

**En application d'une délégation du Comité Syndical**

---

**Séance du** : 28 janvier 2019

02/2019

**L'an deux mille dix-neuf, le vingt-huit janvier, à 18h00.**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 11 janvier 2019, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie d'Avignonet-Lauragais, siège du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC, Président du PETR du Pays Lauragais.

**Etaient présents :**

M. Georges MERIC,  
M. Bernard BARJOU,  
M. Etienne THIBAUT,  
M. Robert LIGNERES,  
M. Jean-François PAGES,  
M. Patrick DE PERIGNON,  
M. Pierre POUNT-BISET,  
M. Bernard VALETTE,  
M. Guy BONDOUY,  
M. Jacques DANJOU,  
M. Jean-Claude LAUTRE,  
Mme Marie-Françoise GAUBERT,  
M. Jean-Marie PETIT.

**A donné pouvoir :**

M. Christian PORTET à M. Georges MERIC

En exercice : 26

Présents : 13

Procuration : 1

Nombre de votants : 14

## **Objet : Avis général dans le cadre d'élaboration du PLU de MONTEGUT LAURAGAIS – Bassin de vie Revel**

---

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet d'élaboration du PLU de Montégut-Lauragais.

Ce dossier 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 projets communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

\* \* \*

---

### **Présentation du territoire**

**Commune :** Montégut-Lauragais

**Superficie de la commune :** 722 ha

**Situation géographique :** 7,5 km de Revel, 15 km de Caraman

**Population en 2015 :** 467 habitants (*Source : INSEE, population municipale*)

**Communauté de communes d'appartenance :** Lauragais Revel Sorezois

**Bassin de vie de :** Revel

**Glossaire de hiérarchisation « SCOT du Pays Lauragais » :** commune non pôle

**Situation en matière de planification :** pas de document d'urbanisme, RNU.

**Procédure engagée :** élaboration du PLU, et PLUi de la CCLRS.

---

### **Eléments principaux de diagnostic**

#### **Typologies urbaines et positionnement de la commune :**

- Village adossé au coteau, en position dominante.
- Développement du village sous forme pavillonnaire essentiellement, le long de la RD1 sur le versant Sud, et dans le hameau de Mauran.
- Bâti épars dans l'espace agricole.

#### **Développement démographique 1999-2015 :**

**1999 :** 360 habitants

**2012 :** 473 habitants

**2015 :** 467 habitants

- Une croissance démographique soutenue depuis les années 2000, mais avec un certain ralentissement sur les dernières années.
- Attractivité de la commune due à la proximité directe avec le bassin d'emplois de Revel.

**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*

### **Evolution et composition de la taille des ménages :**

- En 2015, la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes.
- Desserrement et vieillissement des ménages.
- La part des ménages à une personne est en augmentation (personnes âgées notamment).

### **Données sur le logement 2015 :**

- En 2015, Montégut-Lauragais comptait 190 logements.
- Une très faible part de logements vacants (seulement 2 logements).
- Prédominance de maisons individuelles (98%).
- Très faible nombre de logements de petite taille (T1, T2 et T3)
- 22 logements locataires, mais pas de logement locatif social.
- Dynamique de construction importante depuis 2000 (55 logements autorisés), mais qui s'est nettement ralentie depuis 2010 (seulement 1 construction autorisée), principalement due à l'absence de document d'urbanisme opposable sur la commune.

### **Données économiques :**

- Principales activités économiques : un ébéniste, un artisan parfumeur (Explorarôme), une boulangerie, des gîtes ruraux.
- Très peu de commerces et services de proximité, dû notamment à la proximité de Revel. Mais effet vitrine de la RD1 (Revel-Toulouse) qui peut attirer de nouveaux commerces.
- Projet de commerce multi-services dans le centre du village.
- 40 emplois présents sur la commune (faible, mais en augmentation).
- 85% des actifs travaillent en dehors de la commune (forte dépendance aux bassins d'emplois de Revel, de Lanta-Caraman et de Toulouse).
- La commune ne possède pas de zone d'activité ou artisanale.
- 8 exploitations agricoles recensées en 2013
- La Surface Agricole Utile couvre 93% du territoire communal.
- Présence d'une éolienne parmi les 11 éoliennes (St Félix et Roumens)

### **Equipements / services publics :**

- Niveau d'équipement adapté à la taille de la commune.
- Très dépendante de Revel (10min) pour les équipements et services (santé, culture, sport ...)
- Ecole élémentaire sur la commune voisine de Saint-Julia (RPI).
- Schéma Communal d'Assainissement revu en 2014. Village desservi par l'assainissement collectif.

