

Le 17 août 2017,

**A l'attention de Monsieur le Maire**

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

**Objet** : modification simplifiée du PLU du Mas Saintes Puelles

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais approuvé le 26 novembre 2012 à l'unanimité est opposable depuis le 05 février 2013.

#### **Considérant les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale :**

**Prescription 70** : Il est privilégié des opérations d'ensemble et est établi des orientations d'aménagement dans les zones à urbaniser (AU) des PLU avec des règles de composition et d'insertion urbaine et environnementale, et de prise en compte des déplacements doux.

**Prescription 71** : Concernant les formes urbaines et les quartiers nouveaux, certaines orientations de la charte architecturale et paysagère doivent être intégrées au sein des PLU.

Il s'agit de :

- concevoir les nouveaux quartiers par rapport au lieu : en continuité avec le tissu urbain existant, son relief ;
- structurer ces nouveaux quartiers par des espaces publics qui qualifient le territoire ;
- s'inspirer des typologies architecturales et urbaines locales.

Sur l'aménagement des espaces publics, il convient de réfléchir sur la fonction et l'implantation qui seront repris dans les orientations d'aménagement des PLU.

**Prescription 82** : Les principaux projets de développement urbain qui seront mis en place par les communes pôles doivent intégrer l'accessibilité des modes doux. De manière à développer l'offre en matière de pistes cyclables et de modes de déplacements doux, les documents d'urbanisme mettront en œuvre les orientations suivantes :

- définition d'un projet global de développement des pistes cyclables et cheminements piétonniers
- intégration de l'accessibilité en mode doux dans les principaux projets de développement urbain.

#### **Concernant le projet :**

Le projet de modification simplifiée du PLU du Mas Saintes Puelles a été prescrit principalement dans le but de supprimer la référence à la création d'un carrefour giratoire afin de ne pas bloquer l'urbanisation des secteurs d'aménagement de « La Sausète » et des « Gourgues ».

En plus de ce point précis, d'autres modifications sont apportées au PLU dans le secteur d'aménagement de « La Sausète » : modification du principe de voirie de desserte du lotissement, suppression du principe de « petite zone verte », suppression du principe de haies entre le lotissement et l'espace agricole.

Pour rappel, la commune du Mas Saintes Puelles a arrêté son projet de révision de PLU en juin 2017. Après l'étude du dossier, le PETR du Pays Lauragais a décidé de rendre un avis favorable au projet avec des recommandations et réserves.

Or, la présente modification simplifiée du PLU (en vigueur) du Mas Saintes Puelles laisse apparaître un manque de cohérence vis-à-vis du futur PLU (arrêté et en cours d'approbation). De manière générale, les modifications apportées au secteur de « La Sausète » sont moins vertueuses que le projet d'aménagement de ce secteur prévu dans le futur PLU.

**Conclusion :**

Le PETR du Pays Lauragais rend un **avis technique favorable au projet, sous recommandations** de mettre en cohérence cette modification du PLU avec le PLU en révision sur lequel le PETR a rendu un avis favorable. Il est notamment recommandé à la commune de reprendre les principes de frange boisée en interface avec l'espace agricole, et de liaisons douces (le long du chemin rural dit du Stade, et le long de la RD33 pour relier le centre-bourg). L'affichage de la volonté de ce pôle de proximité de créer du logement social sur ce secteur devrait également être repris dans cette modification du PLU en vigueur afin d'être en adéquation avec le futur PLU.