

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 15 mai 2017

12/2017

L'an deux mille dix-sept, le 15 mai 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. Robert LIGNERES,
M. Jean-François PAGES,
M. Pierre POUNT BISET,
M. Guy BONDΟΥY,
M. Michel BROUSSE,
M. Jacques DANJOU,
M. Jean-Claude LAUTRE,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETTT.

Ont donné pouvoir :

M. Patrick DE PERIGNON à M. Georges MERIC.

En exercice : 26

Présents : 12

Procuration : 1

Nombre de votants : 13

Objet : Avis général relatif au projet de modification n°3 du PLU de Blan – Bassin de vie de Revel.

La commune de Blan a transmis en date du 13 avril 2017, le dossier de projet de modification n°3 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 Blan.

Le PLU de Blan 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 : Blan

Superficie de la commune : 1330 ha

Configuration villageoise : village rue

Situation géographique : 8 km de Revel et 6 km de Puylaurens

Population en 2012 : 1154

Communauté de communes d'appartenance : Lauragais Revel Sorezois

Bassin de vie de : Revel

Glossaire de hiérarchisation « SCOT Lauragais » : commune non pôle

Situation en matière de planification : PLU approuvé en 2007

Procédure engagée : 3^{ème} modification du PLU.

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

- **Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;**
- **Modification du règlement graphique ;**
- **Modification du règlement écrit.**

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

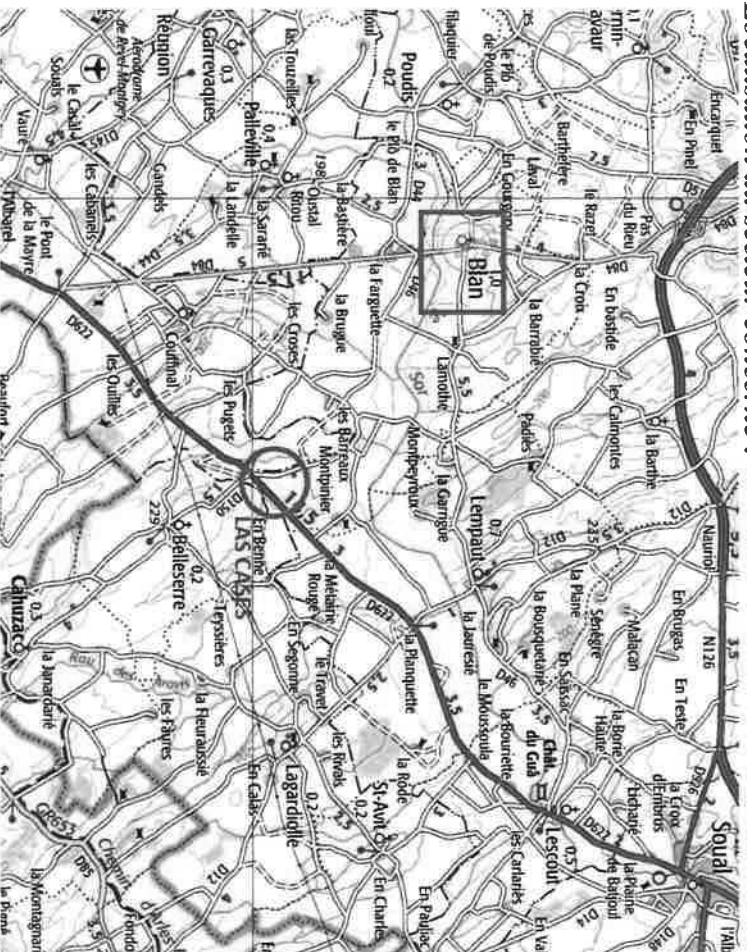
Courriel : scot.lauragais@orange.fr

I. Création d'un STECAL

La commune souhaite, à titre exceptionnel, créer un STECAL afin de permettre l'extension des bâtiments de la Société « Ferme de Las Cases » (transformation de viande porcine pour de la charcuterie). A l'époque de l'élaboration du PLU, l'activité existante avait un caractère de petite entreprise (avec 4 à 5 salariés), ce qui explique le classement au sein du secteur N1. Cependant, avec le temps les activités ont pris beaucoup d'essor (18 salariés aujourd'hui) et l'entreprise ne peut continuer ses activités dans des locaux étroits et inadaptés aux nouvelles conditions de production. Or le règlement actuel du PLU ne permet pas de construire les nouveaux équipements dont l'entreprise a besoin, alors que du fait de son ancienneté, de son ancrage dans le territoire, l'entreprise fait aujourd'hui partie de l'identité économique et sociale de la commune.

