

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 06 juillet 2023

B07_2023

L'an deux mille vingt-trois, le six juillet, à 17h00

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 26 juin 2023, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les locaux du PETR du Pays Lauragais, sous la présidence de M. HEBRARD Gilbert.

M^{me} Virginie MIR est désignée comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

HEBRARD Gilbert
ASENSIO Brice
BODIN Pierre
BONDOUY Guy
DEMANGEOT François
GRAFFEUILLE-ROUDET Valérie
HOURQUET Laurent
MALMAISON Patricia
MARECHAL Martine
MIR Virginie
NACCACHE Nathalie
PETIT Jean-Marie
SIORAT Florence
VILESPY Estelle

Excusés :

ADROIT Sophie
CASSAN Jean-Clément
FABRE Christian
GREFFIER Philippe
PORTET Christian
SERRANO Serge

En exercice : 26
Présents : 14
Nombre de votants : 14

Objet : Avis général sur la révision générale du P.L.U. de Nailloux

Vu les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°25/2020 du 31 août 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT, mentionnés aux articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L.132-7 et L.132-9, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme,

Vu la délibération de la commune de Nailloux arrêtant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 20 mars 2023,

Vu l'annexe relative aux observations du PETR sur le projet de révision,

Considérant que le document est globalement compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais,

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 favorable assorti des réserves et recommandations suivantes :

Réserves :

- S'agissant du volet agricole, produire un diagnostic agricole abouti, avec formulation d'enjeux et établissement d'une cartographie faisant apparaître des éléments tels que les surfaces labellisées, les points de difficulté d'accès aux terrains, les sièges d'exploitation ; compléter le règlement graphique et écrit si nécessaire ;
- Justifier de la taille de la zone d'Emperseguet en accord avec le schéma de développement économique intercommunal ;
- Phaser expressément, dans les OAP, les zones d'Emperseguet et d'Abetsenc de Trégan, en cohérence avec le rapport de présentation ;
- Annexer au PLU le zonage pluvial ayant conduit à édicter les règles relatives aux eaux pluviales.

Recommandations :

- Assurer la mixité des fonctions dans le centre-bourg (en n'y interdisant pas les bureaux notamment), et prévoir davantage de garde-fous pour y empêcher le développement de commerces susceptibles de faire concurrence à ceux du centre-bourg ;
- Etendre la protection d'éléments bâtis patrimoniaux à des métairies ;
- Compléter les linéaires de haies prévus dans les OAP en frange des espaces naturels et agricoles ;

- S'agissant de l'estimation du besoin en logements pour les prochaines années, intégrer d'autres données que la simple tendance de croissance démographique des dernières années, d'autant que les projections de l'INSEE augurent d'une réduction nette de la croissance à horizon 2050, avec un vieillissement de la population.

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 Madame la Maire de Nailloux et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne,

Fait à Montferrand, le 06 juillet 2023,

Le Président,



Gilbert HEBRARD.

REÇU EN PREFECTURE

le 13/07/2023

Application agréée E-legalite.com

Analyse des prescriptions du SCoT

	Appréciation	Commentaires
Partie 1 - Polariser l'accueil de la nouvelle population		
P2 - Respect du niveau de polarisation	Satisfaisant	
P4 - Nombre de logements maximum à construire à 2030	Satisfaisant	Insee 2019 : 1780 logements (données millésimées 01/01/2022, ou 01/01/2023 ? les deux dates apparaissent sur le site) 1780+598 prévus <i>sur la durée du PLU</i> =2378 logements ; donc <2978
Partie 2 - Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques		
P5 - Qualité du diagnostic agricole - conservation du potentiel de production	Insuffisant	Une enquête a été réalisée mais aucune cartographie n'a été élaborée et le rapport de présentation ne dégage pas d'enjeux.
P6 - Réduction de 50% de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années et bilan de la première partie du SCoT	Satisfaisant	52 ha artificialisés entre 2011 et 2021 contre 25,64 ha pour le PLU révisé.
P7 - Espaces tampons extensions urbaines/espaces agricole dans OAP	Partiel	Emperseguet, le Farguetou et le Violon : pas de haies sur l'intégralité du pourtour. Idem pour le Martiguet, bien qu'il y ait moins d'enjeux.
P9 - Changement de destinations qui ne mettent pas en péril l'activité agricole + qui rentrent dans le potentiel de logements	Satisfaisant	
P10 - Identification des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables	Partiel	Sur 35 éléments bâtis à protéger, il n'y a que 3 bâtiments (l'école de musique et deux moulins). Il paraît opportun de préserver également certaines métairies, d'autant que le règlement associé aux éléments protégés au titre du L151-19 (encadrement des extensions et annexes) n'a de raison d'être que pour des bâtiments.
P11 - Préservation des paysages de bord de routes (alignements, entrées de villes, etc.)	Satisfaisant	
P12 - Prise en compte du paysage dans les OAP	Satisfaisant	
P14 - Préservation et conservation du canal du Midi	Non concerné	
P15 - Identification de la TVB à la commune	Satisfaisant	
P16 à 19 - Respect de la TVB (pas de construction en espaces remarquables, etc.)	Non concerné	
P20 - Identification et préservation des continuités écologiques	Satisfaisant	Le règlement protège les zones humides. Interdiction des aménagements légers, centrales photovoltaïques ou sol ou flottantes, etc. en zone Ntvb. Interdiction des murs-bahuts en limite séparative partout.
P22 - Urbanisation en continuité de l'existant	Satisfaisant	

