

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 22 novembre 2021

B14_2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-deux novembre, à 17h30.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 10 novembre 2021, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Avignonet Lauragais, sous la présidence de Monsieur Gilbert HEBARD, Président du PETR du Pays Lauragais.

En application de l'article 10 de la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021, la réunion peut se tenir par visioconférence, le quorum est fixé au tiers des membres présents et chaque titulaire peut disposer de deux pouvoirs, et ce jusqu'au 31 juillet 2022.

Etaient présents :

M. Gilbert HEBARD
M. Laurent HOURQUET
M. Philippe GREFFIER
M. Serge SERRANO
M. Pierre BODIN
M. Jean-Clément CASSAN
Mme Isabelle HAYBRAD-DANIELLI
Mme Nathalie NACCACHE
Mme Martine MARECHAL
M. Jean-Marie PETIT
M. François DEMANGEOT
Mme Sophie ADROIT

Etaient excusés :

M. Olivier GUERRA
M. Robert BATIGNE
M. Guy BONDOUY
M. Christian FABRE
M. Brice ASENSIO
Mme Estelle VILESPY
M. Jacques DANJOU

En exercice : 26

Présents : 12

Nombre de votants : 12

Mme BIGNON représente M. BARJOU, mais ne prend pas part au vote.

Objet : Avis général dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Belflou

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 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 du prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Belflou

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

Considérant que le PETR dispose d'un délai de trois mois suivant la date de réception de la saisie de la commune pour rendre un avis, soit avant le 27 janvier 2022,

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

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, avec recommandation d'autoriser les sous-destinations « restauration » et « salle d'art et de spectacle » dans le règlement de la zone 1AUL destinée au camping.

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 Belflou, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne et à Monsieur le Préfet de l'Aude,

Fait à Avignonet Lauragais, le 22 novembre 2021

Le Président,

Gilbert HEBRARD.

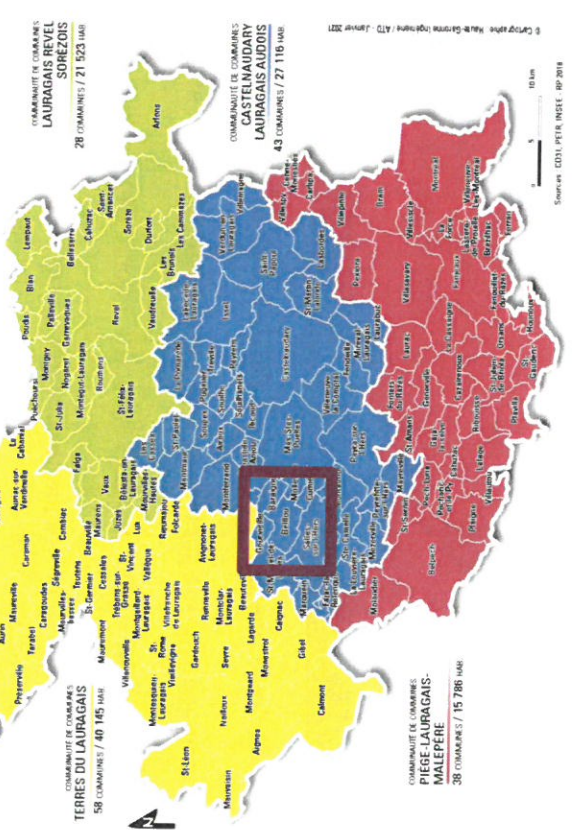


Commune : Belflou
 Bureau d'études : Territoire +
 Procédure : Révision générale

Date limite pour donner un avis PPA : 27 janvier 2022
 Date de commission urbanisme : 4 novembre 2021
 Date de Bureau syndical : 22 novembre 2021

Présentation du territoire	Enjeux de la commune
Commune	Belflou
Superficie de la commune	893 ha
Population	125 (INSEE 2018)
Communauté de communes d'appartenance	Castelnaudary Lauragais Audois
Bassin de vie	Ouest-Audois
Glossaire de hiérarchisation	Commune non-pôle
Situation en matière de planification	PLU
Date du document en vigueur	Révision
Procédure engagée	Rappel du contexte :
	Le projet de PLU a été arrêté une première fois en décembre 2019. Le PETR avait donné un avis favorable. Les services de l'Etat avaient donné un avis défavorable à cause du projet de développement de camping qui leur semblait surdimensionné. Le projet a été revu en ce sens.

