

En application d'une délégation du Comité Syndical,

Séance du : 12 juin 2017

14/2017

L'an deux mille dix-sept, le 12 juin 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. Gilbert HEBRAD,
M. Christian PORTET,
M. Etienne THIBAUT,
M. Robert LIGNERES,
M. Bernard VALETTE,
M. Guy BONDOUY,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETIT.

Ont donné pouvoir :

M. Jean-Pierre QUAGLIERI à M. Guy BONDOUY,
M. Jean-François PAGES à M. Georges MERIC,
M. Bernard BARJOU à M. Christian PORTET.

En exercice : 26

Présents : 10

Procuration : 3

Nombre de votants : 13

Objet : Avis général relatif au projet de révision du PLU du Mas Saintes Puelles – Bassin de vie Ouest Audois.

La commune du Mas Saintes Puelles a transmis en date du 12 mai 2017, le dossier de projet de révision 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 révision du PLU du Mas Saintes Puelles.

Le PLU du Mas Saintes Puelles 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 : Mas Saintes Puelles

Superficie de la commune : 2 763 ha

Configuration villageoise : village groupé

Situation géographique : 7 km de Castelnaudary et 17 km de Villefranche de Lauragais

Population en 2013 : 900 habitants

Communauté de communes d'appartenance : Castelnaudary Lauragais Audois

Bassin de vie de : Ouest Audois

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

Situation en matière de planification : PLU depuis 2011

Procédure engagée : révision du PLU

Eléments principaux de diagnostic

Typologies urbaines et positionnement de la commune :

- Bourg situé à l'interface entre la plaine lauragaise et les collines de la Piège.
- Noyau historique densément bâti.
- Développement urbain pavillonnaire diffus autour du centre bourg (essentiellement au Sud / Sud-Est du bourg).
- Habitat dispersé, bâti traditionnel et agricole.

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

- Des sites inscrits ou classés aux Monuments Historiques (écluse triple et maison éclusière de Laurens, église, maison Gleyzes) ainsi que le Canal du Midi classé à l'UNESCO.

Développement démographique 1999-2012

La commune a connu une augmentation constante de sa population depuis les années 70.

1999 : 805 habitants / 2008 : 890 habitants / 2012 : 898 habitants

Vieillessement progressif de la population. La commune a intérêt à encourager l'arrivée de jeunes ménages dans le but de renouveler la structure générationnelle.

Evolution et composition de la taille des ménages :

En 1968, la taille moyenne des ménages est de 3,5 personnes, et diminue en 2012 à 2,6.

Desserrement général de la taille des ménages (décohabitation, familles monoparentales, vieillissement de la population...).

Données sur le logement 2012 :

- En 2013, la commune compte 422 habitations.
- 83% de résidences principales et 9% de logements vacants.
- Typologie de logements assez peu diversifiée, avec beaucoup de grands logements et peu de logements de petite taille (2 ou 3 pièces) qui permettraient le maintien de jeunes ménages.
- 77% des occupants du parc de logements sont des propriétaires (autres : locataires, HLM, logés gratuitement). Part des locataires en régression entre 2008 (21,5%) et 2013 (18,9%).
- Aucun logement social sur la commune.
- Nécessité de diversifier l'offre en logements afin de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

Données économiques :

- Les principaux lieux de travail sont Castelnaudary et Toulouse, engendrant ainsi un nombre important de déplacements quotidiens.
- Plusieurs entreprises sont présentes sur la commune : commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bar...), artisans (électriciens, plombiers, pépiniériste...) entreprises générales (maçonnerie, charpente, transports routiers, poterie...).
- Une entreprise de poterie artisanale ancienne (Poterie NOT FRERES) est présente sur la commune.
- 22 entreprises agricoles.

Equipements/services Publics :

- Mairie, atelier municipal, agence postale, foyer rural, salle des associations (17 associations sur la commune), bibliothèque, maison de la poterie, terrain de football.
- Une école accueillant 116 élèves de primaire et maternelle.
- Actuellement, station d'épuration de 1000 EH (Equivalent Habitant) qui dessert l'ensemble du centre-bourg.
- Distribution en eau potable assurée par Véolia.
- Les équipements et services publics assurent à la commune un certain dynamisme et une vie sociale active. Malgré tout, la population reste relativement dépendante des services et équipements qu'offre la ville de Castelnaudary.