En terme de production, l'entreprise est passée de l'élevage de 3000 porcs par an, à 6000 porcs par an. La fréquentation de la boutique est en moyenne de 500 personnes par semaine. L'objectif de l'entreprise est de mettre en avant la production, la transformation et la vente sur le même site, et de pouvoir augmenter la fréquentation de la boutique jusqu'à 1000 personnes par semaine.

Localisation du secteur concerné :

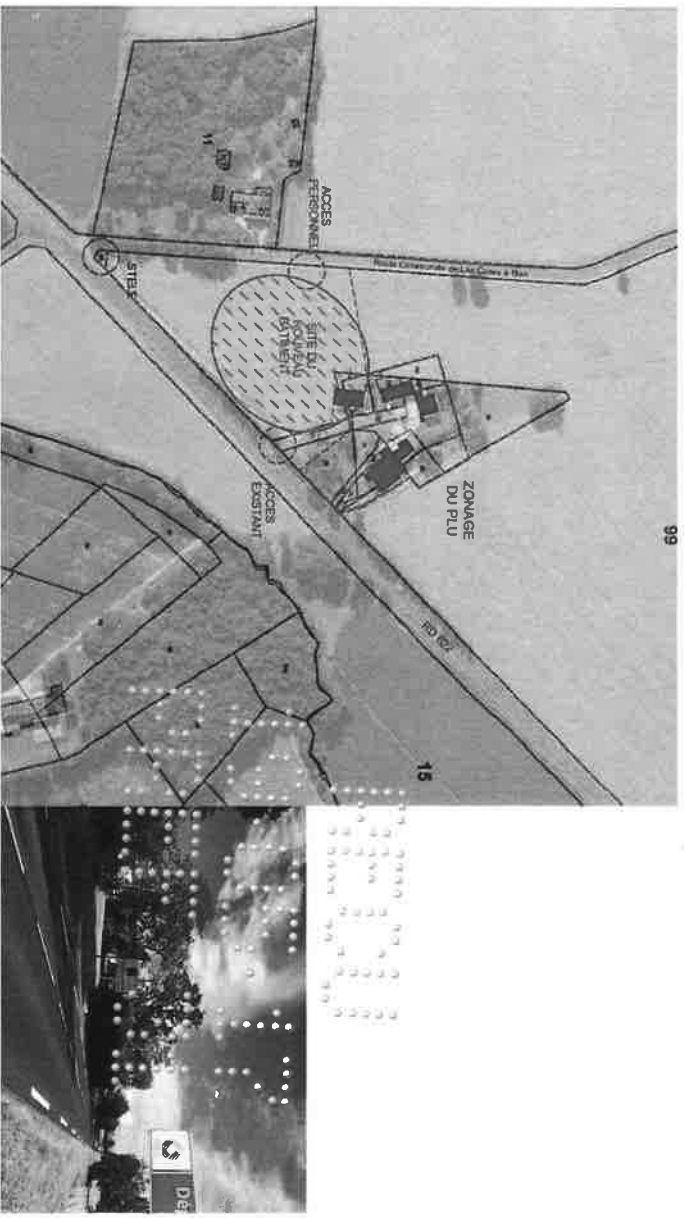


Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

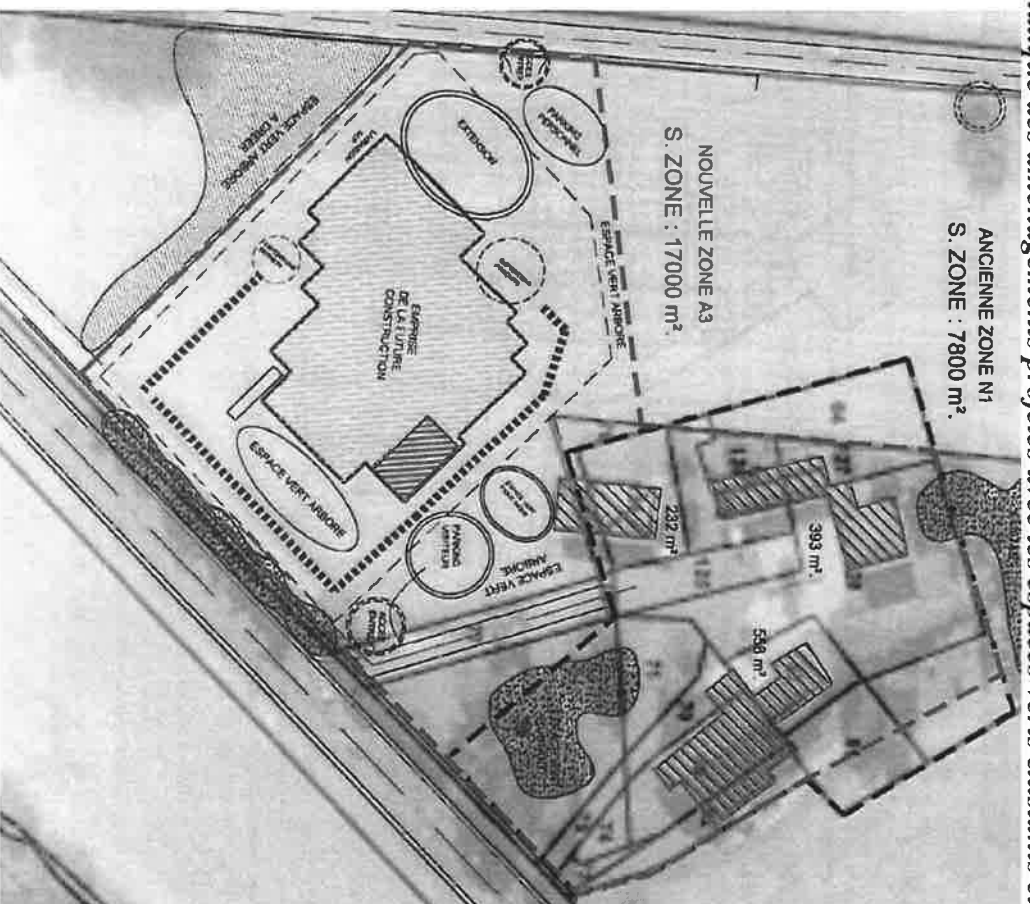
Siège du P.E.T.R. : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque - 11320 Montferrend - Tél. : 04 68 60 56 54

Courriel : scol.lauragais@orange.fr