Les EPCI à fiscalité propre dans le PETR du Pays Lauragais au 1^{er} janvier 2021



REÇU EN PREFECTURE
 le 26/11/2021
 Appli: www.petr.fr
 93_DE-031-210051936-20211122-918_R_BELF-



PETR
Pays Lauroquois

Commune : Belflou
Bureau d'études : Territoire +
Procédure : Révision générale

Date limite pour donner un avis PPA : 27 janvier 2022
Date de commission urbanisme : 4 novembre 2021
Date de Bureau syndical : 22 novembre 2021

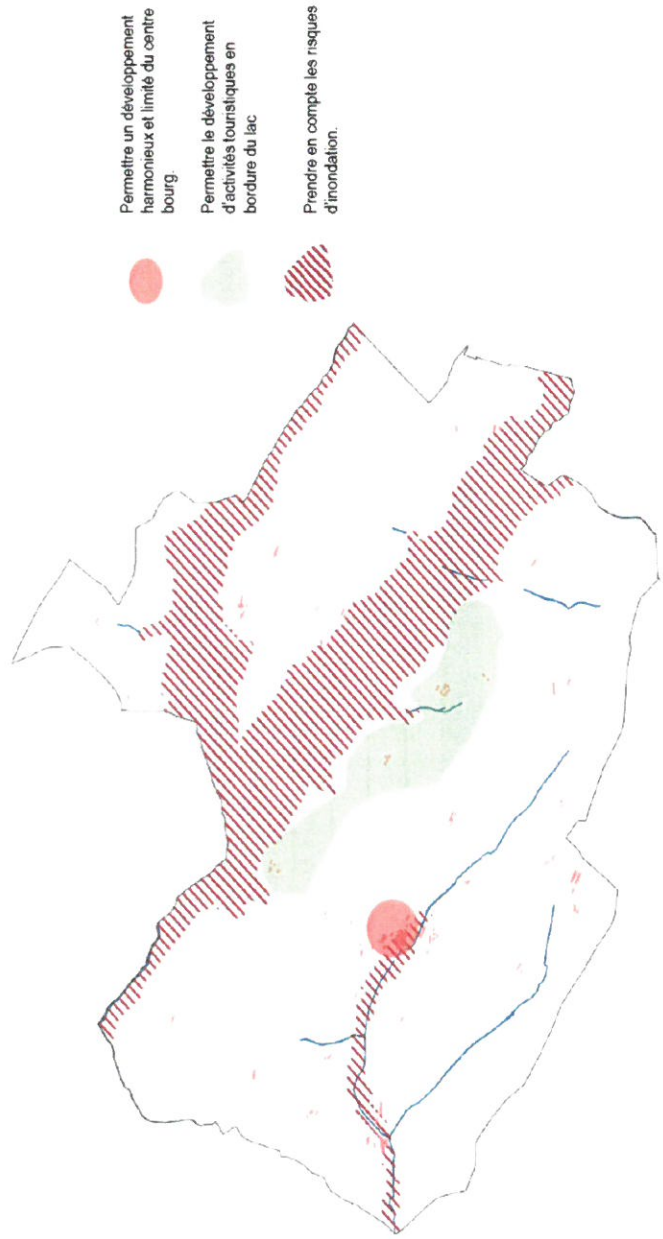
Orientations du PADD

La commune souhaite maintenir sa croissance démographique, afin d'atteindre 150 habitants en 2030, soit environ 30 habitants supplémentaires.

La commune souhaite préserver le patrimoine bâti et développer l'offre touristique.

En matière d'urbanisme, le PADD indique la volonté d'extensions urbaines modérées afin de limiter l'étalement urbain.

Le développement touristique se concentrera sur la conservation et la valorisation des chemins de randonnées, la mise en valeur du patrimoine communal et le développement d'activités de loisirs autour du lac de la Ganguisse.