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

Transports et déplacements :

- La commune bénéficie d'une position géographique intéressante. L'autoroute A61, qui traverse la commune, permet de la relier à Toulouse (65km) et Carcassonne (50km).
- La desserte départementale permet de rejoindre l'ensemble des services et commerces de Castelnaudary en 10 minutes.
- Déplacements pendulaires importants : 83% des actifs travaillent en dehors de leur commune.
- La commune est desservie par le réseau de bus Audelignes (Conseil Départemental 11) qui permet de rejoindre Castelnaudary. Transports scolaires vers collèges et lycées de Castelnaudary.
- La gare ferroviaire la plus proche est celle de Castelnaudary (ligne Toulouse – Carcassonne).
- La population est en très grande partie dépendante de la voiture pour ses déplacements quotidiens.

Espaces Naturels / Risques :

- Deux grands ensembles paysagers distincts : au Nord la plaine agricole lauragaise où passent les grands axes de communication, et au Sud les collines calcaires de la Piège où s'est installé le village.
- La vallée de la Ganguise (au Sud de la commune) atténue le paysage de collines et offre des terrains plus propices à l'agriculture céréalière.
- La commune est concernée sur la moitié Sud de son territoire par un site Natura 2000 « Piège et collines du Lauragais », et par des zonages ZNIEFF « Bordure orientale de la Piège », « Collines de la Piège ZNIEFF » et « Collines et bois de Payra-sur-l'Hers ».

Le projet d'élaboration du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Les grands axes structurants souhaités par les élus :

- Une urbanisation cohérente et modérée destinée à l'accueil de nouveaux habitants.
- Préserver le caractère rural de la commune en protégeant les espaces naturels et le patrimoine en général.
- Assurer le maintien de l'activité économique sur le territoire.

Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage :

- Faire le choix d'extensions urbaines mesurées ; maîtriser l'étalement urbain et interdire le mitage ;
- Favoriser le développement urbain du centre bourg, à proximité des équipements communaux ;
- Maintenir et valoriser le cadre de vie ; mettre en valeur les entrées de bourg.

Orientations générales en matière d'équipements :

- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux ;
- Renforcer l'offre existante en services au public ; Maintenir et valoriser les services et équipements adaptés à la taille de la commune.
- Permettre le maintien des effectifs scolaires ;

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Limiter la consommation des espaces agricoles ; Définir des sites où l'agriculture est protégée.
- Préserver les terres agricoles du mitage en structurant mieux l'urbanisation ;

Orientations générales en matière de préservation ou de remise en état des continuités écologiques :

- Conserver les continuités écologiques existantes en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux ;
- Créer des continuités écologiques par la renaturation et le développement des zones humides et bosquets ; Préserver des zones humides du territoire notamment en interdisant l'urbanisation à proximité des zones ;
- Favoriser une bonne qualité des cours d'eau en interdisant l'urbanisation à proximité.

Orientations générales en matière d'habitat :

- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction ;
- Favoriser le renouvellement urbain en mobilisant judicieusement les espaces intra-urbains ;
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans certaines zones à urbaniser.

Orientations générales en matière de transport, de déplacements et de réseaux d'énergie :

- Maintenir les itinéraires doux existants et renforcer leur maillage, notamment dans les zones bâties et au sein des futures zones à urbaniser ; Intégrer des liaisons douces dans le projet communal ;
- Réfléchir au maillage des futures zones d'extensions et à leur articulation entre elles et avec le reste du village ;
- Permettre l'implantation d'équipements d'énergie renouvelable de type éolien.

Orientations générales en matière de communications numériques :

- S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique ; Permettre le raccordement à la fibre optique.

