



En application d'une délégalion du Comité Syndical

Séance du : 08 octobre 2018

11/2018

L'an deux mille dix-huit, le huit octobre, à 17h00.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 03 octobre 2018, 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. Patrick DE PERIGNON,
M. Gilbert HEBRAD,
M. Etienne THIBAUT,
M. Jean-François PAGES,
M. Guy BONDOUY,
M. Michel GALANT,
M. Jacques DANJOU,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETIT.

Ont donné pouvoir :

M. Robert LIGNERES à M. Jacques DANJOU
M. Christian PORTET à M. Georges MERIC
M. Guy BONDOUY à M. Michel GALANT.

En exercice : 26

Présents : 11

Procuration : 3

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général dans le cadre l'élaboration du PLU de CARAMAN – Bassin de vie de Lanta-Caraman

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

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 : Caraman

Superficie de la commune : 3019 ha

Situation géographique : 28 kms de Toulouse

Population en 2015 : 2443 habitants (*Source : INSEE, population municipale*)

Communauté de communes d'appartenance : Terres du Lauragais

Bassin de vie de : Lanta - Caraman

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

Situation en matière de planification : anciennement POS, RNU suite à la suppression des POS

Procédure engagée : élaboration du PLU (transformation du POS en PLU)

Eléments principaux de diagnostic

Typologies urbaines et positionnement de la commune :

- Qualité de vie et cadre urbain remarquable : village circulaire en promontoire, vues sur la chaîne des Pyrénées
- Patrimoine architectural riche : jardins d'agrément du Château Rouge, Château du Croisillat, Hotel de Malbos, l'église et son clocher, Château du refuge,...
- Architecture lauragaise qualitative : utilisation de matériaux provenant du territoire (prédominance de la brique, pierre et tons naturels).
- En dehors du centre-bourg, faubourgs et extensions urbaines anciennes dense, petits collectifs, extension urbaine récente peu dense

Développement démographique 1999-2015 :

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

1999 : 1948 habitants

2007 : 2324 habitants

2015 : 2443 habitants

Croissance démographique en constante augmentation due à la proximité du bassin d'emploi toulousain. Attractivité de la commune marquée par un solde migratoire important.

Fort rajeunissement de la population, notamment lié à l'augmentation des jeunes populations (0-14ans) et des classes d'âges de 30 à 59 ans sur la commune en âge de travailler.

Evolution et composition de la taille des ménages :

En 1999 : 2.52 habitants par logements,

En 2007 : 2.47 habitants par logements,

En 2012 : 2.39 habitants par logements,

Desserrement général de la taille des ménages.

Données sur le logement 2012 :

→ Caraman comptait 1088 logements, contre 871 en 1999.

→ 91% de résidences principales et 8% de logements vacants.

→ 81% de maisons individuelles de grande taille.

→ Les logements locatifs représentent 32% du parc total dont 8.4% en locatif social ; et 77 logements HLM.

→ Les logements collectifs représentent 18.7% du parc.

→ Vocation résidentielle de la commune.

Données économiques :

→ Augmentation de la part d'actifs entre 1999 et 2012 de près de 32%.

→ 1 zone d'activité de 4.10ha : 1 entreprise BRIOL, 1 contrôle technique, 1 garage, 1 carrossier, 1 ambulancier, 1 entrepôt de stockage, 1 entreprise Carré Blanc.

→ et une coopérative agricole : Arterris

→ Les commerces sont situés sur deux secteurs distincts avec des logiques d'implantation bien spécifiques :

- Sur la zone d'activités de « L'Hermite », où va bientôt s'implanter un nouveau supermarché alimentaire d'une surface de vente de 1500m² (+1galerie marchande de 280m² + 1 station-service + un parking de 186 places)

- En cœur de ville ou en périphérie immédiate. La volonté de la municipalité est de concentrer les « commerces dits de proximité » sur le périmètre restreint du centre-ville ancien.

→ L'ensemble des secteurs du commerce sont présents : Equipements de la personne, de la maison, Culture et loisirs, Alimentaire, Services (banques, assurances, immobilier, etc.) ; Autres (restauration, bar, tabac, etc.)

→ Un taux de chômage en baisse qui passe de 6,6% en 1999 à 5,8 % en 2012.

→ On observe une hausse du nombre d'emplois dans la commune, passant de 585 en 1999 à 688 en 2012 (+17,6%).

→ 1 emploi pour 3,43 habitants

→ Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur la commune de Caraman sont les employés, les professions intermédiaires et les cadres/professions intellectuelles supérieures => 73 % des emplois.

→ Le secteur agricole n'était pas très présent en 1999 (6% des emplois) et il tend à disparaître (plus que 3% en 2012). Selon l'INSEE, il ne reste plus que 28 emplois agricoles sur la commune en 2012, contre 48 en 1999.

