

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 9 décembre 2019

20/2019

L'an deux mille dix-neuf, le neuf décembre, à 18h

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 28 novembre 2019, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Nailloux, siège temporaire 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. Gilbert HEBRARD
M. Etienne THIBAUT,
M. Jean-François PAGES,
M. Pierre POUNT-BISET,
M. Guy BONDOUY,
M. Jacques DANJOU,
M. Bertrand GELI,
M. Jean-Marie PETIT.

Ont donné pouvoir :

Mme Catherine PUIG à M. Georges MERIC
M. Christian PORTET à M. Bernard BARJOU
M. Robert LIGNERES à M. Jacques DANJOU
M. Patrick DE PERIGNON à M. Jean-François PAGES

En exercice : 26

Présents : 10

Procuration : 4

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Issel

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 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Vu l'annexe relative aux observations du PETR sur le projet d'élaboration

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 3 janvier 2019,

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

Après débats, le Bureau Syndical, Oüï l'exposé de Monsieur le Président, Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :

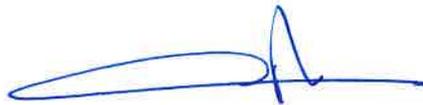
1°) – **RENDRE** *un avis général favorable,*

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 d'Issel, Monsieur le Président, de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne et à Monsieur le Préfet de l'Aude,*

Fait à Avignonet Lauragais, le neuf décembre 2019.

Le Président,



Georges MERIC.



Elaboration du PLU d'Issel Bassin de Vie Ouest Audois

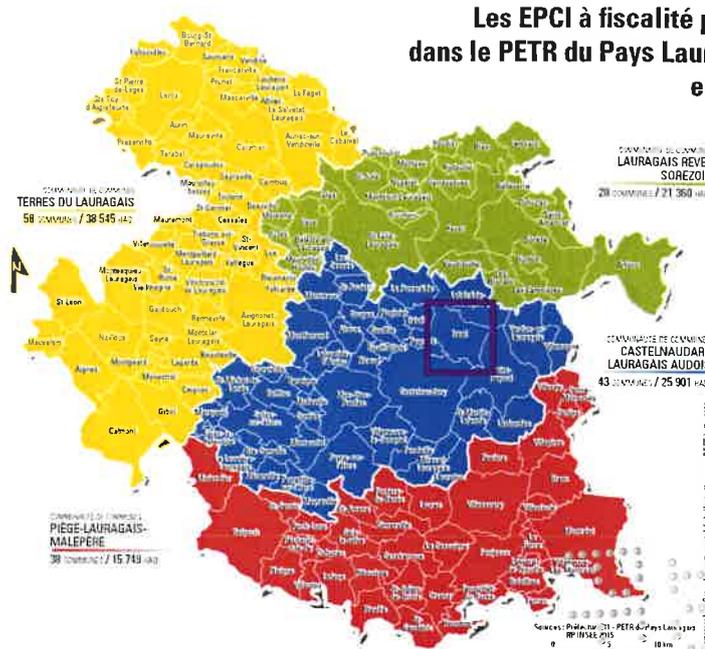
Présentation du territoire

Commune : Issel
Superficie de la commune : 1800 ha
Population en 2016 : 492 habitants
(Source : INSEE, population municipale)

Communauté de communes d'appartenance :
CC Castelnaudary Lauragais Audois
Bassin de vie de :
Ouest- Audois
Glossaire de hiérarchisation
« SCOT du Pays Lauragais » :
Commune non-pôle

Situation en matière de planification : PLU
Procédure engagée : Elaboration du PLU

Les EPCI à fiscalité propre dans le PETR du Pays Lauragais en 2018



Eléments de diagnostic

Analyse socio-démographique :

- La population d'Issel est en croissance. Elle a doublé depuis les années 1980. Cette croissance est due à un solde migratoire et naturel positif.
- La population d'Issel est vieillissante avec une majorité de 45-59 ans et 60-74 ans. Toutefois Issel attire aussi des familles avec enfants.
- Depuis les années 60, Issel a connu un desserrement des ménages important (environ 3,4 pers/ménage en 1968 contre 2.2pers/ménage en 2015).

Analyse foncière :

- 85,4% des logements sont des résidences principales. La vacance est convenable, elle se situe à 7.48%.
- Le parc de logement manque de mixité tant par la forme urbaine que par le type de logement. Il se compose essentiellement de maisons individuelles. Seulement 12

appartements. Il existe peu de locations sur le territoire communal (68.7% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires).

