

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 27 avril 2017

11/2017

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 simplifiée du PLU de Sainte Foy d'Aigrefeuille – Bassin de vie de Lanta Caraman.

La commune de Sainte Foy d'Aigrefeuille a transmis en date du 07 avril 2017, le dossier de projet de modification simplifiée 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 simplifiée du PLU de Sainte Foy d'Aigrefeuille.

Le PLU de Sainte Foy d'Aigrefeuille 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 : Sainte Foy d'Aigrefeuille

Superficie de la commune : 968 ha

Situation géographique : 16 km de Toulouse.

Population en 2012 : 1994

Communauté de communes d'appartenance : Terres du Lauragais

Bassin de vie de : Lanta-Caraman

Glossaire de hiérarchisation « SCOT Lauragais » : commune pôle de proximité secondaire

Situation en matière de planification : PLU approuvé en 2013.

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

Le présent projet de modification a pour objectifs de :

- **Modifier le règlement graphique, en désolidarisant une parcelle de la zone AU1, et en supprimant le pastillage en zone agricole ;**
- **Modifier le règlement écrit, et mettre à jour la liste des emplacements réservés ;**
- **Modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation du centre-bourg.**

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

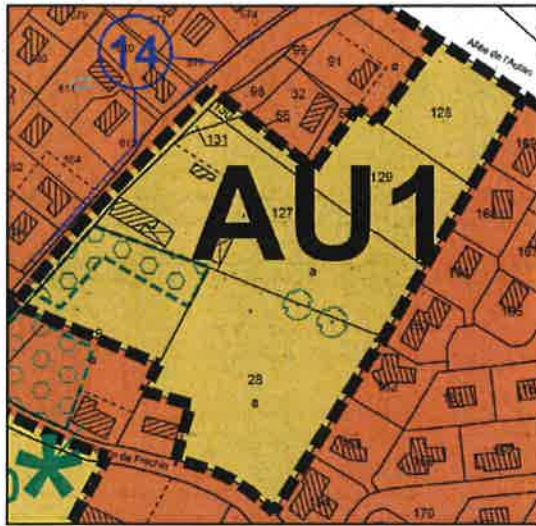
Courriel : scot.lauragais@orange.fr

I. Modification du règlement graphique

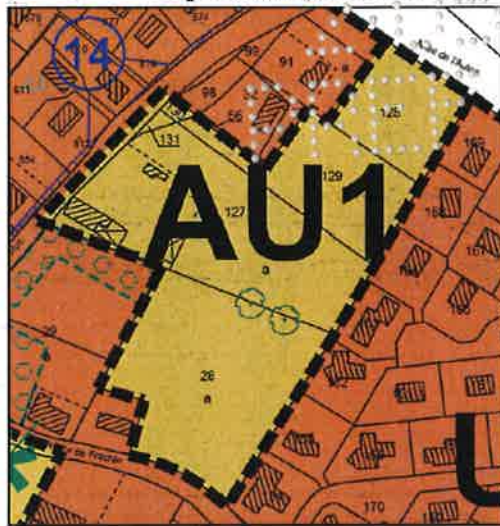
a. Modification de la zone AU1

L'urbanisation de la zone AU1 est soumise à l'obligation d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement prévues à cet effet. La zone comprend un terrain communal cadastré ZD N°247 d'une superficie de 4009m² sur lequel figurent des Eléments de Paysage à Conserver. Afin de faciliter la mise en oeuvre du projet, la municipalité a décidé de désolidariser le terrain communal de l'opération d'ensemble. La parcelle sera reclassée en U1.