Plan schématique des aménagements projetés avec les espaces verts existants et à créer :



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonnet Lauragais

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

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

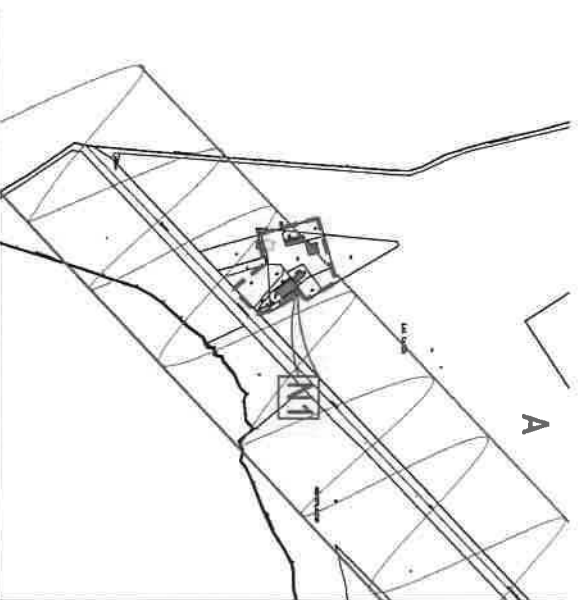
Le nouveau bâtiment sera implanté au Sud du site, au carrefour de la RD 622 et de la route communale 11 de Las Cases à Blan. Il n'y aura pas de création de nouvelle sortie sur la RD 622 puisque l'accès au site s'effectuera par celui qui est déjà utilisé. A noter qu'une sortie de service est également prévue sur la route communale 11 latérale, pour le personnel uniquement.