RECU EN PREFECTURE

le 26/11/2021

<http://belflou.fr>

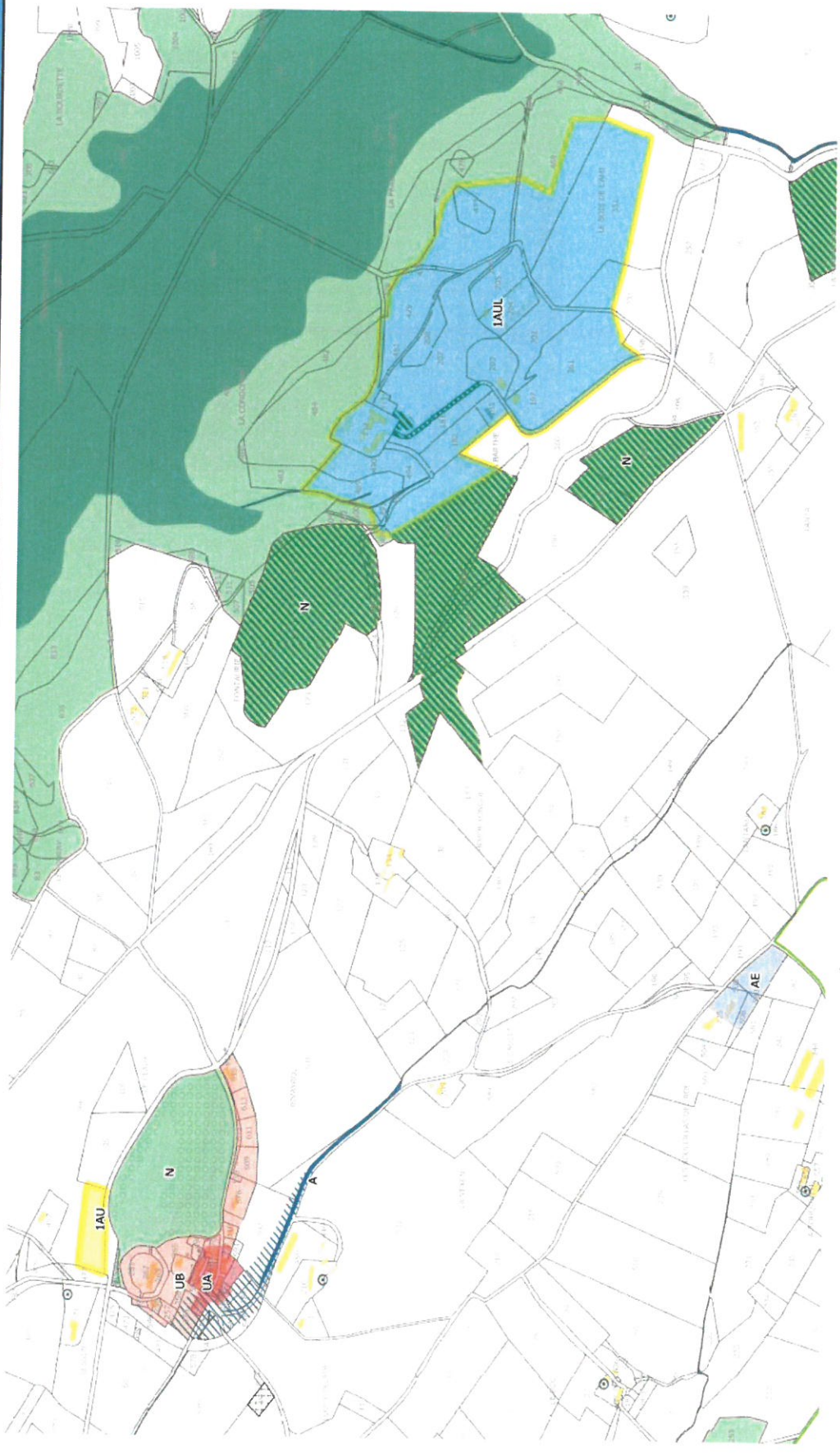
99_DC-031-2010051930-210211122-814_K_BELF-



Commune : Belflou
Bureau d'études : Territoire +
Procédure : Révision générale

Date limite pour donner un avis PPA : 27 janvier 2022
Date de commission urbanisme : 4 novembre 2021
Date de Bureau syndical : 22 novembre 2021

Développement urbain - plan général



RECU EN PREFECTURE
Le 26/11/2021
Application approuvée F. Leguèze.com
93_DE-031-21005/PA38-20211022-818_R_BELF-

Développement urbain - OAP Centre-bourg

OAP : « Centre bourg »