### **Transports et déplacements :**

- Commune traversée par un axe routier structurant, la RD1, qui relie Toulouse, Lanta et Caraman à l'Ouest et Revel à l'Est.
- Enjeu important de gestion de la vitesse en traversée de ville.
- Forte utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail.
- Quelques aménagements réservés aux piétons, mais qui pourraient être plus nombreux. L'étirement du village en longueur n'a pas favorisé le développement des déplacements doux.

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

*Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais*

*Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferland - Tél. : 04.68.60.56.54*

*Courriel : scot.lauragais@orange.fr*

- Transports en commun : ligne de bus Toulouse-Revel.
- Deux sentiers de découverte identifiés par la communauté de communes.

#### **Espaces naturels / Risques :**

- Territoire structuré par deux reliefs : les coteaux Nord du sillon Lauragais, et la plaine de Revel.
- Présence d'une ZNIEFF de type 1 : « coteau entre Saint-Félix-Lauragais et Montégut-Lauragais ». Espace classé dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCOT comme « Espace remarquable » (réservoir de biodiversité).
- Commune concernée par le SAGE « Hers-Mort Girou » pour le bassin versant du Peyrencou, et le SAGE « Agout » pour celui du Laudot.
- Risque inondation lié à la présence du Laudot. Carte informative des zones inondables (CIZI), mais pas de PPRi à ce jour.
- Présence de plusieurs zones humides (identifiées dans la TVB du SCOT).

---

## **Le projet d'élaboration du PLU**

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

#### **Axe 1 – Assurer la cohérence entre urbanisation et besoins en équipements / services**

- Développer un habitat répondant aux besoins des différentes populations
- Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour du village
- Garantir une offre en équipements, services et commerces adaptée à la population

#### **Axe 2 – Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, mieux gérer les ressources et prévenir les risques**

- Conforter le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire
- Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie
- Préserver les espaces naturels et la biodiversité
- Mieux gérer et économiser les ressources naturelles tout en prévenant les risques et les nuisances

#### **Axe 3 – Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication**

- Encourager les déplacements doux
- Poursuivre l'aménagement numérique

### **Les objectifs de développement :**

- Habitat

#### **Développement sur la période 2002-2015 :**

- 48 nouveaux logements commencés.
- Une consommation foncière de 13,67 ha, soit une moyenne de 3,5 logements/ha.

## Scénario de développement à l'horizon 2030 :

*Rappel des objectifs de développement pour Montégut-Lauragais dans le SCOT révisé :*

→ Nombre total de logements à ne pas dépasser en 2030 : **256 logements**

→ Objectif maximum de construction de nouveaux logements entre 2011 et 2030 : **+70 logements.**

→ Objectif maximum de construction de nouveaux logements d'ici à 2030 :

**+65 logements environ** (en prenant en compte 1 logement autorisé entre 2015 et aujourd'hui).

→ Pour les communes non-pôles dotées d'un assainissement collectif, la densité doit être comprise entre 12 et 17 logements/ha en moyenne sur la commune.

La commune prévoit l'accueil de 130 habitants afin de porter la population municipale à environ **600 habitants en 2030.**

Le PLU est calé sur la **création d'environ 65 logements** entre 2018 et 2030, avec une densité de **12 logements par hectare**, pour une surface ouverte à l'urbanisation de 4,5 ha.

Ce scénario de développement vise à produire un modèle plus dense que celui développé sur les dernières années, en divisant par 3 la consommation foncière pour l'accueil de nouveaux logements.