Orientations générales en matière de développement économique :

- Maintenir les services et commerces sur la commune et développer l'offre existante ;
- Permettre la mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations ;
- Encourager l'installation de commerces et services de proximité et d'artisans ;
- Permettre l'implantation d'activités industrielles ;
- Permettre le maintien des exploitations agricoles et le développement de leurs activités annexes.

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

Orientations générales en matière de développement des loisirs :

- Favoriser une meilleure communication des sites touristiques de la commune ;
- Accentuer les liens entre les lieux touristiques et le centre bourg (notamment avec le secteur du Canal du Midi) ;
- Conserver et faire connaître les chemins de randonnées.

Les objectifs de développement :

Habitat

Détail du zonage :

La zone UA correspond aux espaces bâtis anciens de la commune et se justifie par des critères de typologies du bâti (densité élevée, implantation des maisons en ordre continu...) et de mixité fonctionnelle, qui sont conservés à travers le règlement écrit.

La zone UB correspond aux espaces à dominante résidentielle (autour de la zone UA, et sur le secteur du Pontignol à l'Est du bourg) dont la densité est plus faible qu'en zone UA. Le secteur est caractérisé par une implantation des constructions en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Cette morphologie est conservée, avec une possibilité d'emprise au sol des constructions ne pouvant excéder 70%.

La zone 1AU correspond aux espaces d'extension du bourg. Elle est divisée en 3 secteurs qui permettront d'accueillir la majorité des nouvelles constructions.

Développement urbain sur la période 2005-2015 :

32 logements produits (3 logements par an en moyenne)
3,2 ha consommés soit 10 log/ha.

Scénario de développement à l'horizon 2030 :

La commune souhaite pouvoir accueillir 155 logements d'ici à 2030, conformément aux objectifs prescrits par le SCOT.

Il s'agit d'accroître la dynamique de croissance démographique observée ces dernières années sur la commune du Mas Stes Puelles, et ainsi conforter son statut de pôle de proximité secondaire défini à l'échelle du Pays Lauragais.

Pour atteindre cet objectif, la commune identifie les besoins fonciers suivants :

Type de zone	Production de logements	Surface mobilisée	Densité
Potentiel d'urbanisation en dents creuses	18 logements	3 ha	6lgs/ha
Potentiel de renouvellement urbain	24 logements	0	
Potentiel des zones OAP en zone U	30 logements	2 ha	15lgs/ha
Zone à urbaniser	83 logements	4,5ha	18,5lgs/ha
Total	155 logements	9,5 ha	16,3lgs/ha

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 dispose d'un potentiel de renouvellement urbain relativement important (remise sur marché de logements vacants, réhabilitations et rénovations, changements de destination) : soit au total 24 logements identifiés.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mises en place dans le PLU.

▪ Economie

Au-delà de ces objectifs de développement démographique, la commune a défini des objectifs de développement économique :

