



En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 08 octobre 2018

10/2018

L'an deux mille dix-huit, le huit octobre, à 17h00.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 03 octobre 2018, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie d'Avignonet-Lauragais, siège du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC, Président du PETR du Pays Lauragais.

Etaient présents :

M. Georges MERIC
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Gilbert HEBRAD,
M. Etienne THIBAUT,
M. Jean-François PAGES,
M. Guy BONDOUY,
M. Michel GALANT,
M. Jacques DANJOU,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETIT.

Ont donné pouvoir :

M. Robert LIGNERES à M. Jacques DANJOU
M. Christian PORTET à M. Georges MERIC
M. Guy BONDOUY à M. Michel GALANT.

En exercice : 26

Présents : 11

Procuration : 3

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de VILLEFRANCHE de LAURAGAIS – Bassin de vie de Villefranche

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de Villefranche de Lauragais.

Ce dossier 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 projets communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

* * *

Présentation du territoire

Commune : Villefranche de Lauragais

Superficie de la commune : 1 035ha

Situation géographique : 23 km de Castelnaudary et 35 km de Toulouse.

Population en 2015 : 4 345 habitants (contre 4100 en 2010)

Communauté de communes d'appartenance : Terres du Lauragais

Bassin de vie de : Villefranche de Lauragais

Glossaire de hiérarchisation « SCOT Lauragais » : Pôle d'équilibre

PLU approuvé : le 17 mars 2017

Le projet de modification simplifiée du PLU :

Après 2 années d'application de son document d'urbanisme, la commune de Villefranche de Lauragais souhaite faire évoluer son PLU par l'adaptation de dispositions réglementaires mineures rendant difficile l'application du PLU sur certains secteurs.

Il s'agit notamment de l'application des règles d'implantation des constructions dans certaines zones dont la topographie contraint fortement la constructibilité.



La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur le point suivant :

- Modifier la rédaction des articles 6 et 7 des zones UB et AU.

La topographie de la commune, et plus particulièrement du lieu-dit Plaine de Villefranche, implique une adaptation des constructions au terrain rendue difficile par l'application des dispositions règlementaires liées à l'implantation des constructions (articles 6 et 7).

En effet le relief de la moitié Ouest du territoire culmine à 213 m au Nord du site à proximité de la RD 25 et décline jusqu'à 170 m aux abords de la voie ferrée.

Cette déclivité est progressive, mais elle se traduit sur certains espaces par des spécificités résultant de l'évolution du territoire et des pratiques culturelles. Ainsi on trouve sur le secteur de la Plaine de Villefranche plusieurs talus créant des différences de niveaux du sol naturel importantes.

C'est notamment le cas dans la zone AU qui est traversée par un talus de 2 mètres sur lequel l'OAP positionne la voirie de desserte à créer.

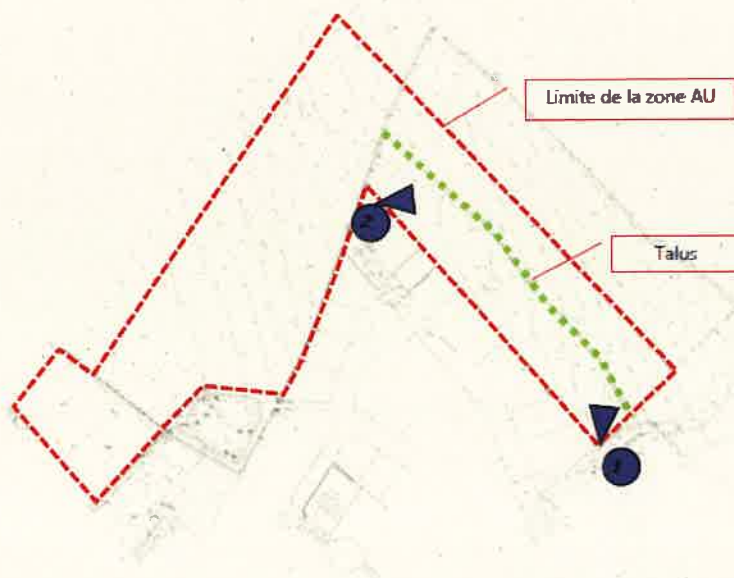


Figure 5 : levé topographique



Figure 2 : photographies du site



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais
 Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais
 Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferland - Tél. : 04.68.60.56.54
 Courriel : scot.lauragais@orange.fr

La modification simplifiée du PLU a pour objectif, d'une part d'adapter les règles d'implantation à ces contraintes de topographie, et d'autre part d'harmoniser les règles d'implantation dans les zones UB et AU au regard de la proximité et du lien entre les deux zones.

Ainsi les articles 6 et 7 des zones UB et AU sont adaptés pour répondre à ces deux objectifs.

1. L'article 6

L'article 6 du règlement définit les dispositions relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques. Il est adapté pour intégrer les contraintes topographiques et être harmonisé sur les zones UB et AU en permettant une implantation à l'alignement des voies (privées ou publiques) et emprises publiques ou avec un retrait de 2 mètres minimum. La référence aux principes d'implantation dans les OAP est supprimée car difficilement applicable (absence de référence de références métriques à mobiliser pour l'instruction des autorisations d'urbanisme).

Zone UB :

- 1- Les constructions nouvelles doivent s'implanter :
 - a. Soit à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
 - b. Soit ~~dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 5 mètres~~ avec un recul de 2 mètres minimum des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.

Zone AU :

Dans les secteurs AUa et AUb:

1- Les principes d'implantation prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés (voir pièce n°3 du dossier PLU).

2- En l'absence de précision d'implantation dans les OAP, les constructions doivent être implantées :

- a. Les constructions nouvelles doivent s'implanter : à l'alignement des voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation du public ou à la limite qui s'y substitue pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
 - Soit à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
 - Soit avec un recul de 2 mètres minimum des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.

Dans les secteurs AUb :

~~1- Les principes d'implantation prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés (voir pièce n°3 du dossier PLU).~~

~~2 En l'absence de précision d'implantation dans les OAP, les constructions nouvelles doivent s'implanter : a. Soit à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux,~~

~~b. Soit dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 5 mètres des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.~~

2. L'article 7

L'article 7 est modifié pour répondre aux mêmes objectifs d'adaptation à la topographie et d'harmonisation des règles. L'implantation sur une des 2 limites séparatives est maintenue en tant que possibilité mais n'est plus imposée

Zone UB :

~~1) Toute construction et installation nouvelle devra être implantée : sur une au moins des deux limites séparatives latérales de parcelle.~~

• Soit en limite séparative,

• Soit avec un recul dont la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

~~2) En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.~~

~~3) A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.~~

Zone AU :

Dans l'ensemble de la zone AU :

~~1) Les constructions nouvelles doivent être implantées : sur au moins une des deux limites séparatives.~~

~~2) En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres. • Soit en limite séparative,~~

• Soit avec un recul dont la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

~~3) Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale à vocation d'habitation doivent être implantés sur au moins une limite séparative.~~

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

1°) – **RENDRE** *un avis général favorable.*

2°) – **DONNER** *mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.*

3°) – **NOTIFIER** *la présente délibération à Madame le Maire de Villefranche de Lauragais, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres du Lauragais, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.*

Fait à Avignonet-Lauragais, le 08 octobre 2018.

Le Président,



Georges MERIC.