

En application d'une déléation du Comité Syndical

Séance du : 26 novembre 2018

14/2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-six novembre, à 17h30.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 21 novembre 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. Bernard BARJOU,
M. Gilbert HEBRAD,
M. Robert LIGNERES,
M. Jean-François PAGES,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Bernard VALETTE,
M. Guy BONDOUY,
M. Michel BROUSSE,
Mme. Cathy PUIG,
M. Jacques DANJOU,
M. Michel GALANT,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETIT.

En exercice : 26

Présents : 15

Procuration : 0

Nombre de votants : 15

Objet : Avis général dans le cadre de la modification n°4 du PLU de SAINT PAPOUL – Bassin de vie Ouest Audois

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Papoul.

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 : Saint-Papoul

Superficie de la commune : 2648 ha

Situation géographique : 7 km de Castelnaudary, 21 km de Revel, 34 km de Carcassonne et 68 km de Toulouse

Population (2015) : 797 habitants

Communauté de communes d'appartenance : CC Castelnaudary Lauragais Audois

Bassin de vie de : Ouest Audois

Glossaire de hiérarchisation « SCOT du Pays Lauragais » : pôle de proximité secondaire

Situation en matière de planification : PLU approuvé en 2008 (révision en cours)

Objet de la modification n°4

- Permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol, projet porté par la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, sur le secteur d'étude de « Manivel ».
- Adapter le zonage de la zone AUx pour faire apparaître d'une part le secteur destiné à accueillir des entreprises et d'autre part le secteur voué à l'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol.
- Ajuster certains points du règlement écrit.
- Supprimer le « Graphique de détail de la zone AUx » présent dans le règlement écrit et le remplacer par des schémas d'aménagement dans le document d'orientations, compatibles avec le projet.
- Réaliser un cahier des charges architectural, environnemental, et paysager, pour accompagner le projet et cadrer l'aménagement du secteur.

I. Contexte général de la modification

La commune avait engagé la *modification simplifiée n°4* de son PLU dans le but de permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le secteur « Manivel ».

Le type de procédure engagé n'étant pas adapté, la commune a redélibéré pour prescrire cette fois-ci une modification de droit commun de son PLU, qui **annule et remplace la procédure précédente**.

Le secteur concerné, situé au Sud-Ouest du centre-bourg de Saint-Papoul, le long de la RD103 et à proximité directe de l'usine Terreal, est actuellement inscrit dans le PADD comme étant un secteur de développement économique, divisé en deux zones :

- AUx - vouée à accueillir une zone d'activités économiques intercommunale ;
- AUx20 - vouée à constituer à terme l'extension de la zone d'activité intercommunale.

Le souhait de la commune, en lien avec les projets de la CCCLA, est de maintenir une partie de la zone AUx pour l'accueil d'activités économiques, et de permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur le reste de ce secteur (zone AUx2)

Localisation du secteur « Manivel » :

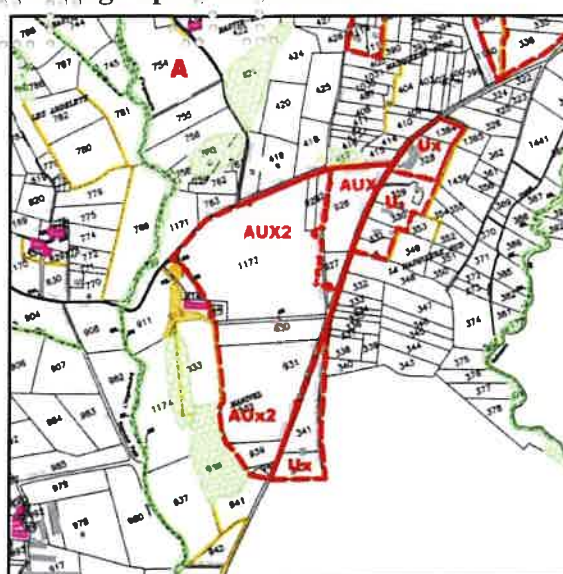


II. Modification du règlement graphique

Zonage actuel



Zonage après modification



La superficie totale des deux zones AUx (AUx et AUx2) n'est pas modifiée.