Le PLU prévoit un développement urbain basé sur :

- La densification du tissu déjà urbanisé en centre-bourg (zone UA et UB)
- La densification du hameau de Mauran (zone UBa)
- Une extension aux abords du centre-bourg sur deux secteurs (zones 1AU)

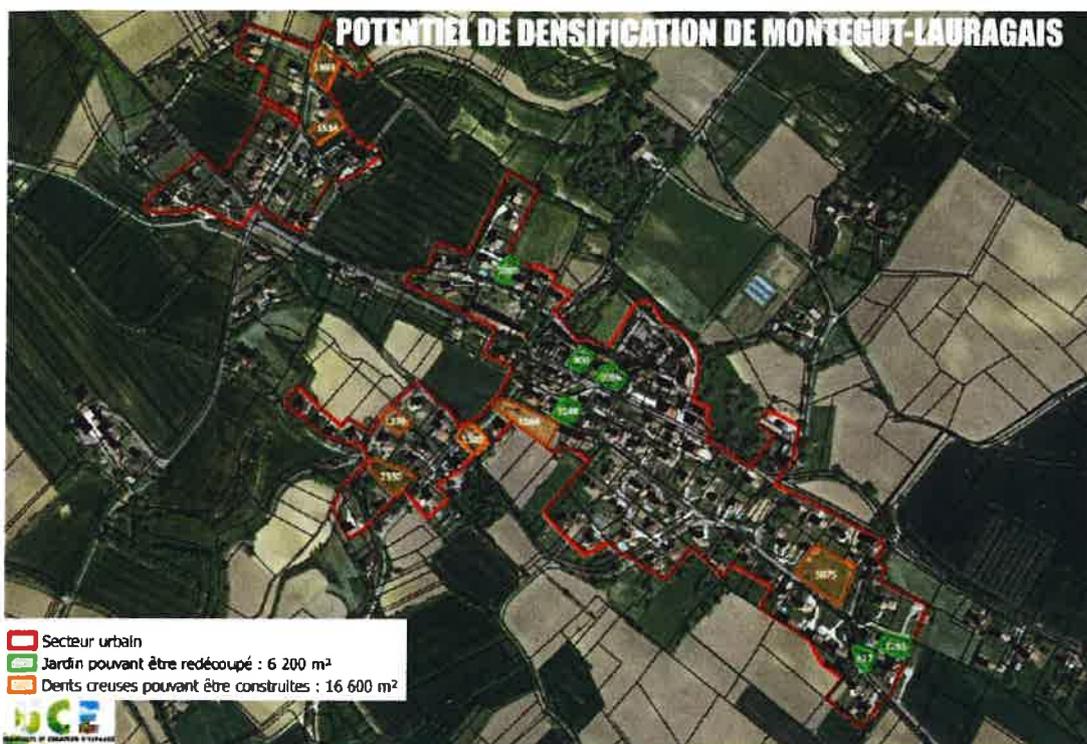
## Potentiel de densification et renouvellement urbain :

L'enveloppe déjà urbanisée de Montégut-Lauragais (cf. carte ci-dessous) compte 2,28 ha de foncier potentiellement mobilisable (dents creuses et jardins pouvant être redécoupés).

Sur ce total, la commune identifie **1,2 ha réellement mobilisables** en densification, soit un **accueil potentiel de 15 logements.**

Ainsi, le projet communal prévoit d'accueillir environ 25% des 65 logements au sein de l'enveloppe déjà urbanisée.

*Pour rappel, l'objectif de densification fixé par le SCOT (prescription n°82) vise à atteindre un minimum de 20%.*



Localisation des espaces urbanisés	Parcelles non bâties (ha)	Capacités de densification des jardins particuliers (ha)	TOTAL (ha)
Le Village historique	-	0,19	0,19
Autour du village	1,31	0,43	1,74
Hameau de Mauran	0,35	0,00	0,35
<b>TOTAL</b>	<b>1,66</b>	<b>0,62</b>	<b>2,28</b>

### Organisation du zonage :

- Zone agricole A
- Zone naturelle N
  - o Sous-zonage Nzh : zone humide
- Zones urbaines :
  - o **Ua** : centre ancien
  - o **Ub** : extensions du village historique
  - o **Ue** : équipements d'intérêt collectif et de services publics
  - o **Ux** : secteur voué aux commerces-services
- Zones à urbaniser **1AU** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