Zone AU1 avant modification



Zone AU1 après modification

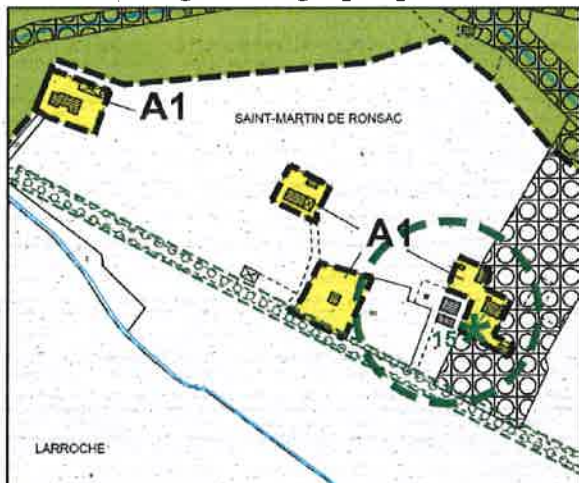


b. Suppression du pastillage A1

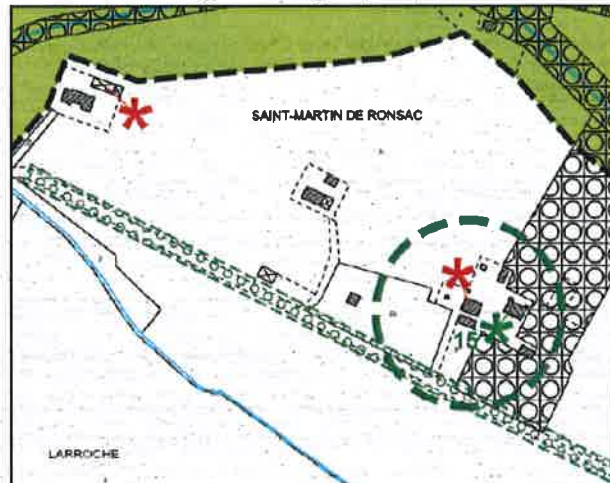
Conformément à la nouvelle réglementation, la commune souhaite supprimer les secteurs A1 de la zone agricole.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés dans le règlement graphique.

Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique modifié



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

II. Modification du règlement écrit

Modification du règlement de la zone A :

- Suppression des parties du règlement faisant référence aux zones A1.
- En concordance avec la suppression des zones A1, la commune souhaite autoriser le changement de destination « à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et que la destination projetée soit limitée à l'habitation ou l'hébergement. »
- Afin de limiter l'étalement urbain, la commune souhaite que « les annexes autorisées des habitations isolées doivent être implantées à moins de 25m de l'habitation. »

Modification du règlement de la zone AU :

- Précisions apportées concernant l'implantation « pour les garages et les annexes qui, outre les dispositions réglementaires, pourront être implantées à l'alignement des placettes et espaces verts, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3m hors tout sur la limite d'emprise. »
- Précisions apportées concernant les besoins en stationnements :

Règlement avant modification

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

Il sera exigé :

- **Habitat** : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble.
- **Bureaux, commerces** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

▶ **Stationnement des deux roues**

pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

Règlement après modification

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

Il sera exigé :

- **Habitat** : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble.
- **Artisanat et commerces** : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente
- **Bureaux, services** : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- **Hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

▶ **Stationnement des deux roues**

pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement **situé dans un immeuble collectif**
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

Modification du règlement de la zone U1 :

- Harmonisation du règlement concernant les toitures, et spécifiquement dans la zone U1a afin de préserver le caractère patrimonial du cœur de village.
- Précisions apportées concernant les besoins en stationnements :

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

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

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

Règlement avant modification

ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

► Les besoins en stationnements

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports.

Il sera exigé:

- **Habitat** : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble.
- **Bureaux, commerces** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► Stationnement des deux roues

pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

Règlement après modification

ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

► Les besoins en stationnements

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports.

Il sera exigé:

- **Habitat** : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble
- **Artisanat et commerces** : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
- **Bureaux, services** : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► Stationnement des deux roues

pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement **situé dans un immeuble collectif**
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

Modification du règlement de la zone U2 :

- Harmonisation du règlement concernant les toitures.
- Précisions apportées concernant les besoins en stationnements :

Règlement avant modification

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

Il sera exigé:

- **Habitat** : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher .

Règlement après modification

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

Il sera exigé:

- **Habitat** : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher
- **Artisanat et commerces** : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
- **Bureaux, services** : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
- **Services publics ou d'intérêt collectif** : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

Modification du règlement de la zone N :

- Harmonisation du règlement concernant les toitures.