- Depuis 2005, il y eu 29 autorisations d'urbanisme déposées concernant 21 maisons individuelles et 9 réhabilitations d'anciennes bâtisses, changement de destination

Détails de la consommation foncière pour la production de logements.

	2008/2018	2012/2018
Logements neufs créés	17	11
Réhabilitation de logement	8	5
Total de la production de logement	25	16
Surface consommée en hectare	5,81	1,6

Activités économiques :

- En 2015, 76,4% des habitants sont considérés comme actifs. Le chômage s'élève à 10%. La majorité des actifs sont salariés.
- Peu d'entreprises sont situées sur la commune. Sur les 193 actifs seulement 28 ont un emploi sur la commune contre 165 qui travaillent en dehors.

Equipements et services :

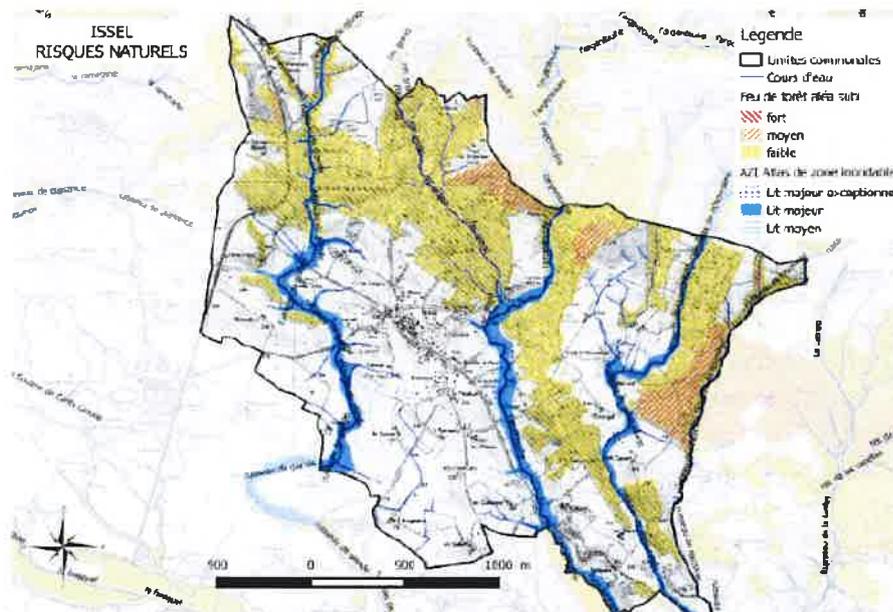
- L'école d'Issel est intégrée à un RPI. Elle accueille 45 élèves de maternelle.
- Une bibliothèque communale et une salle pour les jeunes sont à disposition pour la population d'Issel.

Réseaux techniques urbains :

- Le centre bourg est équipé d'un assainissement collectif. La station a une capacité de 350eq/habts elle est utilisée à 80%. Le reste de la commune est doté d'un assainissement individuel géré par la CCCLA.