Dénomination des zones AU après modification :

AU

Zone à urbaniser

- AUa** Zone réservée aux équipements et espaces publics et aux logements sociaux
- AUb** Zone d'habitat raccordée à l'assainissement collectif, à densité variable et à urbaniser sous forme de lotissements ou de logements groupés
- AUc** Zone d'habitat peu dense
- AUx** Zone réservée aux activités économiques

AUx2 Zone réservée au développement des énergies renouvelables

AUx0 Zone d'urbanisation différée

AUx1.0 Zone industrielle réservée aux activités de transformation des produits de la carrière

III. Modification du règlement écrit

Dispositions applicables à la zone AU :

- ~~— Le secteur AUx de Manivel, qui doit accueillir une zone d'activités économiques intercommunale. Elle doit être aménagée en 1 à 4 tranches opérationnelles et selon les principes définis dans le document d'orientation.~~
- Le secteur AUx de Manivel, qui doit accueillir une zone d'activités économiques intercommunale, le secteur est soumis à orientation d'aménagement.
- Le secteur AU2x de Manivel est une zone réservée au développement des énergies renouvelables, le secteur est soumis à orientation d'aménagement.
- Les secteurs AUx0 destinés aux activités économiques. Leur urbanisation est bloquée par un COS nul et nécessite préalablement :
 - o la définition des modalités de raccordement sur la voirie actuelle et, après accord des services départementaux, la réalisation du carrefour de raccordement ;
 - o l'élaboration d'un cahier des charges environnemental, paysager et architectural à annexer au présent règlement, définissant précisément le cadre d'aménagement des parties collectives et des lots privés.
- Le secteur AUx10 est inclus dans la zone où les carrières sont autorisées, elle est destinée aux activités de transformation des produits extraits de la carrière.
- ~~— Le secteur AUx20 constituera à terme l'extension de la zone d'activité intercommunale.~~

La commune souhaite modifier le règlement écrit des zones AU sur les points suivants :

- Accès et voirie
- Desserte par les réseaux (compléments sur eaux usées ; eaux pluviales ; défense incendie ; électricité ; réseaux de communications ; gestion des déchets)
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans la zone AUx.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la zone AUx.
- Emprise au sol, dans la zone AUx l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain.
- Hauteur maximale des constructions
- Aspect extérieur
- Stationnement des véhicules
- Espaces collectifs, plantations, circulations piétonnes, clôtures

La commune souhaite également :

- Supprimer les articles U14, AU14, A14, N14, relatifs au Coefficient d'Occupation des Sols (supprimé par la loi ALUR de 2014).
- Supprimer la référence au « *Graphique de détail pour la zone AUx* » (cf. document annexe), qui est remplacé par des schémas d'aménagement des zones AUx et AUx2 (cf. point suivant).

IV. Modification du document d'orientations

La zone AUx (destinée à l'accueil d'activités économiques) du PLU en vigueur doit être aménagée selon les principes définis dans le « *graphique de détail pour la zone AUx* » (cf. document annexe), qui précise notamment :

- Les principes d'implantation du bâti (alignement, retrait par rapport aux voies et aux trames vertes) ;
- Les principes d'organisation des voiries internes et carrefours à créer ;
- La présence des cours d'eau, fossés, végétation existante et trames vertes à planter.

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

La commune souhaite supprimer ce *graphique de détail* présent au sein du règlement écrit, et le remplacer par des *schémas d'aménagement de la zone de Manivel* dans le document d'orientations. (cf. document annexe)

De plus, la commune souhaite modifier le document d'orientations sur les points suivants :

- Suppression de la référence au COS ;
- Remplacement du terme « AUx0 » par « AUx » ;
- Ajout de la précision « *La zone AUx2 devra accueillir des projets voués au développement des énergies renouvelables* ».

