

**En application d'une délégation du Comité Syndical**

**Séance du :** 23 janvier 2017

02/2017

**L'an deux mille dix-sept, le 23 janvier 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 Syndicat Mixte, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.

**Etaient présents :**

M. Georges MERIC,  
M. Christian PORTET,  
M. Philippe GREFFIER,  
M. Jean-François PAGES,  
M. Guy BONDOUY,  
M. Bertrand GELI,  
M. Etienne THIBAUT,  
M. Jean-Claude LANDET,  
M. Patrick DE PERIGNON,  
M. Robert LIGNERES,  
M. Gilbert HEBRARD,  
M. Michel BROUSSE,  
M. Jacques DANJOU,  
M. Michel GALANT,  
M. Bernard BARJOU,

**Ont donné pouvoir :**

M. Jean-Pierre QUAGLIERI à M. Philippe GREFFIER,

En exercice : 24

Présents : 15

Procuration : 1

Nombre de votants : 16

**Objet : Avis général relatif au projet de modification n°2 du PLU de Bourg Saint Bernard – Bassin de vie de Lanta Caraman**

---

La commune de Bourg Saint Bernard a transmis en date du 10 janvier 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 Bourg Saint Bernard.

Le PLU de Bourg Saint Bernard 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.

\* \* \*

---

## **Le projet de modification du PLU**

Le projet de modification n°2 du PLU porte sur les points suivants :

- **faire évoluer le règlement pour tenir compte des évolutions liées à la loi ALUR,**
- **réinterroger les zones constructibles au regard des nouvelles règles liées à la loi ALUR,**
- **ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU0 de Rouillères.**

### **I. La modification du règlement en vigueur pour tenir compte des évolutions liées à la loi ALUR :**

- La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains (articles 5 et 14) ;
- L'ajout d'une réglementation concernant l'emprise au sol des constructions. Il est proposé de définir des seuils à ne pas excéder :
  - o Secteurs UB : 40%
  - o Secteurs UC : 20%

- L'adaptation de l'article 4 des zones U et A, concernant l'évacuation ou la collecte des eaux pluviales sur site pour toute construction ou installation nouvelle. Le souhait de la commune est d'instaurer une approche de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de ne pas reporter la charge de ce volet des projets systématiquement vers la collectivité.
- L'adaptation de l'article 2 concernant l'évolution des constructions présentes en zone N, identifiées par un zonage Nh. L'adaptation de la règle vise uniquement à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et à clarifier les dispositions encadrant l'évolution des constructions existantes.
- La suppression des conditions particulières (financement aidé par l'Etat pour la production de logements sociaux) dans la zone AU. Les logements sociaux attendus n'ont pas pu être réalisés par les bailleurs sociaux. La commune compte sur l'OAP réalisée (maisons groupées, densité de 25 à 40 logements/ha, implantation sur limite séparative) pour inciter à la réalisation de logements locatifs.
- La modification des Orientations d'Aménagement, désormais définies en Orientations d'Aménagement et de Programmation, introduites par la loi ALUR. Il s'agit ici d'apporter plus de détails par rapport au PLU en vigueur, notamment à travers l'OAP « les Rouillères 2 ».
- La modification des points concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives, notamment pour la zone AU1 couverte par l'OAP « les Rouillères 2 ». La règle est spatialisée dans les OAP, afin de d'accompagner l'aménagement de la forme urbaine attendue. Dans la zone la plus dense de l'OAP, le règlement autorise l'alignement soit en limite de voie ou espace public, soit avec un retrait de 5m minimum.
- L'ajout d'une réglementation concernant les espaces verts. Il est proposé, pour toutes les surfaces foncières, d'instaurer un minimum de 25% du terrain qui devra être maintenu en surface non-imperméabilisée. Concernant les opérations d'ensemble de plus de 6 logements, il est proposé d'instaurer la création d'un espace collectif paysager d'une superficie totale comptabilisant au moins 30m<sup>2</sup> par logement et aménagé si possible d'un seul tenant. L'article 13 prévoit ainsi un renvoi à l'OAP pour l'aménagement paysager sur le site « les Rouillères 2 », pour la réalisation des différents aménagements paysagers attendus.

## II. La modification des zones constructibles

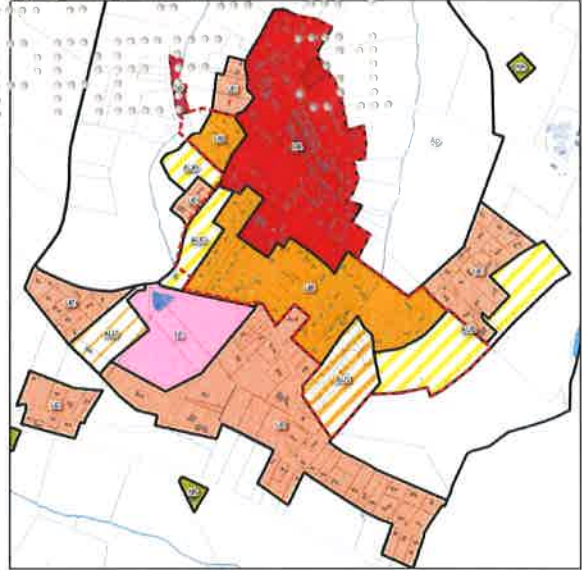
### - Redéfinition des zones UB et UC :

Il est proposé de reclasser certaines zones UB qui ne sont pas à ce jour desservies par le réseau d'assainissement, en zone UC faisant l'objet d'une densification très encadrée.