P23 à 29 - Implantation des EnR dans les espaces adaptés	Partiel	Le RP mentionne que les secteurs Aenr et Nenr sont délimités "hors espaces agronomiquement intéressants" et "participent au maintien de l'activité agricole en offrant une diversification d'activité sans confisquer des terres utiles". Mais il ne précise pas l'usage actuel de ces terres. → Il a été précisé en commission urbanisme qu'une des zones Nenr (pour du photovoltaïque) est une ancienne décharge et que la zone Aenr comporte un élevage de poulets.
P 32 - Projet de PLU en accord avec les capacités du réseau eau potable	Satisfaisant	
P 33 - Projet de PLU en accord avec les capacités du réseau d'assainissement	Satisfaisant	
P 34 - Intégration des réflexions sur la gestion des eaux pluviales et dispositions dans le règlement écrit	Partiel	La notice sanitaire mentionne un zonage pluvial qui a été réalisé en 2010 et qui est annexé au présent PLU. Pour autant il ne figure pas dans les annexes et surtout il n'a pas été révisé. → Il a été précisé en commission urbanisme que la révision de ce zonage était en cours et qu'il ferait l'objet d'une enquête publique unique avec le PLU.
P36 à 46 - Respect des PPR et prévenir les risques inondation, technologiques, érosion, nuisances sonores	Satisfaisant	

Partie 3 - Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires		
P49 - Respect de la polarisation dans le développement économique	Satisfaisant	
P50 - Mixité des fonctions dans les communes pôles	Partiel	Les bureaux (autres que ceux liés à l'administration publique) ne sont autorisés qu'en zone Aue. Ce choix, qui interdit par exemple à un architecte de s'installer en zone U, n'est même pas motivé dans le rapport de présentation (qui, au contraire, dit que toutes les destinations sauf les destinations agricoles et forestières sont interdites en zone U1). → Il a été répondu en commission urbanisme qu'il s'agissait vraisemblablement d'une erreur.
P51 - Phasage des zones de développement économique	Partiel	L'OAP régissant le secteur d'Emperseguet prévoit 2 secteurs. On devine que le secteur A devra être ouvert à l'urbanisation avant le secteur B mais aucune programmation explicite ne figure dans l'OAP.
P52 - Pour les communes non pôle : extension max d'1ha des zones existantes	Non concerné	
P53 - Confortement des zones existantes avant extension/création de nouvelles zones	Satisfaisant	

P54 - Développement économique en accord avec le vignette éco des EPCI	Partiel	La zone UE figure dans le schéma de développement économique de la CCTDL. Cependant le plan d'action de celui-ci prévoit 7 ha. Or la zone AUE projetée fait 8,95 ha. Par ailleurs, le rapport de présentation ne comporte pas d'explication sur les besoins auxquels elle est censée répondre ni sur la taille alors même que le schéma de développement économique précise : « L'emprise reste à définir en termes de situation géographique et de surface lors de la révision générale du document d'urbanisme ».
P56 à 58 - Préservation et mise en valeur des atouts touristiques	Satisfaisant	
P59 - Développement de l'offre d'hébergement touristique en tenant compte de l'existant	Satisfaisant	
P60 - Développement des filières : agro-alimentaire, artisanale, sociale et solidaire	Satisfaisant	
P61 - Aménagement qualitatif des zones d'activités	Satisfaisant	Prescription en termes d'orientation du bâti, de plantation de haies, de voies douces...
P63 et 64 - Développement commercial en accord avec le DAAC	Satisfaisant	
P65 - Préservation du commerce de proximité dans les centre-bourgs + revitalisation	Partiel	La zone UE autorise l'artisanat mais pas les commerces de bouche. Or il s'agit de la même sous-destination. Est-ce qu'il n'y a pas là une fragilité juridique ? Si des refus de PC sont annulés au motif qu'il s'agit de commerces de bouche et que le service instructeur obligé d'accorder les PC, cela compromet les objectifs du dispositif PVD. De plus, interdire seulement les commerces de bouche semble trop restrictif. Quid des salons de coiffure, photographes, etc ?
P66 - Création ou maintien des espaces favorisant les circuits courts / marché de plein vent	Satisfaisant	(prescription difficilement transposable)
P68 - Prise en compte de l'offre existante avant toute création ou extension de zone commerciale	Partiel	(cf supra)
P69 - Projet de + 1000m ² surface commerciale : communes pôles uniquement	Satisfaisant	
P72 à 74 - Qualité des aménagements des espaces commerciaux : conso d'espace, accessibilité, insertion paysagère	Satisfaisant	