V. Réalisation d'un cahier des charges de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

En application du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, l'urbanisation du secteur « Manivel » nécessite la réalisation d'un Cahier des charges de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Le document d'orientations du PLU indique plus particulièrement :

Le programme devra comporter, à minima :

- *Une analyse des caractéristiques environnementales et paysagères du site actuel, des composantes à préserver et des contraintes à prendre en compte.*
- *La composition paysagère (plan, coupes et détails) donnant les principes d'implantation de la voirie, l'aménagement des aires de stationnements et des circulations piétonnes, les plantations, les traitements de sols, l'implantation et la nature des clôtures.*
- *Des mesures environnementales portant sur les revêtements de sols, le pluvial, les énergies renouvelables, la collecte des déchets, les qualités énergétiques des bâtiments (matériaux, orientation, volumes, ...).*
- *Des prescriptions architecturales : volumes, implantations, matériaux, percements.*

Composition du cahier des charges :

○ Etat initial de l'environnement :

- aucun site naturel ou classé n'est présent dans l'aire d'étude rapprochée de la zone ;
- site très facilement visible et accessible depuis la RD103 (Castelnaudary/St Papoul) ;
- présence d'un bosquet au Sud de la zone, à préserver notamment pour son rôle de filtre visuel sur le projet ;

○ Prescriptions architecturales : les panneaux ; les équipements techniques ; le système de protection contre les incendies ; les chemins d'accès et revêtement des pistes ; clôtures ; les portails d'entrée.

○ Prescriptions paysagères : préconisations générales ; préconisations ciblées ; les fossés.

Prescriptions environnementales : faune et flore ; zones humides ; pollution ; risques.

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

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

sous réserve de :

- Mettre en compatibilité entre eux l'ensemble des documents du PLU.
- Corriger l'ensemble des erreurs listées ci-dessous :
Concernant le règlement écrit :
 - o Confusions dans la dénomination des zones entre le règlement écrit et le règlement graphique pour la zone AUx2.
 - o Le règlement écrit devrait mentionner la nécessité pour l'aménagement de la zone AUx2 de se référer au Cahier des charges environnemental, paysager et architectural, comme cela est prévu dans le rapport de présentation du projet (erreur de compatibilité).
- Tout ce qui est mentionné dans le PADD doit règlementairement être retranscrit et apparaître dans le rapport de présentation de la modification. Aussi le PLU doit présenter et justifier, dans le Rapport de présentation, le Cahier des charges de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.
- Dans le Cahier des charges, en plus de la zone AUx2 vouée à l'accueil du projet photovoltaïque, traiter de la zone AUx vouée à l'accueil des activités économiques, afin de respecter le PADD.

et sous recommandations de :

- Préciser, dans le document d'orientations, le schéma d'aménagement de la zone AUx destinée à l'accueil d'activités économiques, notamment par la schématisation de principes d'intégration paysagère, d'implantation du bâti, et de la voirie.
- Présenter, dans le Cahier des charges, des vues vers le site d'implantation du projet, et non pas seulement depuis le site d'implantation, ce qui semble primordial dans l'analyse des caractéristiques paysagères, et afin de se rendre compte de l'impact paysager du projet sur le territoire.
- Rectifier, dans le Cahier des charges, la partie « 4.a.3 » relative à l'urbanisation : « Le site et ses abords immédiats se caractérisent par une densité d'habitation très faible : pas d'habitations en bordure de la D.103 dans la section de route concernée ». En effet, dans la section de route concernée , 5 à 6 maisons sont présentes le long de la D103, et sont ainsi directement concernées par le projet.
- Préférer, dans le Cahier des charges, un « mélange d'essences et à dominante de persistants » plutôt que la plantation d'une haie composée uniquement de Cyprès le long de la D103.
- Rectifier l'erreur matérielle : Page 5, briqueterie de ~~Lasbordes~~ Saint-Martin-Lalande.

Le PETR du Pays Lauragais alerte la commune, ainsi que la Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois, sur le fait que l'ouverture des zones AUx et AUx2 vient en soustraction de la vignette économie définie par le SCOT en révision pour la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois (soit 190ha).

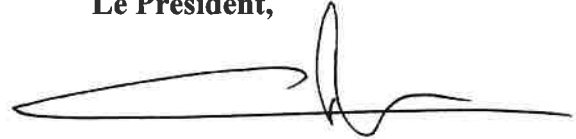
DELIBERATION

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 Monsieur le Maire de Saint Papoul, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, à Messieurs les Préfets de l'Aude et de la Haute Garonne.

Fait à Avignonet-Lauragais, le 26 novembre 2018.

Le Président,



Georges MERIC.