- Le nombre de résidents de la commune travaillant à Caraman diminue entre 1999 et 2012 (baisse de 28 personnes (-10%)).
- Le nombre de résidents allant travailler à l'extérieur de la commune a connu une hausse importante : 300 habitants supplémentaire (+60%) ont leur emploi dans une autre commune que la commune de résidence.

Equipements / services publics :

- Ecole, collège, crèche, centre de loisir, équipements sportifs, poste, médiathèque municipale, école de musique, et équipements communaux de base, gendarmerie, déchetterie, SDIS,
- Service de santé : cabinet médical, dentistes, infirmiers, kinésithérapeutes, 2 pharmacies, podologue, psychologues, ...
- Equipements touristiques : lac de l'Orme Blanc, 1 camping municipal, un centre de vacances naturistes, 2 gîtes ruraux, 6 restaurants, sentiers de randonnée, espaces dédiés aux séminaires, mariages, ...
- Réseau assainissement existant, révisé en même temps que le PLU, capacité de 1500 EH => projet d'extension ou création d'une nouvelle.

Transports et déplacements :

- Situation au sud-est de la métropole toulousaine, accessible depuis les RD 11 et RD 25
- Les gares se situent à une quinzaine de kilomètres (Villenouvelle, Baziège, Villefranche de Lauragais).
- Plusieurs kilomètres de sentiers communaux.

Espaces naturels / Risques :

- Cours d'eau : la Saune, la Seillone, le Dagour, la Guarrigue.
- Aucune protection de type Natura 2000 ou ZNIEFF mais présence de zones humides.
- Essentiellement milieux ouverts (zones agricoles), et quelques petits espaces boisés.
- Risque retrait-gonflement des argiles : une grande partie du territoire en aléa moyen.

Le projet d'élaboration du PLU

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- **AXE 1 –Organiser durablement le développement de Caraman à l'horizon 2030**
- **AXE 2 –Conforter le rôle de « pôle de proximité » dans le bassin de vie « Lanta-Caraman »**
- **AXE 3 - Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires à l'échelle du Pays Lauragais**
- **AXE 4 – Améliorer les déplacements et les infrastructures de transports**

- **AXE 5 – Valoriser le patrimoine architectural, paysager et environnemental tout en préservant les espaces naturels, agricoles, et enfin mieux gérer les ressources et prévenir les risques**

Les objectifs de développement :

- Habitat

Développement au cours des 10 dernières années (2006-2016) :

Entre 2006 et 2016, c'est 21,85 ha (2,18 ha/an en moyenne toutes vocations confondues) qui ont été consommés sur l'ensemble de la commune :

- 13,33 ha ont été consommés pour la vocation habitat, soit 61% ;
 - o Consommation moyenne annuelle => 1,33 ha pour l'habitat ;
 - o Nombre de logements commencés sur la période (données Sitadel) => 168 logements, soit 16 à 17 unités par an ;
 - o Densité moyenne observée sur la période 2006/2016 => 12 à 13 logements/ha, soit une moyenne de 700 à 800 m²/ unité foncière (hors voiries et réseaux).
- 1,93 ha ont été consommés pour la vocation équipement (équipements, voirie et parking et places publiques), soit 8,83 % ;
- 2,41 ha ont été consommés pour la vocation économique, soit 11,02 % ;
- 2,86 ha ont été consommés pour l'agriculture, soit 13,08% ;
- 1,33 ha ont été consommés pour la vocation touristique, soit 6,08 %.

Scénario de développement à l'horizon 2030 :

Rappel des objectifs de développement pour Caraman dans le projet arrêté du SCOT en révision (2011-2030) :

- *Nombre total de logements en 2030 : **1690 logements** (objectif de prévoyance) et 3500 habitants,*
- *Objectif maximum de construction de nouveaux logements entre 2011 et 2030 : **+ 630 logements.***
- *Objectif maximum de construction de nouveaux logements 2017 à 2030 : **+ 571 logements** environ (en ayant soustrait les 59 logements construits entre 2011 et aujourd'hui), soit une moyenne de 40 log / an.*
- *La densité doit être comprise entre 15 et 20 logements/ha, densité brute.*

La commune prévoit un accueil dimensionné en dessous du maximum à ne pas dépasser par le SCOT.

- l'accueil d'environ 59 habitants et 32 logements / an afin de porter la population municipale à environ **3286 habitants et 1495 logements en 2030,**
- **Soit 450 logements à créer et 831 habitants à accueillir.**
- Avec une densité de 17.5 logements à l'hectare, le PLU prévoit une surface ouverte à l'urbanisation d'au **maximum 26 ha.** Cette enveloppe foncière comprend les capacités de densification et de mutation en zones urbaines et les besoins en extensions urbaines.