Le bâtiment projeté aura une superficie d'environ 2300 m² (des bureaux, un atelier avec machines, espaces livraisons, déchets, boutique...).

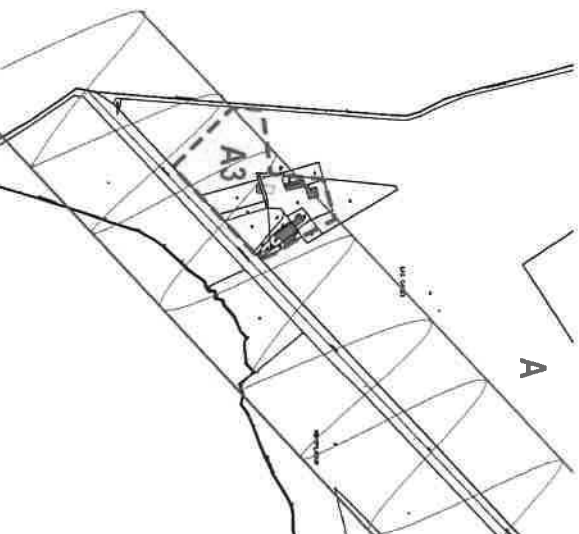
II. Modification du règlement graphique

L'ancien secteur N1 sera supprimé et remplacé, par un nouveau secteur de la zone Agricole - A3. Il sera ainsi régi par le règlement de la zone A, et non plus par la zone N.

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



La zone N1 actuelle a une surface de 0.78 ha.

La nouvelle zone A3 a une surface de 1.70 ha.

La surface prise sur la zone agricole, par rapport à l'ancien secteur N1, correspond à 1.70 ha - 0.78 = 0,93 ha.

III. Modification du règlement écrit

Modification du caractère de la zone :

Précisions apportées sur le caractère général de la zone.

La zone comprend un secteur :

Le secteur A3 (de taille et de capacité d'accueil limitée) a été délimité au lieu dit Las Cases. Il existe en son sein une activité liée à la production et transformation de viande.

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

Modification de l'article A1 :

Le règlement en vigueur prévoit l'interdiction de nombreux types de constructions et installations nouvelles, le changement de destination et l'extension des constructions ou installations.

Le règlement modifié prévoit que :

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception :

- Des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions, aménagements et installations de services publics ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage de zones habitées et les aménagements hydrauliques (déchetterie, station d'épuration, etc.)
- Ainsi que de celles expressément visées à l'article 2.

Modification de l'article A2 :

Précisions apportées au règlement concernant l'occupation, et l'amorisation, soumises à des conditions particulières.

Dans le secteur A3 :

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au service public ou d'intérêt collectif, à condition :

- Qu'elles soient liées à une activité agricole existante ou à créer,
- Qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Modification de l'article A3 :

Précisions apportées au règlement pour prendre en compte :

- *Les conditions d'accès (exemple : La largeur minimum des accès est de 4 m.)*
- *La desserte par les voiries publiques et privées : Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de chaussée égale à :*
 - 3.50 m pour les voies à sens unique,
 - 5.00 m pour les voies à double sens

Dans le secteur A3, elles devront prévoir :

- Une intégration adaptée à son environnement grâce à un traitement paysager adéquat de la chaussée et de ses abords.
- Les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1.50 mètre.
- L'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations moyennes prévues ou possibles.

Modification de l'article A4 :

Précisions apportées au règlement sur la gestion de l'eau, l'électricité et télécommunications.

Exemple : Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Ajout d'une réglementation sur les déchets (si les projets ne permettent pas le passage d'un véhicule de ramassage d'ordures ménagères, ils devront alors prévoir des points de collecte en limite de voie publique et sur le passage du véhicule).