Modification du règlement de la zone UX :

- Précisions apportées concernant les besoins en stationnements :

Règlement avant modification

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

- Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il est exigé :

Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction. Le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200 m² de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à 1 emploi pour 25 m²

Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement

- **Hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

Règlement après modification

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

- Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. **En cas d'extension d'une activité existante, seuls les besoins supplémentaires générés par la dite extension seront à prendre en compte.** Il sera exigé :

Activités industrielles : 1 place de stationnement par poste de travail

Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente

Bureaux et services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle

Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

Modification du règlement de la zone AUx:

- Précisions apportées concernant les besoins en stationnements :

Règlement avant modification

ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

- * Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il est exigé :

~~Activités, bureaux et autres constructions : aires suffisantes déterminées par l'étude détaillée des règles applicables les mieux adaptées au type d'activité concerné et à ses caractéristiques fonctionnelles.~~

~~Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.~~

Règlement après modification

ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

- * Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il est exigé :

Activités industrielles : 1 place de stationnement par poste de travail

Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente

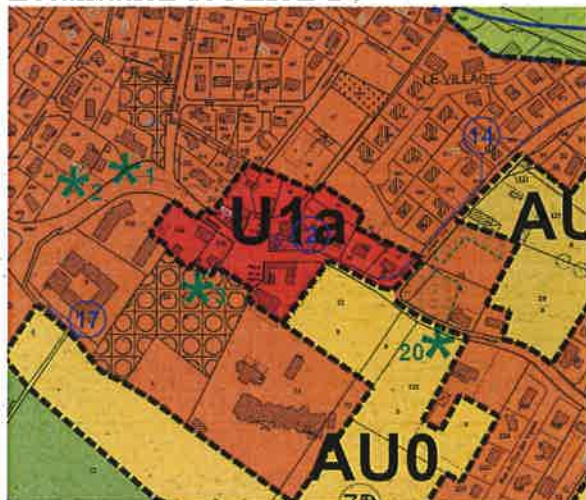
Bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher

Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

Mise à jour de la liste des emplacements réservés :

L'emplacement réservé N°2 a été posé sur la parcelle 34 au profit de la commune dans l'objectif d'étendre les équipements culturels existants. Aujourd'hui la mairie a engagé un projet de requalification des espaces et équipements publics du village, et souhaite intégrer la parcelle 38 dans une réflexion plus générale de valorisation de l'espace public central du village.

Localisation de l'ER n°2 :

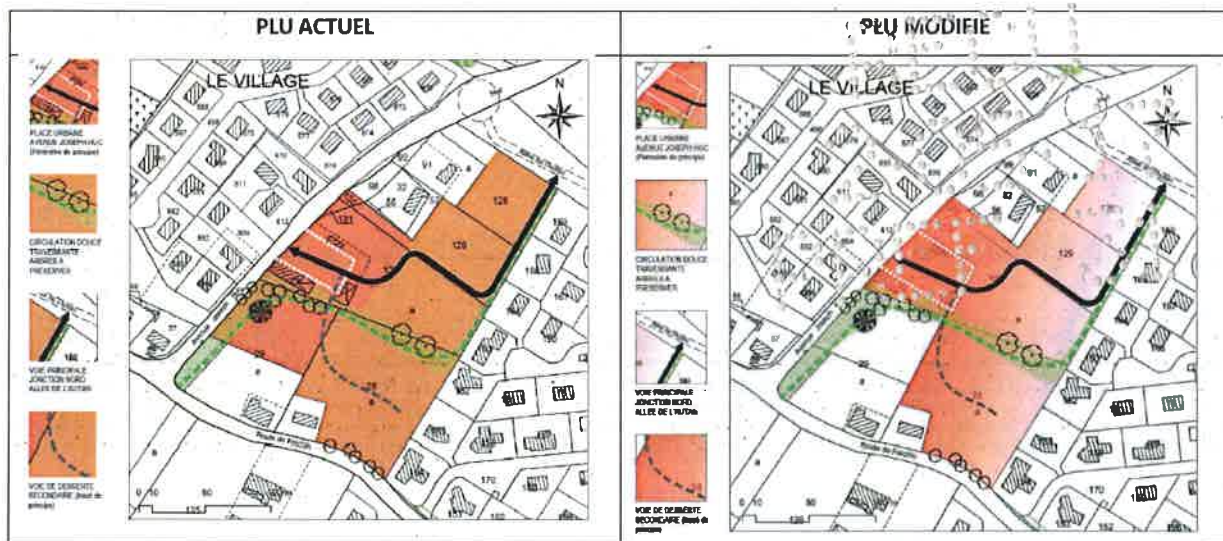


Destination actuelle de l'ER n°2 : « extension des équipements culturels »

Destination modifiée de l'ER n°2 : « valorisation de l'espace public Place de l'église »

III. Modification de l'OAP du centre-bourg

En concordance avec la modification du règlement graphique et de la désolidarisation de la parcelle n°247 actuellement située dans la zone AU1, la commune souhaite modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-bourg.



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.

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 Sainte Foy d'Aigrefeuille, 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.