

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

---

**Séance du :** 11 juin 2018

05/2018

**L'an deux mille dix-huit, le 11 juin à 17h30.**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au 3 chemin de l'Obélisque – 11320 Montferrand, siège administratif du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.

**Etaient présents :**

M. Georges MERIC,  
M. Gilbert HEBRARD,  
M. Christian PORTET,  
M. Robert LIGNERES,  
M. Jean-François PAGES,  
M. Guy BONDOUY,  
M. J-Pierre QUAGLIERI,  
M. Jacques DANJOU,  
M. Michel GALANT,  
M. Jean-Claude LAUTRE,  
M. Bertrand GELI,  
Mme Marie-Françoise GAUBERT,  
M. Jean-Marie PETIT.

En exercice : 26

Présents : 13

Procuration : 1

Nombre de votants : 14

## **Objet : Avis général dans le cadre de la modification simplifiée 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 simplifiée 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 simplifiée 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 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.

**Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais**

*Siège du PETR :* Mairie d'Avignonet Lauragais

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

*Courriel :* scot.lauragais@orange.fr

## I. Contexte général de la modification

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

Ce secteur, 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.

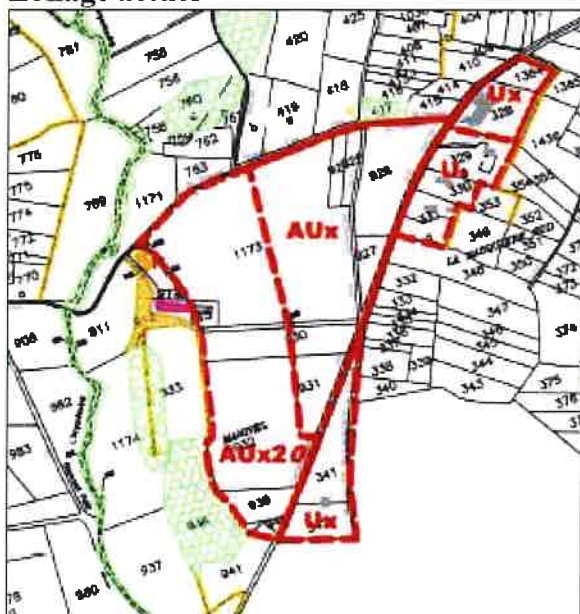
Le souhait de la commune, en lien avec les projets de la CCCLA, est de maintenir une partie de la zone AUx pour l'accueil d'activités économiques, et de permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur le reste de ce secteur.

### Localisation du secteur « Manivel » :

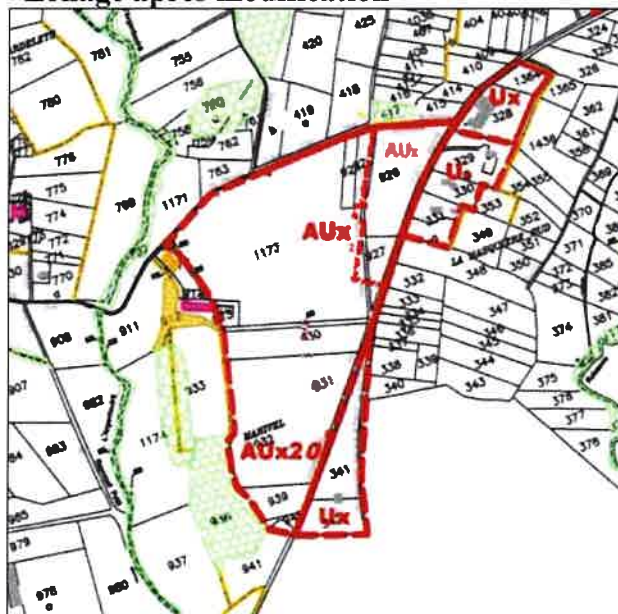


## II. Modification du règlement graphique

### Zonage actuel



### Zonage après modification



**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 superficie totale des deux zones AUx 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 aux activités économiques

**AUx0** Zone d'urbanisation différée

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

### III. Modification du règlement écrit

#### PLU en vigueur :

##### *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.*
- *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.*

#### Projet de modification :

##### *Dispositions applicables à la zone AU :*

- *Le secteur AUx2 de Manivel, qui doit accueillir une zone d'activités économiques intercommunale et des installations de production d'énergies renouvelables. Elle doit être aménagée en 1 à 4 tranches opérationnelles et selon les principes définis dans le document d'orientation.*
- *Les secteurs AUx0 destinés aux activités économiques. Leur urbanisation 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.*



### PLU en vigueur :

#### Article AU6 :

- Dans le secteur AUx, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies de dessertes de la zone et selon les dispositions retenues dans le document graphique de détail.

### Projet de modification :

#### Article AU6 :

- Dans le secteur AUx, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies de dessertes de la zone. Les constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ne sont pas soumises à cette règle d'implantation.

### PLU en vigueur :

#### Article AU11 :

##### 1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%. Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire de couleur ocre. Toutefois, les toits terrasse seront autorisés dans une composition architecturale contemporaine.

Dans le secteur AUx, les matériaux peuvent être différents mais non réfléchissants et dans des teintes et textures en harmonie avec le site.

### Projet de modification :

#### Article AU11 :

##### 1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%. Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire de couleur ocre. Toutefois, les toits terrasse seront autorisés dans une composition architecturale contemporaine.

Dans le secteur AUx, les matériaux peuvent être différents mais non réfléchissants et dans des teintes et textures en harmonie avec le site.

Les installations destinées à la production d'énergies renouvelable ne sont pas soumises à cette règle, toutefois les installations devront faire l'objet d'une insertion paysagère soignée.

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* », 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* », 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.

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.

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, Ouï l'exposé 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 graphique :
    - o Erreur matérielle dans la légende : la zone AUx2 devrait porter la mention « Zone réservée au développement des énergies renouvelables » ;
    - o Erreur matérielle dans la dénomination des zones du plan de zonage.
  - Concernant le règlement écrit :
    - o Confusions dans la dénomination des zones entre le règlement écrit et le règlement graphique pour les différentes zones AUx.
    - o Le secteur AUx n'apparaît pas dans les Dispositions applicables à la zone AU.
    - o Le secteur AUx2 n'a à priori pas vocation à accueillir des activités économiques, mais uniquement un projet de centrale photovoltaïque au sol, comme cela est prévu dans le rapport de présentation du projet (erreur de compatibilité).
    - 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).
    - o Erreur matérielle : les articles AU6 et AU11 n'ont pas été modifiés, et ne sont donc pas en compatibilité avec le rapport de présentation.
- Tout ce qui est mentionné dans le PADD doit réglementairement 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).*

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 Montferrand, le 11 juin 2018 à 17h30.

**Le Président,**



**Georges MERIC.**