

Commune de LAVELANET-DE-COMMINGES

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MAGARRAN
POUR PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT
DE L'ENTREPRISE MIQUEL

Arrêtée le 4 avril 2024

5.3 - Note de synthèse présentant les intentions de la commune sur la prise en compte de ces avis après l'enquête publique

 MREnvironnement
EIRL Mathilde Redon

 atelier urbain
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

1 Intentions de prise en compte des avis émis lors de la réunion d'examen conjoint

Les avis et remarques, et leur prise en compte, sont détaillés selon l'ordre où ils ont été formulés lors de la réunion.

Avis et Remarques	Prise en compte
<p><u>Entreprise Miquel</u></p> <p>M. MIQUEL indique que l'entreprise n'est pas présente sur le territoire depuis 2004 mais depuis 1982</p>	<p>Le dossier sera modifié en conséquence.</p>
<p><u>Scénarios alternatifs</u></p> <p>Mme BOURON de la DDT 31 rappelle que si le propriétaire de l'unité foncière, identifiée comme l'alternative 1 pour la localisation du projet, a déposé plusieurs permis de construire pour différents projets, ceux-ci n'ont donné lieu à aucun aménagement. Elle demande donc une mise à jour du dossier sur ce point.</p> <p>M. MIQUEL confirme avoir contacté ce propriétaire en lui proposant de lui acheter ses terrains pour réaliser l'extension de son activité. Ce propriétaire a refusé cette transaction en indiquant qu'il avait d'autres projets. M. le Maire confirme le dépôt de plusieurs autres permis de construire depuis septembre 2016, permis qui ont tous été refusés.</p>	<p>Le dossier sera mis à jour pour rendre compte de manière plus pertinente du contexte et des raisons qui ont conduit l'entreprise MIQUEL à écarter ce scénario alternatif.</p>
<p><u>Plantation en périphérie du site</u></p> <p>Mme BOURON propose d'annexer au règlement du liste des espèces végétales à utiliser pour encadrer la réalisation de la haie pluristratifiée prévue en périphérie de la zone d'extension, tant pour des raisons d'intégration paysagère de la zone que pour raisons de confortement de la biodiversité de ce secteur du territoire.</p>	<p>Le dossier sera modifié en conséquence en concertation avec l'environnementaliste de l'équipe d'étude : la liste des espèces végétales sera jointe au règlement.</p>

2 Intentions de prise en compte des avis réceptionnés après la réunion d'examen conjoint

PETR PAYS SUD TOULOUSAIN	
Avis et Remarques	Prise en compte
<p>Le PETR émet « un avis favorable au projet d'extension de la zone d'activités de MAGARRAN ».</p> <p>Cet avis est assorti de la remarque suivante : « le projet de périmètre de la zone d'activités génère une activité à l'extrémité de la zone et une extension face à cette dernière. Ceci, nécessaire en raison des contraintes techniques, conduit à isoler en partie une zone agricole, et rend le périmètre de la zone d'activité un peu moins cohérent. Il serait intéressant de réinterroger les contours du zonage UX à l'occasion d'une future révision du PLU de la commune afin d'en proposer une meilleure continuité ».</p>	<p>La commune prend acte de cet avis favorable qui ne nécessite pas d'adaptation du dossier.</p> <p>Elle relève favorablement la remarque du PETR sur la mise en place d'une zone UX, avec un périmètre plus cohérent, dans le cadre de la prochaine révision du PLU.</p>

CHAMBRE D'AGRICULTURE	
Avis et Remarques	Prise en compte
<p>La Chambre d'Agriculture formule un avis défavorable au projet de révision allégée du PLU.</p> <p>Cet avis découle des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet d'extension, sur une emprise déclarée à la PAC, génère une perte de surface de production et un morcellement du foncier agricole. - Concernant le scénario alternatif 1, aucun permis de construire n'a été accordé sur ce site. Il est donc demandé « une reprise du dossier en ce sens ». - Concernant les scénarii alternatif 2 et 4, il est demandé « que l'une de ces deux alternatives soit retenu afin d'éviter de consommer du foncier agricole ». 	<p>La commune prend acte de cet avis défavorable.</p> <p>Concernant les observations, elle apporte les éléments de réponse suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune reconnaît que le projet d'extension génère un morcellement du foncier agricole. Elle note qu'il est prévu que les terrains déclassés de la zone UX soient exploités par l'agriculteur qui travaillait les terres agricoles destinées à l'extension de l'entreprise Miquel. Il n'y aurait ainsi pas de perte de production pour cet exploitant et aucune perte de production puisque ces terrains seront, de toute manière, travaillées par un exploitant. - Concernant le scénario alternatif 1, le dossier sera modifié afin de rendre compte le plus justement possible de la situation et des raisons pour lesquelles ce scénario a été écarté.

<ul style="list-style-type: none"> - « Enfin, les parcelles proposées en compensation, ne concernent en réalité que 0,35 ha car 0,45 ha est classé en Espace Boisé Classé ». 	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant les scénarii 2 et 4, le dossier détaille précisément les raisons pour lesquelles ces scénarii n'ont pas pu être retenus, notamment, scénario 2, emprise foncière insuffisante pour permettre le projet ; scénario 4, distance trop importante par rapport au site existant et donc inadaptée d'un point de vue fonctionnel puisque ces terrains sont plus éloignés des installations actuelles que les terrains déjà acquis par l'entreprise pour la réalisation du projet, ce qui compliquerait les transferts de matières entre l'ancien et le nouveau site. - Concernant la compensation, il a été fait le choix de l'appliquer selon un ratio de 1 pour 1 en concertation avec la Communauté de Communes. Si une partie des 0,8 ha de la zone UX déclassés en zone agricole sont concernés par un Espace Boisé Classé (EBC), celui est un « EBC à créer », création qui relèvera de l'initiative du futur propriétaire. Dans l'attente, les terrains pourront être cultivés. Il a ainsi été considéré qu'il n'y avait pas de risque de perte de surface agricole à terme.
---	---

CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	
Avis et Remarques	Prise en compte
La Chambre Des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable sur le projet de révision allégée qui permet le maintien de l'entreprise Miquel.	La commune prend acte de cet avis favorable qui ne nécessite pas d'adaptation du dossier.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VOLVESTRE	
Avis et Remarques	Prise en compte
La CCV émet un avis favorable en précisant que « Dans le cadre de cette révision allégée du PLU, la Communauté de communes souhaite favoriser le maintien et le développement des entreprises sur son territoire tout en prenant compte du mieux possible des enjeux liés à la consommation foncière et à la protection de la faune et	La commune prend acte de cet avis favorable qui ne nécessite pas d'adaptation du dossier.

<p>de la flore. Le projet de l'entreprise Miquel nécessitant l'artificialisation de 0,8 hectares de surface agricole, la CCV est favorable à la transformation de la même surface de foncier intercommunal à destination économique vers du foncier agricole ».</p>	
---	--

3 Intentions de prise en compte des autres avis sur le dossier

MRAE	
Avis et Remarques	Prise en compte
La MRAe a adressé à la commune une information sur l'absence d'observation sur la révision allégée.	La commune prend acte de cet avis qui ne nécessite pas de prise en compte particulière pour la suite de la procédure.

CDPENAF	
Avis et Remarques	Prise en compte
La CDPENAF a émis un avis favorable à la suite de la réunion du 10 juillet 2024.	La commune prend acte de cet avis favorable qui ne nécessite pas de prise en compte particulière pour la suite de la procédure.