PROGRAMME

Surface totale : 0.47 Ha
Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

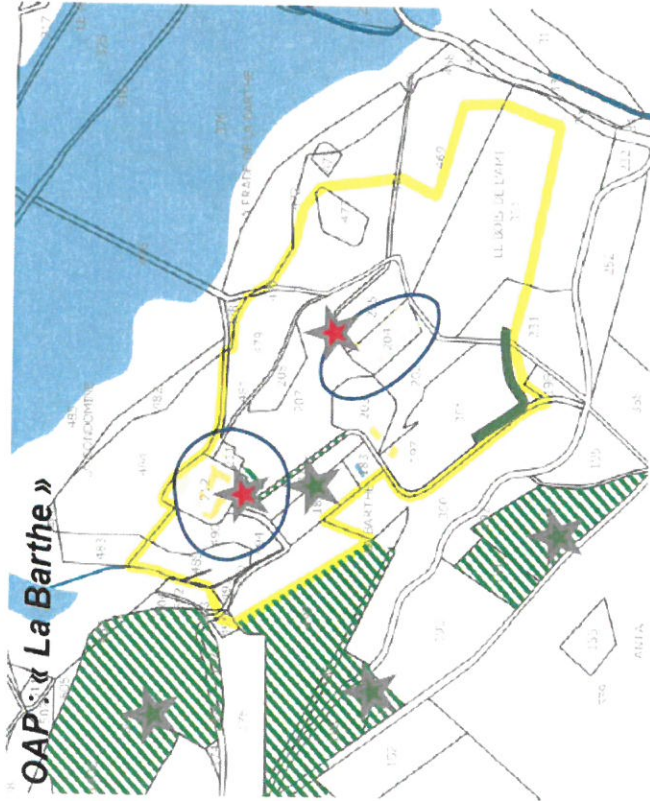
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s) dans l'emprise de l'OAP.
- Limiter les accès à la départementale
- Créer une contre allée permettant de desservir les lots créés
- Créer une place de retournement pour les véhicules.
- Insertion paysagère du programme dans son environnement



-  haies paysagère à créer
-  Accès à la zone et accès aux réseaux.
-  Liaisons piétonnes à créer.
-  Voirie principale sous forme de contre allée

Développement urbain - OAP La Barthe



PROGRAMME

Surface totale : 15,7 Ha
Vocation principale : Développement touristique

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Prendre en compte le caractère naturel de la zone et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Prendre en compte les édifices classés ou inscrits
- Créer une place de retournement pour les véhicules.
- Insertion paysagère du programme dans son environnement

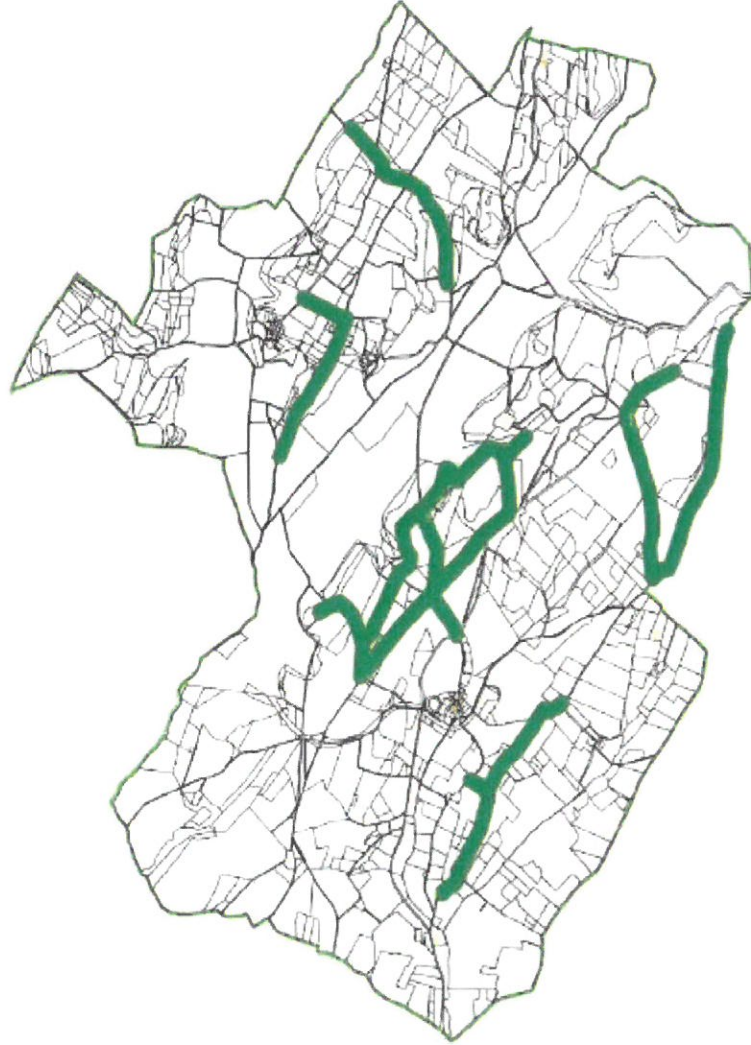
-  Prendre en compte les protections du paysage
-  Prendre en compte le patrimoine inscrit ou classé
-  Zone de faible impact du projet sur le paysage
- Zones de constructions existante