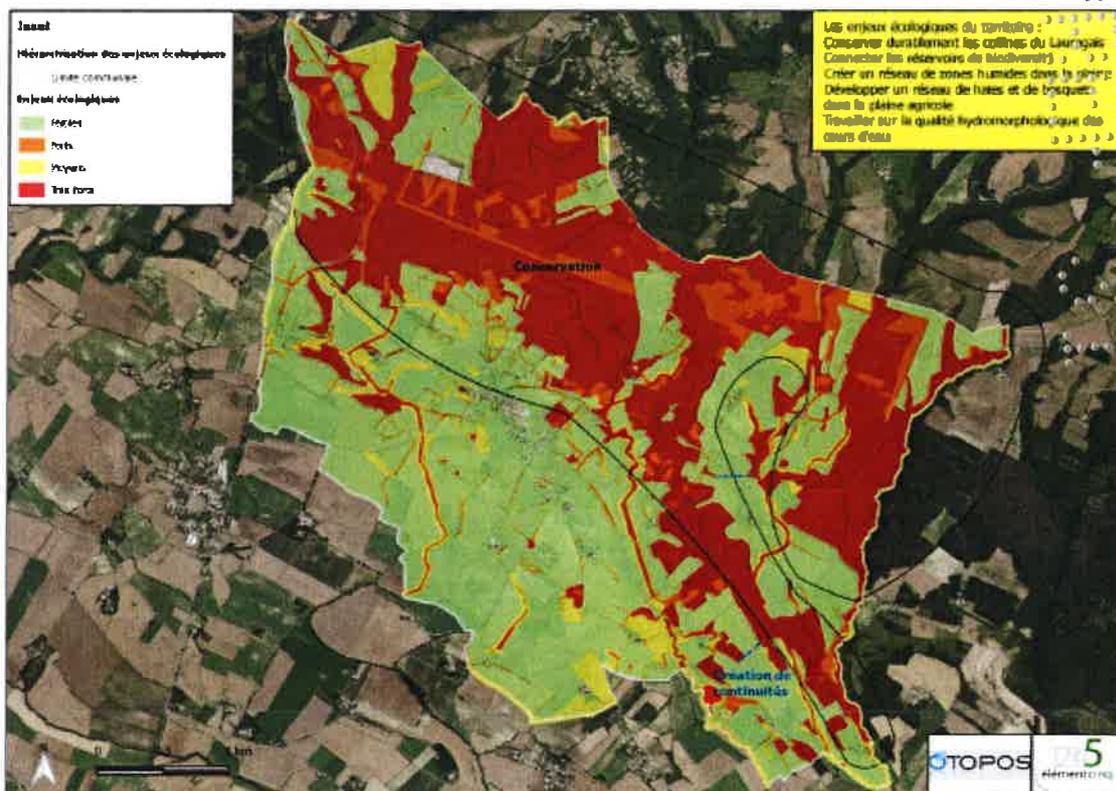


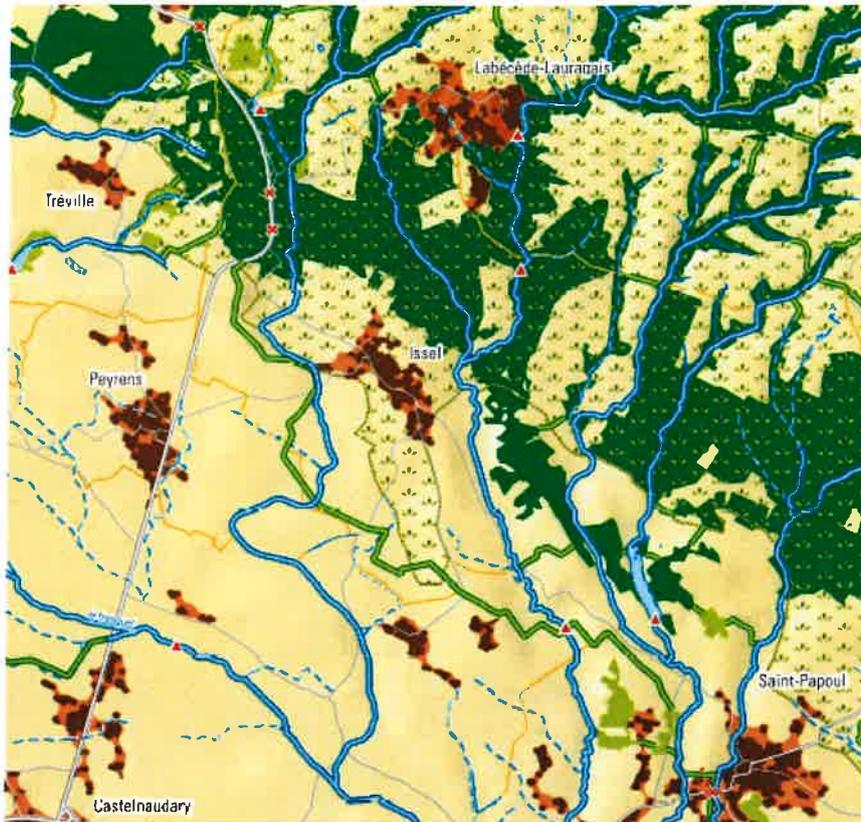
Enjeux environnementaux :



Carte des risques inondation et feu de forêt sur le territoire - source DDTM

- Les risques sont faibles sur la commune. Elle n'est pas soumise à un PPRNP. Toutefois, sont recensés des risques de crue liés à l'Hers Mort et des risques incendies dans les espaces boisés.