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

Modification de l'article A7 :

Ajout d'une réglementation pour les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, afin de leur permettre d'être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Modification de l'article A9 :

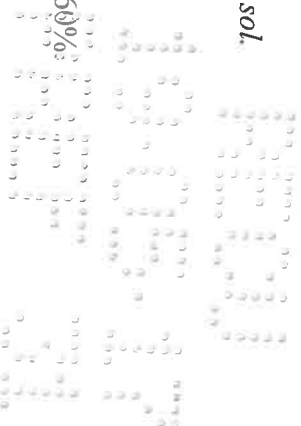
Modification du règlement concernant l'emprise au sol.

Dans la zone, à l'exception du secteur A3 :

Non réglementé.

Dans le secteur A3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% :



Modification de l'article A11 :

Précisions apportées au règlement concernant l'aspect extérieur des constructions (teintes conformes au nuancier, toitures tuiles canal, matériaux métalliques autorisés, fenêtres de toit, éléments techniques, capteurs solaires, transformation et extension de constructions existantes, clôtures à claires voie ou mur).

Dispositions spécifiques au secteur A3:

Les nouvelles constructions devront avoir un aspect :

Soit traditionnel : voir § précédent

Soit contemporain : voir ci-dessous

Pour les nouvelles constructions artisanales de style contemporain :

L'emploi de matériaux industriels, tel que bardage et vêture, sont autorisés à la condition :

- De posséder une unité d'ensemble : le matériau employé doit se retrouver sur toutes les façades, avec une teinte identique ;
- Les nuances seront discrètes et auront pour base une teinte grise (gris-bleu, gris vert, etc.) ;
- Les toitures seront plates ou à très faible pente ;
- Les acrotères seront marqués de façon discrète, avec la même teinte que le revêtement courant ;
- Il pourra être fait usage de revêtement en bois sur des parties de volumes ;
- Les menuiseries seront de teintes sombres ou discrètes ;
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume des constructions ;
- Les ouvrages techniques extérieurs seront traités avec le même soin que les volumes principaux (avec le même matériau).

Clôtures :

Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire voie ou d'un mur.

- Les murs :

Les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existant à la date d'approbation de la procédure de modification n°1 du PLU. Ils seront en briques ou enduits.

- Le dispositif à claire voie :

- Doit être doublé d'une haie composée d'essences locales,
- Peut comprendre un mur de soubassement de 30cm maximum

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

- Il doit être composé d'au moins 1/3 de vide (grillage)
- Il ne peut pas être en PVC.
- Les grillages à grande maille sont préférés,

Modification de l'article A12 :

Précisions apportées au règlement pour prendre en compte les besoins en stationnement pour les nouvelles constructions ou changement de destination.

Règlement en vigueur :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Règlement modifié :

Exemple : pour les constructions destinées au commerce, il place pour 50m² de plancher.

Modification de l'article A13 :

Précisions apportées au règlement concernant les espaces verts, plantations, espaces boisés classés.

Ajout d'un règlement pour le secteur A3 : toute nouvelle opération donnera lieu à l'établissement d'un projet d'aménagement paysager.

Celui-ci devra proposer, sur les parties concernées, la création d'une bande verte boisée le long de la RD 622, ainsi qu'une autre le long de la route communale de Las Cases à Blan.

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

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

- 1°) – **RENDRE** un avis général favorable, sous recommandations d'apporter des précisions dans la modification du règlement écrit :
- Pour la modification de l'article 9 de la zone A, préciser à quoi correspond l'emprise au sol des 60% (de la zone ? de la parcelle ?) ;
 - Pour la modification de l'article 11 de la zone A, clarifier la réglementation concernant l'édification de clôtures en mur (contradictions).
- 2°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président pour signer les pièces utiles à cette affaire.
- 3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de Blan, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorezois, à Messieurs les Préfets de la Haute Garonne et du Tarn.

Fait à Montferrand, le 15 mai 2017 à 17h30.

Le Président,



Georges MERIC.

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