**Superficie du PLU**

Zone de la commune	Superficie (ha)	%
UA	2,3	0,3%
UB	21,2	2,7%
UBa	5,2	0,7%
UE	1,2	0,2%
UX	0,2	0,0%
<b>Total U</b>	<b>30,1</b>	<b>3,9%</b>
1AU	4,4	0,6%
<b>Total AU</b>	<b>4,4</b>	<b>0,6%</b>
A	652,6	84,5%
<b>Total A</b>	<b>652,2</b>	<b>84,5%</b>
N	83,3	10,8%
Nzh	2	0,2%
<b>Total N</b>	<b>85,3</b>	<b>11%</b>
<b>Total</b>	<b>772</b>	<b>100%</b>

Le règlement graphique identifie également :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Des éléments protégés (patrimoine architectural, culturel, végétal, de paysage, etc.)
- Des éléments de continuité écologique et trame verte et bleue à préserver
- Des tracés de sentiers piétonniers à conserver et à créer

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Deux secteurs de développement de l'urbanisation :

- **OAP Secteur « Al Rival »**
  - Surface : 3,3 ha
  - Capacité d'accueil de 43 logements minimum
  - Densité moyenne : 13 logements / ha
  - Principe de voiries permettant une connexion entre la RD1 et l'allée du Reval Vieux.
  - Principe d'implantation de logements collectifs ou semi-collectifs.
  
- **OAP Secteur « Village »**
  - Surface : 0,8 ha
  - Capacité d'accueil de 8 logements
  - Densité moyenne : 10 logements / ha
  - Secteur divisé en 2 phases d'aménagement : la phase n°2 pourra être ouverte après 90% de réalisation de la phase n°1.
  - Principe de desserte à plus long terme d'un secteur pas encore ouvert à l'urbanisation dans le PLU.

Chaque secteur pourra être aménagé, soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

### ▪ Emplacements réservés :

1. Elargissement de la RD43 à 7 mètres
2. Aménagement d'un chemin piéton
3. Réalisation d'un espace vert
4. Aménagement d'un chemin piéton (2m) le long de la RD1
5. Elargissement de l'allée Reval Vieux (2m environ)

L'emplacement réservé n°3 correspond à un projet d'acquisition foncière de la commune, afin d'aménager un espace public sur des terrains qui sont aujourd'hui déjà utilisés par les habitants pour des jeux et loisirs.

### ▪ Mobilités :

Volonté de la commune de recentrer l'urbanisation à proximité directe du centre-bourg, tout en développant le maillage des déplacements doux entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers.

- Affichage dans le PADD.
- Traduction réglementaire dans les OAP, par la mise en place d'emplacements réservés, et dans le règlement graphique par l'identification de tracés de sentiers piétonniers.

### ▪ Environnement / paysage :

Le projet communal prend en compte les enjeux paysagers et environnementaux dans le sens où le développement de l'urbanisation se fait à la fois en densification des espaces déjà urbanisés, et en extension directe du centre du village.

Le développement de l'urbanisation sous forme diffuse ou linéaire en entrée ville est freiné, pour se recentrer autour des équipements et des lieux publics, et sur des secteurs desservis par l'environnement.

Concernant la Trame Verte et Bleue du SCOT, le projet de Montégut-Lauragais prend en compte les corridors écologiques (verts et bleus) et les réservoirs de biodiversité présent sur le territoire, avec la traduction réglementaire suivante :

- classement en zones N ou A ;
- identification d'Espaces Boisés Classés ;
- identification « d'Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue à préserver ».

Pas de pression du développement urbain sur ces espaces.

\*\*\*\*\*

**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 général favorable,  
*sous réserve de prévoir une voirie de connexion depuis la partie la plus à l'Est du secteur d'OAP « AL RIVAL » vers la voie communale n°1, et ce afin de ne pas enclaver le fonctionnement du futur quartier et de favoriser les interconnexions entre quartiers ;*

*et sous recommandation de préciser les objectifs de diversification des formes urbaines et des formes d'habitat à produire, notamment à travers les OAP ainsi qu'avec un règlement adapté à des formes urbaines diversifiées.*

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 Montégut-Lauragais, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorezois, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

Fait à Avignonet-Lauragais, le 28 janvier 2019.

**Le Président,**



**Georges MERIC.**