Source : SCOT Pays Lauragais

- 2 ZNIEFF et un ENS se situent sur la commune. L'analyse du milieu naturel de la commune a fait ressortir plusieurs enjeux environnementaux notamment, les boisements au Nord et à l'Est qui constituent un réservoir de biodiversité au titre de la TVB.
- Sur l'aspect paysager, plusieurs espaces présentent un enjeu important :
 - o Les talus qui encadrent les chemins de traverses
 - o Les espaces boisés caractéristiques de l'unité paysagère « Carbarès : des groupes cultivées et pâturées ».
 - o L'architecture typique du centre bourg

Mobilité et déplacements :

- Une ligne de bus *Audelignes* dessert la commune à destination de Castelnaudary le lundi matin pour le marché.
- La commune est frontalière avec la centralité principale de Castelnaudary.

Les orientations de la commune

Le PADD de la commune d'Issel a identifié des orientations déclinées en plusieurs objectifs :

Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage :

- Favoriser le développement urbain du centre bourg, à proximité des équipements communaux
- Privilégier les zones de développement des dents creuses du centre bourg en limitant son extension
- Limiter l'extension de l'urbanisation du centre bourg, éviter d'étirer le centre bourg entre le Nord-Ouest et le sud-est.
- Proscrire les voies principales en impasses dans la mesure du possible.
- Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère
- Protéger les espaces boisés de la commune, identité paysagère du territoire.
- Préserver les paysages

Orientations générales en matière d'équipements :

- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de la détermination des zones urbaines.
- Renforcer l'offre en services publics
- Renforcer l'offre de loisirs à l'ouest du bourg

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, et préservation ou remise en état des continuités écologiques

- Limiter la consommation des espaces agricoles par une urbanisation maîtrisée.
- Conserver les continuités écologiques existantes en mettant en place des règles et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux.
- Préserver les zones humides du territoire notamment en interdisant l'urbanisation à proximité des zones.

Orientations générales en matière d'habitat

- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et de l'architecture locale.
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans certaines zones à urbaniser.
- Favoriser le renouvellement urbain en valorisant le patrimoine architectural local et en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.

Orientations générales en matière de transports, de déplacements de réseaux d'énergie et de loisirs

- Intégrer des liaisons douces dans le projet communal (notamment dans les secteurs d'extensions) pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics.

- Favoriser la création de parking public de stationnement pour accompagner le développement des extensions urbaines et de loisirs.

Orientations générales en matière de **développement économique**

- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- Permettre le maintien des exploitations agricoles et le développement de leurs activités annexes

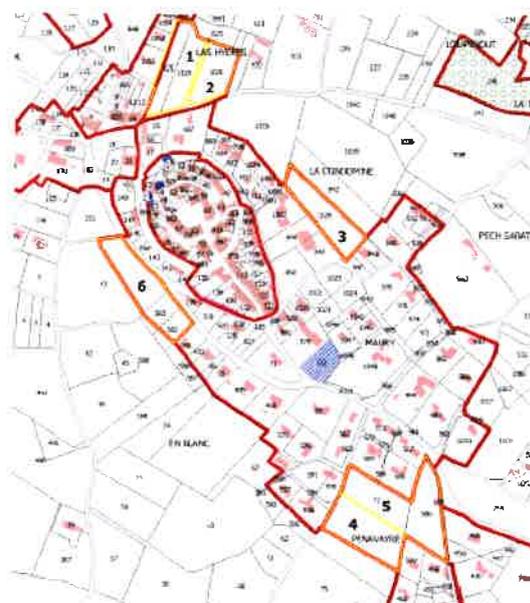
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- La commune respecte l'objectif de production établi dans le cadre de la révision du SCoT du Pays Lauragais
- La commune se fixe comme objectif une densité de 15 logements par hectares
- Des logements sont potentiellement mobilisables dans le parc ancien ou très dégradé ou par le biais de changement de destination.
- La commune se fixe un objectif démographique de 640 habitants en 2030 soit un objectif de croissance démographique de 1.6% par an.

Les secteurs de développement urbain

- Le projet de PLU d'Issel ouvre 4 zones AU à court et moyen terme sur 1.9ha soit 0,1% de la surface totale de la commune

Localisation des OAP sur le territoire



- **OAP 1 : « Las Heyres 1 »**

L'OAP Las Heyres 1 est zonée en 1AU au PLU et pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU. Elle s'étend sur 0.55ha sur des champs actuellement cultivés. Les parcelles sont viabilisées et en capacité suffisante pour accueillir de la population (électricité, eau potable, Assainissement collectif).