Développement urbain - OAP thématique mobilités douces

L'objectif de cette OAP thématique est de préserver et conserver les chemins existants pour l'usage piétons et véhicules non motorisés.

Ce réseau se connecte au réseau routier et permet de connecter le centre bourg au abords du lac.



Analyse de la consommation d'espace et de la densité :

Consommation d'espace entre 2010 et 2020 : 1,1 ha (source Observatoire national de l'artificialisation, via PictOccitanie) Pour la création de 6 logements, soit une densité d'environ 6 logements/ha (densité inférieure aux objectifs du SCoT).

Le projet de PLU prévoit l'ouverture d'une zone 1AU de 0,47ha pour la création de 6 logements supplémentaires, soit une densité de presque 13 logements par hectare (densité compatible avec les objectifs du SCoT).

Le projet de PLU prévoit également la possibilité de faire 9 changements de destinations.

En matière de développement de l'habitat, le projet de la commune est compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace du SCoT.

La commune prévoit par ailleurs le développement du camping, sur une surface de 10,4ha, dont 6,8 seront utilisés pour le développement des équipements et des hébergements.

Au total, le PLU affiche une consommation d'espace à venir de 11,47 ha.

Tableau de répartition de la production de logements pour la période 2012//2030

	Nombre de logements	Surface consommée	Logements/ha
Production 2012//2020	2	0,26ha	7,7 log/ha
Foncier disponible en zone U	3	0,34ha	8,8 log/ha
Réhabilitation//changement destination	9	0	
Zone 1AU	6	0,47 ha	12,7 log/ha
Total	20	1,07ha	18,7 log/ha

3

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	
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	Partiel	<p>Changements de destination très importants (13 en tout, avec un coefficient de rétention appliqué)</p> <p>Concernant le développement de l'habitat, la réduction de 50% de la consommation foncière est appliquée.</p> <p>Le développement du camping vient alourdir le chiffre de la consommation d'espace, qui devient plus importante que sur la période passée. Cette consommation peut tout de même se justifier par un projet de développement économique et touristique.</p>
P6 - Réduction de 50% de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années et bilan de la première partie du SCoT	Satisfaisant	L'OAP dédiée à l'habitat prévoit la création d'une haie tampon avec l'espace agricole.
P7 - Espaces tampons extensions urbaines/espaces agricole dans OAP	Satisfaisant	Changements de destination très importants (13 en tout, avec un coefficient de rétention appliqué)
P9 - Changement de destinations qui ne mettent pas en péril l'activité agricole + qui rentrent dans le potentiel de logements	Partiel	
P10 - Identification des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables	Satisfaisant	
P11 - Préservation des paysages de bord de routes (alignements, entrées de villes, etc.)	Satisfaisant	Prise en compte des cônes de vue dans le choix de la localisation de l'urbanisation future
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.)	Satisfaisant	La trame verte et bleue est identifiée et protégée à l'échelle communale
P20 - Identification et préservation des continuités écologiques	Satisfaisant	
P22 - Urbanisation en continuité de l'existant	Partiel	<p>Les formes urbaines existantes et les contraintes paysagères et de risques ne permettent pas de continuer l'urbanisation en continuité de l'existant.</p> <p>Le choix a été fait d'étendre le village vers le nord.</p>
P23 à 29 - Implantation des EnR dans les espaces adaptés	Satisfaisant	Le règlement écrit autorise le développement des EnR en zone urbaine, à condition que les équipements ne soient pas visibles depuis la rue.
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	Satisfaisant	
P36 à 46 - Respect des PPR et prévenir les risques inondation, technologiques, érosion, nuisances sonores	Satisfaisant	Prise en compte du risque inondation dans la réalisation du projet, et dans le règlement graphique.
Partie 3 - Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires		
P49 - Respect de la polarisation dans le développement économique	Satisfaisant	Pas de développement de zones d'activités
P50 - Mixité des fonctions dans les communes pôles	Non concerné	
P51 - Phasage des zones de développement économique	Non concerné	
P52 - Pour les communes non pôle : extension max d'1ha des zones existantes	Satisfaisant	Pas de développement de zones d'activités
P53 - Confortement des zones existantes avant extension/création de nouvelles zones	Non concerné	
P54 - Développement économique en accord avec le vignette éco des EPCI	Non concerné	
P56 à 58 - Préservation et mise en valeur des atouts touristiques	Satisfaisant	Valorisation du territoire par le développement d'activités touristiques autour du lac de la Ganguisse
P59 - Développement de l'offre d'hébergement touristique en tenant compte de l'existant	Satisfaisant	Développement du camping en tenant compte des offres concurrentes et complémentaires aux alentours
P60 - Développement des filières : agro-alimentaire, artisanale, sociale et solidaire	Non concerné	
P61 - Aménagement qualitatif des zones d'activités	Non concerné	
P63 et 64 - Développement commercial en accord avec le DAAC	Non concerné	
P65 - Préservation du commerce de proximité dans les centre-bourgs + revitalisation	Non concerné	
P66 - Création ou maintien des espaces favorisant les circuits courts / marché de plein vent	Non concerné	
P68 - Prise en compte de l'offre existante avant toute création ou extension de zone commerciale	Non concerné	
P69 - Projet de + 1000m ² surface commerciale : communes pôles uniquement	Non concerné	
P72 à 74 - Qualité des aménagements des espaces commerciaux : conso d'espace, accessibilité, insertion paysagère	Non concerné	
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 de logements est respecté.
P76 - Phasage de l'urbanisation	Satisfaisant	Une seule zone AU dans le projet de PLU, pas de phasage nécessaire vu le nombre de logements prévus (6)
P77 - Production de logements sociaux	Non concerné	
P78 - Production de logements collectifs	Non concerné	
P79 - Production de logements locatifs	Non concerné	
P82 - Intensification 20%	Satisfaisant	Le potentiel de densification a été identifié à 3 logements dans le tissu urbain existant