Règlement graphique actuel :



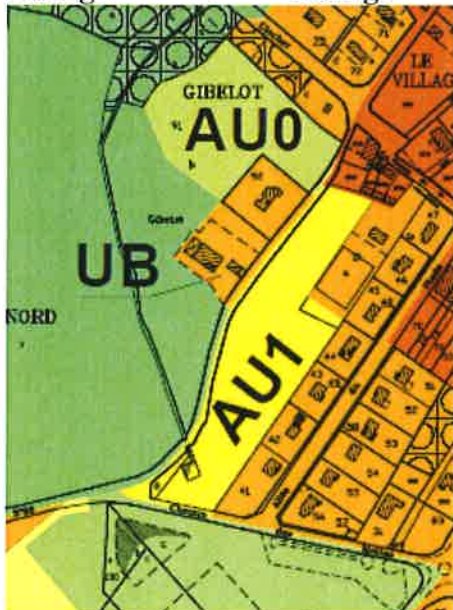
Règlement graphique futur :



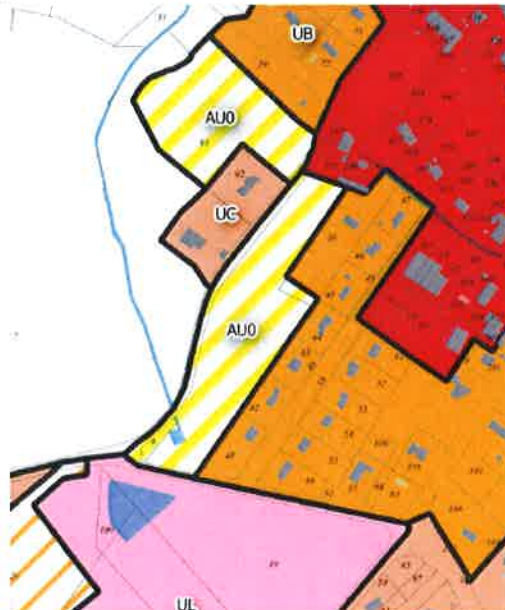
### - Redéfinition des zones AU :

La zone AU de « Gibelot » ne dispose pas du réseau d'assainissement collectif dans sa périphérie, l'extension du réseau pour la desservir n'est pas programmée, en conséquence dans l'attente de l'extension de ce réseau elle est reclassée en zone AU0.

Zonage actuel :



Zonage futur :



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETER : Mairie d'Avignonet Lauragais

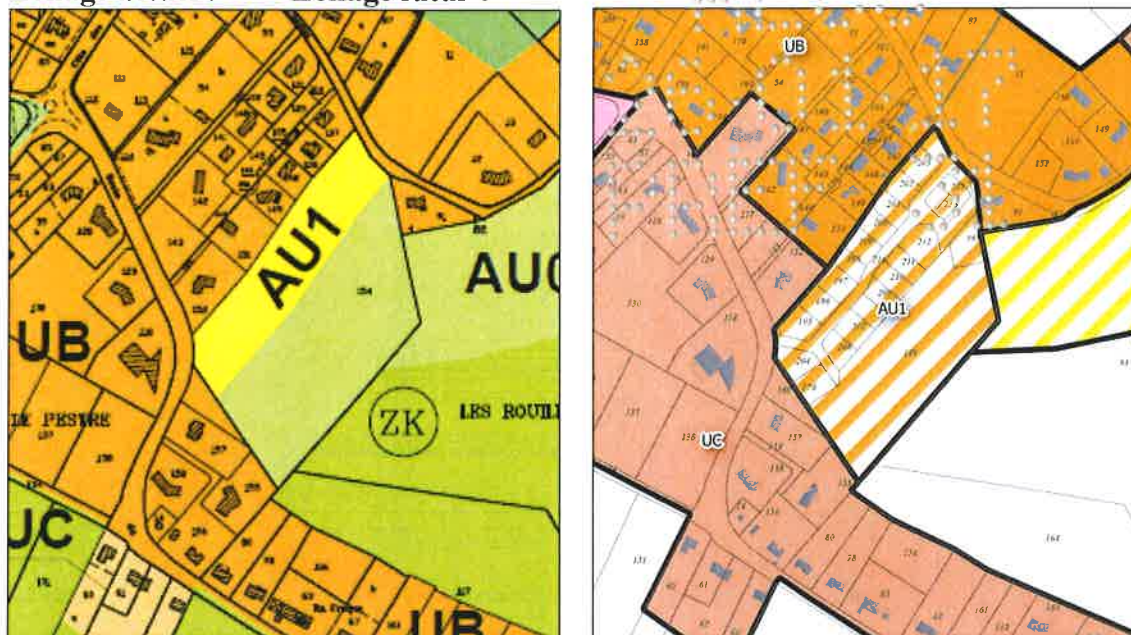
Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr



### III. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 de Rouillères

Zonage actuel :      Zonage futur :



La commune de Bourg Saint Bernard souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur AU0 de Rouillères afin de poursuivre son développement en continuité du tissu urbain existant, et en complément d'une première opération groupée de logements déjà réalisée sur le secteur AU1.

Ce secteur, d'une surface de 1.62 ha, correspond à un potentiel construction de 23 logements (14 lots libres + 9 logements groupés), soit une densité moyenne de 17 logements/ha.

La modification du PLU vise également à permettre une diversification des formes urbaines, plus économes en consommation spatiale, et répondant à différents modèles et aspirations (impact social). De plus, il sera question de mettre en place des quartiers structurés et intégrant toutes les fonctions de la cité (espaces publics, mixité urbaine, mise en place d'un maillage doux à l'échelle communale, ...) : impact environnemental, économique et social.

\*\*\*\*\*

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 Madame le Maire de Bourg Saint Bernard, Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Coeur Lauragais et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

Fait à Montferrand, le 23 janvier 2017 à 17h30.

**Le Président,**



**Georges MERIC.**