La zone est vouée à développer une offre d'habitat mixte et diversifiée individuel ou intermédiaire. La zone devra rendre possible la création de logements locatifs et LLS dans la mesure du possible. Elle doit permettre la densification du bourg existant, la densité minimale prévue sur la zone est de 12log/ha.

Le chemin d'accès devra être élargi et des places de parking en accès libre devront être prévues et ponctuées d'arbres (5 places environ). La voie principale doit intégrer des espaces pour les déplacements doux.

Le volet paysager sera soigneusement traité (espaces verts, formes urbaines, aménagement global...).

OAP 1 : « Las Heyres »



- **OAP 1 : « Las Heyres 2 »**

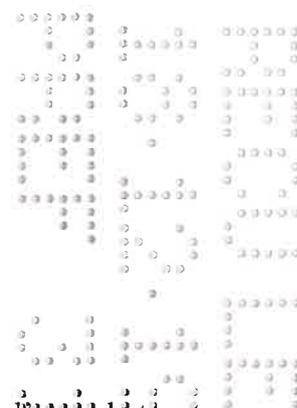
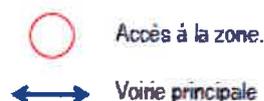
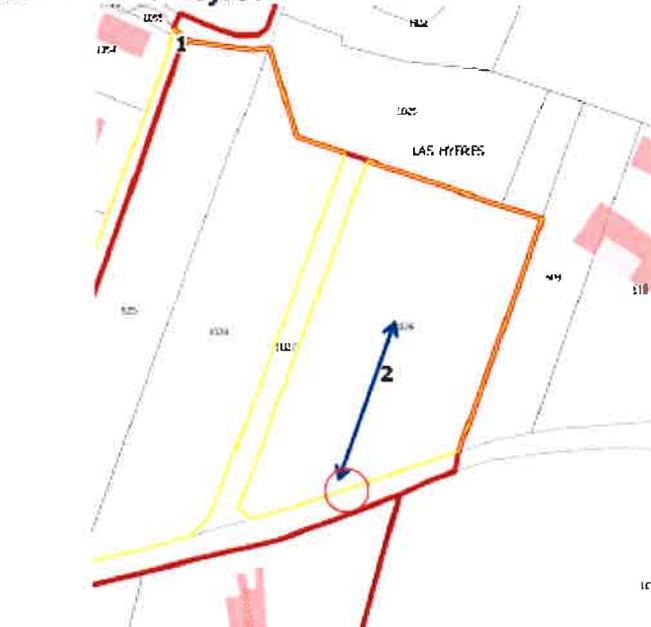
L'OAP Las Heyres 1 est zonée en 1AU au PLU et pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU. Elle s'étend sur 0.33ha sur des champs actuellement cultivés. Les parcelles sont viabilisées et en capacité suffisante pour accueillir de la population (électricité, eau potable, Assainissement collectif, accès véhicules).

La zone est vouée à développer une offre d'habitat mixte et diversifiée individuel ou intermédiaire. La densité minimale prévue sur la zone est de 12log/ha.

Le chemin d'accès devra être élargi et intégrer des espaces pour les déplacements doux.

Le volet paysager sera soigneusement traité (espaces verts, formes urbaines, aménagement global...).

OAP 1 : «Las Heyres »



- OAP 3 : « La Condomine »

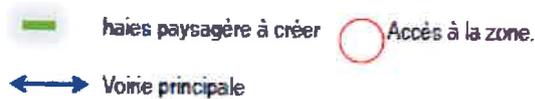
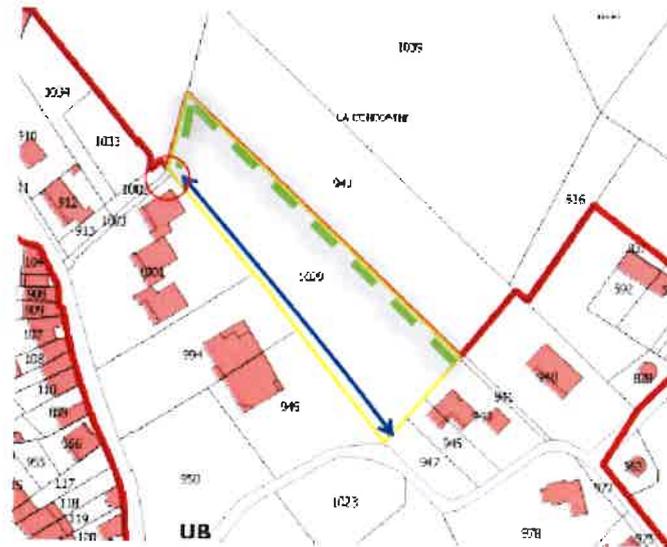
L'OAP La Condomine est zonée en 1AU au PLU et pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU. Elle s'étend sur 0.47ha sur des champs actuellement cultivés derrière la salle des fêtes, en deuxième rideau d'urbanisation. Les parcelles sont viabilisées et en capacité suffisante pour accueillir de la population (électricité, eau potable, Assainissement collectif, accès véhicules).