5

P83 - Priorisation réhabilitation, densification avant l'extension	Satisfaisant	Analyse des potentiels de densification et réhabilitation avant de planifier l'extension
P84 - Maintien des coupures d'urbanisation	Satisfaisant	
P85 et 86 - Maîtrise de la densification hors bourg (écarts, hameaux, hameaux-villages)	Satisfaisant	Pas d'urbanisation en dehors du centre bourg
P87 - Respect de la densité	Satisfaisant	Densité respecté dans l'OAP habitat
P88 - Cohérence densité / transports en commun	Non concerné	
P90 - Facilitation de requalification des logements vacants/indignes	Satisfaisant	Le règlement écrit permet la réhabilitation des logements vacants
P91 - Opérations d'ensemble et OAP qualitative sur les zones AU et AUx	Satisfaisant	OAP qui prévoit les franges avec l'espace agricole et les circulations motorisées et piétonnes
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	Partiel
P107 - Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle	Satisfaisant
P108 - Développement de parkings multimodaux près des gares et échangeurs	Non concerné
P110 et 111 - Développement des modes doux : pistes cyclables, OAP thématiques, réflexion intercommunale, etc. + canal du Midi	Satisfaisant
P118 - Développement du télétravail à domicile ou en tiers-lieux	Non concerné

Urbanisation le long de la voirie existante, mais peu de possibilité de développer l'urbanisation différenciée

OAP thématique mobilité favorisant les déplacements doux, et cheminements doux prévus dans le développement de l'habitat

Avis technique :

La majorité des prescriptions du SCoT sont respectées dans le projet de PLU.

Quelques remarques sont à noter :

- Un nombre important de changements de destination : 13 en tout, avec un coefficient de rétention.
- Une urbanisation future en déconnexion avec l'urbanisation la plus récente, qui s'explique par des contraintes de terrains et de risques inondation.
- Une consommation d'espace plus importante que sur la période précédente, en lien avec le projet de développement du camping. Concernant uniquement le développement de l'habitat, la réduction de 50% de la consommation d'espace est respectée.

Le PLU prévoit le développement touristique de pleine nature en accord avec le projet de territoire du Pays Lauragais.

Au vu de tous ces éléments, il est proposé de rendre un avis favorable.