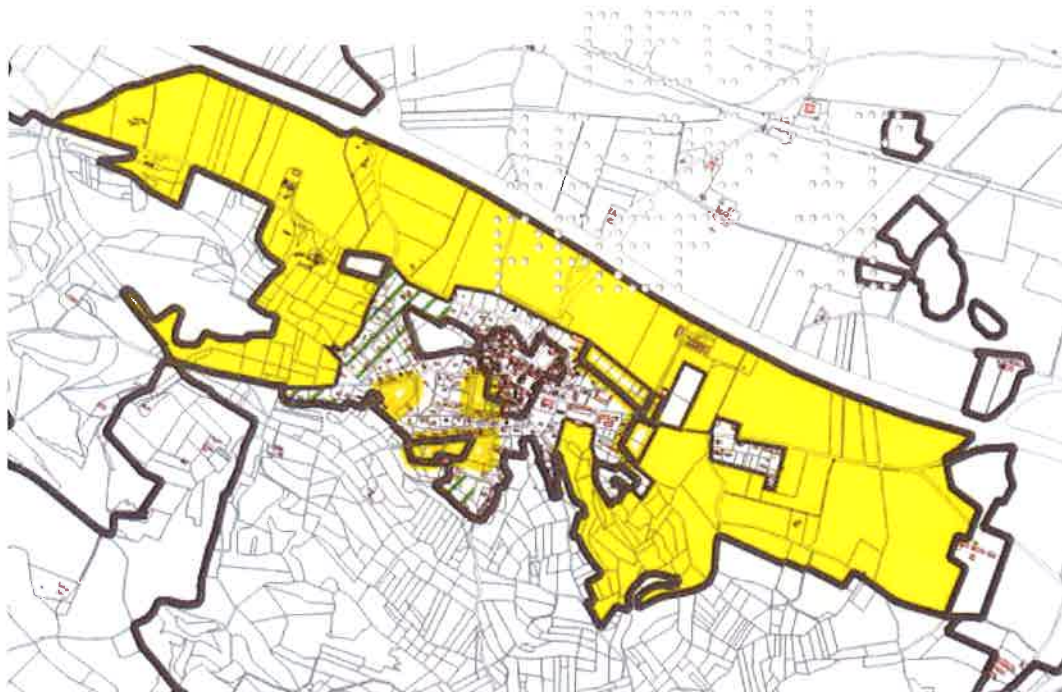
- Maintien des services et commerces, et éventuellement développement de ces activités dans les zones bâties ;
- Pérennisation et développement de l'activité sur le site des Carmes (le long de la RD6113).
- Développement de la zone d'activité de Malbouissou qui est en capacité d'accueillir une importante activité industrielle (projet d'implantation en étude).

Pour cela, le PLU identifie trois secteurs différents à vocation économique :

- **La zone UI**, d'une surface de **4ha**, correspond à une zone spécialisée pour l'accueil d'activités économiques. Elle a pour objectif de permettre le maintien et le développement des activités déjà présentes le long de la RD6113 sur le site des Carmes.
- **La zone 1AUIIC**, d'une surface de **4.7ha**, correspond au secteur d'extension de la zone d'activités des Carmes. La zone devra être aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble, de manière cohérente sans engendrer la formation de terrains enclavés. L'artisanat et le commerce de détail ne devra pas excéder 300m² de surface de vente.
- **La zone 1AUI**, d'une surface de **21.6ha**, correspond à l'extension de la zone d'activité de Malbouissou. Cette extension a pour objectif d'accueillir un projet industriel conséquent.

▪ Agricole

Un zonage « Ap » (zone agricole protégée) permet de préserver de toutes constructions et notamment de constructions agricoles pouvant engendrer des nuisances et conflits les zones résidentielles du centre bourg. Ce zonage permet également de préserver le paysage et les points de vue.



Par ailleurs, la commune souhaite identifier deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) présents dans la zone Agricole mais qui ont une vocation économique :

- **Secteur AE, le site d'implantation de la poterie Not.** Le site est également classé élément remarquable dans le cadre du PLU.

Il est permis sous conditions l'implantation d'artisanat et de commerces de détail. Ces conditions ne concernent que la parcelle actuellement occupée du site de la poterie Not.

De plus les conditions de constructibilité de la destination artisanat et commerce de détail sont limitées : l'extension n'augmente pas plus de 30 % l'emprise au sol du bâtiment existant et l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 1500 m².

- **Le secteur AH, situé en zone agricole est actuellement occupé par une maison d'habitation et des gîtes.** L'activité économique actuellement en croissance nécessite de pouvoir réaliser des bâtiments permettant le maintien et l'évolution des activités déjà en place.

Il est permis sous conditions l'implantation de bâtiment de restauration et d'hébergement hôtelier. De plus les conditions de constructibilité de la destination artisanat et commerce de détail sont limitées : l'extension n'augmente pas plus de 20 % l'emprise au sol du bâtiment existant et l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 2000 m².

▪ *Naturel*

- **La zone NC** a été délimitée pour permettre l'ouverture et l'exploitation d'une carrière. Toute construction y est interdite.
- **La zone NZ** a été délimitée pour permettre l'évolution de l'aérodrome et le développement de son activité. Des nouvelles constructions (artisanat et commerce de détail, activités de services, entrepôts, bureaux) sont autorisées à condition qu'elles soient liées au caractère de la zone.