La zone est vouée à développer une offre d'habitat mixte et diversifiée individuel ou intermédiaire. La zone devra rendre possible la création de LLS (15% de LLS) Elle doit permettre la densification du bourg existant, la densité minimale prévue sur la zone est de 12log/ha.

Des places de parking en accès libre devront être prévues et ponctuées d'arbres (5 places environ). La voie principale doit intégrer des espaces pour les déplacements doux.

Le volet paysager sera soigneusement traité (espaces verts, formes urbaines, aménagement global...). Des haies paysagères devront être créées.

OAP 3: « La Condomine »



- OAP 4 : « La Penavayre 1 »

L'OAP La Penavayre 1 est zonée en 1AU au PLU et pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU. Elle s'étend sur 0.57ha sur des champs actuellement cultivés entre le LD La Bourdette et l'extension sud du bourg. Les parcelles sont viabilisées et en capacité suffisante pour accueillir de la population (électricité, eau potable, Assainissement collectif, accès véhicules).

La zone est vouée à développer une offre d'habitat mixte et diversifiée individuel ou intermédiaire pour créer une liaison entre les extensions récentes du bourg et le LD la Bourdette. Elle doit permettre la densification du centre bourg.

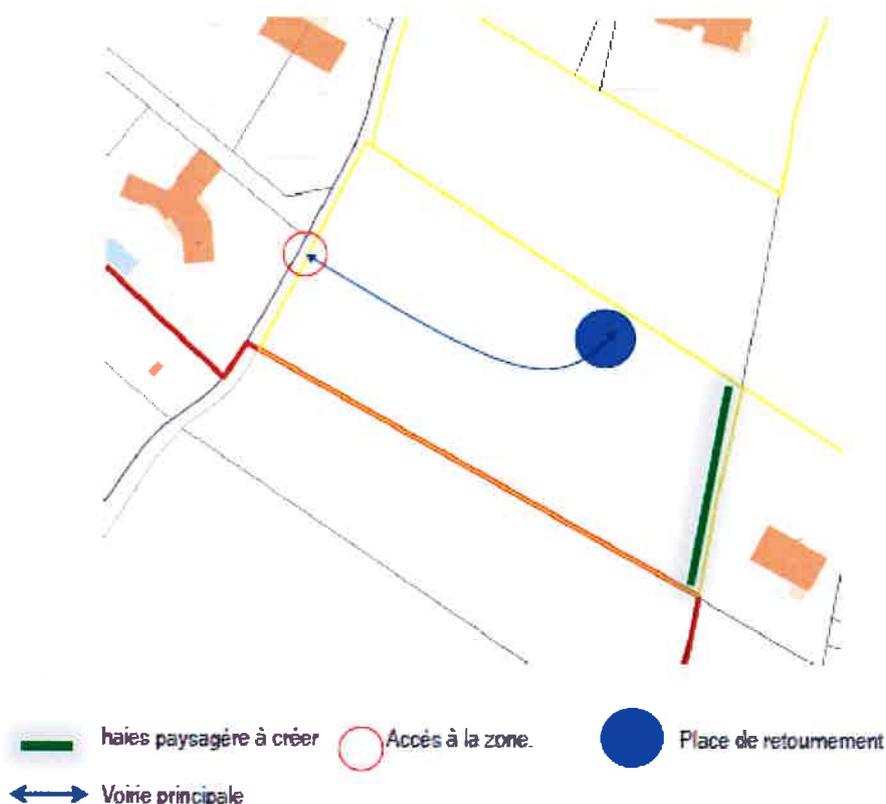
La zone devra rendre possible la création de Logements Locatifs Sociaux (15% de LLS) Elle doit permettre la densification du bourg existant, la densité minimale prévue sur la zone est de 12log/ha.