Partie 4 - Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population		
P75 - Respect du potentiel de logements au regard de la tendance passée	Satisfaisant	Le plafond est fixé à 2978 logements. Les chiffres de l'INSEE les plus récents font état d'un parc de 1780 logements en 2019 et le PLU projette la construction de 698 nouveaux logements.
P76 - Phasage de l'urbanisation	Partiel	Le rapport de présentation précise que la zone AU d'Abetsenc de Trégan sera urbanisée en 2031, quand les équipements de la zone Aueq seront réalisés. Mais aucune de ces conditions ne figure dans le document des OAP.

P77 - Production de logements sociaux (tendre vers 20% de LLS)	Satisfaisant	Des quotas sont fixés pour plusieurs OAP (25% pour le Violon et Fountasso; 20% pour Abetsenc de Trégan et l'Esplanade)
P78 - Production de logements collectifs (tendre vers 10% de logements collectifs)	Satisfaisant	Environ 80 logements collectifs ou intermédiaires programmés dans les OAP, hors logements pour personnes âgées.
P79 - Production de logements locatifs (indiquer un pourcentage de logements locatifs à atteindre)	Satisfaisant	
P82 - Production de logements en intensification pour 20% minimum	Satisfaisant	Au vu du nombre de logements projetés, une centaine doit pouvoir être réalisé en intensification. Sont prévus 13 logements en zone U1 et 25 à 35 logements dans le secteur de Fountasso. Le potentiel en diffus en zone U2 est estimé à 316 logements après application d'un coefficient de rétention foncière de 10% et, au vu de la cartographie p.179 du RP, la majorité de ce potentiel se situe dans le tissu urbain existant. En revanche, le secteur du Violon ne peut pas être considéré comme de l'intensification (le rapport de présentation est à rectifier sur ce point).
P83 - Priorisation réhabilitation, densification avant l'extension	Satisfaisant	
P84 - Maintien des coupures d'urbanisation	Satisfaisant	
P85 et 86 - Maîtrise de la densification hors bourg (écarts, hameaux, hameaux-villages)	Satisfaisant	
P87 - Respect de la densité	Satisfaisant	S'agissant des extensions urbaines ou opération de requalification des secteurs de Couloumé et Fountasso, Abetsenc de Trégan, Le Violon, Farguetto, Martigat et Acacias la densité brute avoisine 28 logements/ha. Toutefois, des explications sont à revoir dans le rapport de présentation (p.155) : les notions de densité brute et densité nette n'ont rien à voir avec les coefficients de rétention : la densité brute c'est un calcul intégrant les voiries et espaces publics, la densité nette, en revanche ne prend pas en compte ces éléments. Par conséquent, en cas de densification par division parcellaire, un calcul en densité brute n'a pas lieu d'être. Ceci est vrai également pour les dents creuses de petite taille et déjà desservies par les voies. Par conséquent le calcul de la densité sur la zone U2 pour le diffus n'est pas forcément justifié.
P88 - Cohérence densité / transports en commun	Satisfaisant	Les zones AU à destination de logements sont proches ou plutôt proches d'arrêts de car Lio.
P90 - Facilitation de requalification des logements vacants/indignes	Satisfaisant	
P91 - Opérations d'ensemble et OAP qualitative sur les zones AU et AUx	Satisfaisant	
P95 à 98 - Niveau de services à la population cohérent avec les ambitions d'accueil de nouveaux habitants	Satisfaisant	

Partie 5 - Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCoT et au-delà du SCoT		
P101 - Prise en compte des capacités des réseaux routiers dans le développement	Satisfaisant	
P102 - Limiter l'urbanisation linéaire	Satisfaisant	
P107 - Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle	Satisfaisant	
P108 - Développement de parkings multimodaux près des gares et échangeurs	Satisfaisant	Une aire de covoiturage existe déjà près de l'échangeur, un E.R. est prévu pour une nouvelle aire de covoiturage au sud du collège (et proche d'un arrêt de bus Lio).
P110 et 111 - Développement des modes doux : pistes cyclables, OAP thématiques, réflexion intercommunale, etc. + canal du Midi	Satisfaisant	Les nouveaux ER visent à améliorer le maillage du bourg en cheminements doux.
P118 - Développement du télétravail à domicile ou en tiers-lieux	Satisfaisant	Un espace de coworking fonctionnel existe déjà à Nailloux.