare) pour cette zone, la densité urbaine serait trop faible. La densité minimale prévue par le SCOT est de 6 logements à l'hectare.*
 - *Cette zone est par ailleurs concernée par un Espace Naturel de Grande Qualité identifié dans la Trame Verte et Bleue du SCOT en vigueur (ainsi que du SCOT en révision), et correspondant à un espace boisé d'une superficie supérieure à 5 hectares qui mérite d'être pérennisé.*

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 Nailloux, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres du Lauragais, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

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

Le Président,



Georges MERIC.