La zone devra intégrer dans un premier temps une voirie permettant d'accéder au chemin d'En Blanc avec une place de retournement. A terme elle sera transformée en espace public pour que la voirie soit prolongée vers le chemin des Crozes par l'intermédiaire de l'OAP 5.

Des places de parking en accès libre devront être prévues et ponctuées d'arbres (6 places environ). Les voies principales doivent intégrer des espaces pour les déplacements doux.

Le volet paysager sera soigneusement traité (espaces verts, formes urbaines, aménagement global...). Des haies paysagères devront être créées.

OAP 4 : « Penavayre1 »



- OAP 5 : « La Penavayre 2 »

L'OAP La Penavayre 2 est zonée en 1AU au PLU et pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU. Elle s'étend sur 0.88ha sur des champs actuellement cultivés entre le LD La Bourdette et l'extension sud du bourg. Les parcelles sont viabilisées et en capacité suffisante pour accueillir de la population (électricité, eau potable, Assainissement collectif, accès véhicules).

La zone est vouée à développer une offre d'habitat mixte et diversifiée individuel ou intermédiaire pour créer une liaison entre les extensions récentes du bourg et le LD la Bourdette.

La zone devra rendre possible la création de Logements Locatifs Sociaux (15% de LLS avec un minimum de 2 LLS) Elle doit permettre la densification du bourg existant, la densité minimale prévue sur la zone est de 12log/ha.

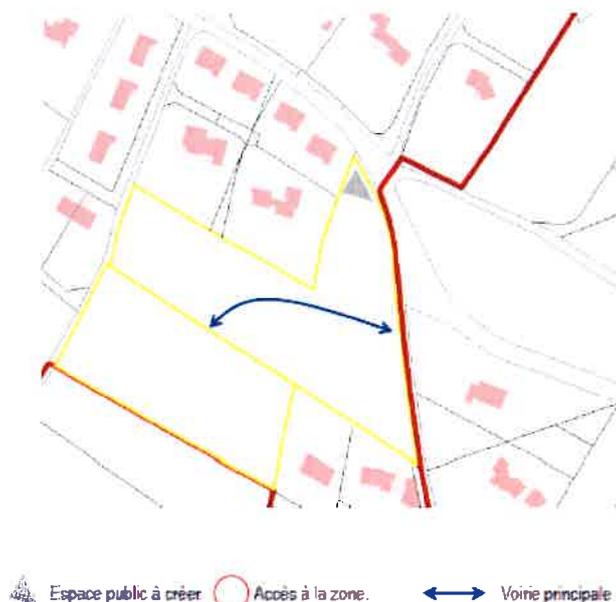
L'OAP5 devra être urbanisée après l'OAP4. Une voirie sera créée et devra permettre de relier la route des Crozes au chemin d'En blanc par la voie créée dans l'OAP 4.

La place de retournement se transformera en espace public et devra être végétalisée.

Des places de parking en accès libre devront être prévues et ponctuées d'arbres (10 places environ). Les voies principales doivent intégrer des espaces pour les déplacements doux.

Le volet paysager sera soigneusement traité (espaces verts, formes urbaines, aménagement global...).

OAP 5 : «Penavayre2»



- OAP 6 : « En Blanc »

L'OAP En Blanc est zonée en 1AU au PLU et pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU. Elle s'étend sur 0.6ha sur des champs actuellement cultivés le long de la D126 en continuité du centre bourg. Les parcelles sont viabilisées et en capacité suffisante pour accueillir de la population (électricité, eau potable, Assainissement collectif, accès véhicules). La zone est vouée à développer une offre d'habitat mixte et diversifiée individuel ou intermédiaire

L'accès à la zone par la D126 s'effectue dans la mesure du possible sous forme d'accès groupé.

Elle doit permettre la densification du bourg existant, la densité minimale prévue sur la zone est de 12log/ha.

Les voies principales doivent intégrer des espaces pour les déplacements doux.

Le volet paysager sera soigneusement traité (espaces verts, formes urbaines, aménagement global...). Des haies paysagères devront être créées.

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

	Nombre de logements	Surface consommée	Logements/ha
Production 2012//2018	16	1,6	10 log/ha
Foncier disponible en zone U	6	0,7ha	8,5log/ha
Réhabilitation//changement destination	4	0	
Zone 1AU	40	3,4ha	12log/ha
Total	66	5,7 ha	11,6log/ha