	Zones_PLU	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Coefficient de rétention foncière	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
	Potentiel U (secteur Ubb)	3,55	40%	2,13	20,0	43	8,3%
	Potentiel U (secteur UC)	5,52		3,31	12,5	41	8,0%
	TOTAL Ha	9,07	40%	5,44	15,4	84	16,3%
	Zones_PLU	Surfaces brutes mobilisables en zone U	Coefficient de rétention foncière	Total Surfaces nettes à mobiliser en ha	Densité moyenne attendue	Nombre de logements attendus	Répartition spatiale (en %) du développement urbain
Extension urbaine	Zones AU	3,60	0%	3,60	15,0	54	10,5%
	Zones AUO	17,00		17,00	18,8	319	61,9%
	TOTAL Ha	20,60	0%	20,60	18,1	372	72,2%
2017/2030 => TOTAL U + AU		29,67		26,04	17,5	456	88,5%

Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 6% des surfaces du territoire contre 82 % d'espaces agricoles et 12 % d'espaces naturels, l'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire.



Potentiel de densification et renouvellement urbain :

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des ensembles bâtis aboutit sur un potentiel foncier brut mobilisable à des fins d'habitat de 10 ha au sein des zones urbaines (toutes vocations confondues).

- Au regard de la connaissance du territoire par les élus, de la rétention foncière connue, il a été retenu un coefficient de rétention foncière de 40% sur le potentiel de densification en zone U. Ce coefficient apparaît cohérent au regard du contexte

immobilier et de la rétention présente sur la commune de Caraman en particulier sur les dents creuses.

- Ainsi, les dents creuses potentiellement mobilisables dans les zones U à l'horizon 2030 représenteraient 5,4 ha en zones U à vocation résidentielle.
- Il est attendu une densité moyenne de 20 logts/ha dans les zones UBb et 15 logts/ha dans les zones UC, soit une production estimée de 84 logements en densification.
- Le potentiel de densification représente 20% des besoins en logements exprimés dans le PADD.
- Le potentiel de reconquête du parc de logements vacants : 89 logements sont vacants en 2015, soit 7,4 %. D'une manière générale, il est **admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %**, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

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

Le projet de PLU définit plusieurs secteurs couverts par des OAP.

L'OAP secteur Sallères :

- Créé une offre diversifiée en logements : habitat intermédiaire, maisons mitoyennes, maisons individuelles denses.
- Au regard de la capacité actuelle de la station d'épuration des eaux usées (capacité de 150 Eq/h), la commune a fait le choix de classer la partie Est de la zone au contact direct avec le centre-bourg en zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation. Le reste de la zone a été reclassée en zone AU0. Ce zonage permet également à la commune de phaser l'urbanisation dans le temps et l'espace et de maîtriser les investissements en matière d'équipements et de réseaux.
- La zone a une superficie de 8.70 ha et prévoit 176 logements pour une densité brute de 20.2 log/ha.
- prévoit de la mixité sociale à hauteur de 30% (dont 20% en locatif social) des logements à produire sur la zone :

L'OAP secteur Montplaisir / Dragonnière

- Raccordement à la future STEP
- Créé une offre diversifiée en logements : habitat intermédiaire, maisons mitoyennes, maisons individuelles denses.
- Le secteur a une superficie de 9.07ha et prévoit 135 logements pour une densité brute de 14.9 log/ha.
- prévoit de la mixité sociale à hauteur de 30% (dont 20% en locatif social) des logements à produire sur la zone :

L'OAP du secteur En Rouge

- La zone AUF est dédiée au développement des activités commerciales en entrée de ville Est de la commune, superficie de 2.6ha. Elle doit accueillir une enseigne alimentaire alimentaire et des commerces annexes.

L'OAP du secteur du Colombier zone d'activités

- Cette zone Aux est dédiée aux activités économiques de 2.8 ha ;

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

Les OAP des zones AU0 de La Serres et de La Role seront travaillées à leur ouvertures mais les zones prévoient :

- Secteur La Serre, superficie de 1.23ha pour la création de 18 logements pour une densité de 15 log/ha.
- Secteur La Role, superficie de 1.62 ha pour la création de 44 logements et une densité de 27.2 log/ha.

Un bilan de 373 logements en AOP et une densité de 18 log/ha.

▪ Emplacements réservés :

La commune fait apparitre 18 emplacements réservés pour la plupart pour de la création de cheminements piétons.

Le PLU identifie des **éléments de patrimoine** (éléments bâtis + sentiers) pour assurer leur préservation.

Le PLU identifie du linéaire commercial à protéger en centre bourg.

**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 deux remarques :

- La mise à jour du diagnostic avec les données INSEE 2015.
- La bonne prise en compte du cours d'eau dans l'OAP Montplaisir / Dragonnière.

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 Caraman, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres du Lauragais, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

Fait à Avignonet-Lauragais, le 08 octobre 2018.

Le Président,



Georges MERIC.