Pôle d'Équilibre 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 zone NE** a été délimitée pour permettre l'implantation d'éoliennes. Il est permis les constructions et installations nécessaires à des équipements et d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient nécessaires à la production d'énergie renouvelable et à leur gestion de ces installations.

- **Emplacements réservés**

- **Améliorer le réseau de voirie :**

Les emplacements réservés 2,5, 6 et 7 prévoient des élargissements de voirie pour améliorer la desserte et la sécurité des voies.

- **Améliorer l'offre de stationnement en centre bourg**

L'emplacement réservé n°3 prévoit la création d'un parking en centre bourg.

- **Réalisation de réseaux**

L'emplacement réservé n°4 prévoit l'extension des réseaux.

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 de :

(Concernant le rapport de présentation)

- *Etayer les analyses dans le rapport de présentation, et notamment la partie diagnostic. Des cartes présentes dans le diagnostic manquent de légendes et détails techniques (cartes géologique, topographique, hydrologique : noms et localisation des cours d'eau).*
- *Détailler le volet Risques (inondations et mouvements de terrains). Reporter la présence d'un PPRI ou CIZI dans le rapport de présentation et la cartographie le cas échéant. La zone inondable apparaît dans le PADD, mais n'est pas reprise dans le règlement graphique.*
- *Reporter la cartographie de la Trame Verte et Bleue du SCOT dans le rapport de présentation, au même titre que la cartographie du SRCE.*

(Concernant le PADD)

- *Afficher le nombre de logements sociaux envisagés afin d'être en cohérence avec le PADD.*

(Concernant le règlement)

- *Concernant la justification de la zone 1AU dans le rapport de présentation, l'autorisation de certaines activités économiques n'est pas cohérente avec le règlement écrit. Il serait préférable de clarifier ce point.*
- *Le PETR rappelle que le phasage des zones AU ne doit pas intervenir en même temps pour ne pas déstabiliser les équipements (écoles, ...) de la commune.*
- *La commune prévoit un zonage « NE » spécifique pour l'implantation d'un parc éolien. Toutefois, cette zone se trouve en zone Natura 2000 et nécessite une certaine vigilance.*

(Concernant les OAP)

- *Mettre à jour le nom des zones (intitulés différents).*
- *Il est recommandé de mieux retranscrire l'objectif de diversification des formes urbaines dans les OAP cartographiques : préciser les formes urbaines souhaitées (maisons mitoyennes, maisons de rues, appartements, pavillonnaire, ...).*

Favorable sous réserve de :

- *Préciser le nombre de logements produits entre 2012 et 2017 afin de soustraire ce nombre de logements aux objectifs du SCOT en révision, et d'adapter la capacité totale des zones ouvertes à l'urbanisation en fonction du nombre de logements qu'il reste à produire.*
- *Préciser le nombre exact de changements de destination, et le nombre de réhabilitations.*
 - *Le PADD fait mention de 25 logements prévus au total, alors que plus de 70 changements de destination sont repérés sur la cartographie de zonage du PLU. Il est nécessaire de clarifier ce point afin que le nombre de changements de destination prévus soit en cohérence avec le projet de développement démographique de la commune. Pour rappel, les changements de destinations*

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

- pour la création de nouveaux logements affichés dans le PLU seront à soustraire de l'objectif du nombre de logements à produire sur la commune.*
- *Faire la distinction entre changements de destination et extensions des habitations existantes.*
 - *Préciser la vocation des changements de destination (touristiques, économiques, habitat, ...).*
- *Préciser dans le règlement écrit que chaque changement de destination doit être limité à la création d'un seul logement.*
- *Concernant la zone IAUI (zone d'activité de Malbouissou), le projet industriel projeté est toujours en étude. Compte tenu de la surface importante (19ha) qu'offrirait cette zone, il est demandé que son ouverture effective soit conditionnée à la réalisation du projet industriel.*

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 du Mas Saintes Puelles, 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 12 juin 2017 à 17h30.

Le Président,



Georges MERIC.