

Séance du : 16 février 2015

03/2015

L'an deux mille quinze, le 16 février 2015 à 17h30.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de Montferrand, siège administratif du Syndicat Mixte, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.

Etaient présents :

M. Georges MERIC,
M. J-François PAGES,
Mme Patricia RUIZ,
M. Etienne THIBAUT,
M. Guy BONDOUY,
M. Gilbert HEBRARD,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. J-Claude LANDET,
M. Bertrand GELI,
M. Bernard BARJOU,
M. Louis PALOSSE,
M. Christian PORTET,
M. Serge CAZENAVE.

En exercice : 24

Présents : 13

Procuration : 0

Nombre de votants : 13

Objet : Avis relatif au projet d'élaboration du PLU de Villefranche de Lauragais – Bassin de vie de Villefranche de Lauragais

La commune de Villefranche de Lauragais a transmis en date du 18 décembre 2014, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L. 123-8 et L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet d'élaboration du PLU de Villefranche de Lauragais.

L'élaboration du PLU de Villefranche de Lauragais 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 documents d'urbanisme communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

* * *

Monsieur le Président indique que ce projet a été analysé en Commission Urbanisme du P.E.T.R. du Pays Lauragais le 16 février 2015 ; réunion à laquelle Madame le Maire a été conviée à présenter son projet.

Présentation du territoire

Commune : Villefranche de Lauragais

Superficie de la commune : 1 035 ha

Situation géographique : sillon Lauragais, 23 km de Castelnaudary et 35 km de Toulouse.

Population en 2012 (paru en 2015) : 4 188 habitants

Communauté de communes d'appartenance : Cap'Lauragais

Bassin de vie de : Villefranche de Lauragais

Glossaire de hiérarchisation « SCOT Lauragais » : Pôle d'équilibre

Document d'urbanisme en vigueur depuis : POS 1988

Procédure engagée : élaboration du PLU

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

Scénario de développement retenu pour Villefranche de Lauragais

La commune estime les besoins à :

- 779 logements à créer de 2014 à 2025, soit 70 logements par an.
- Densité de 24 logements à l'hectare.
- vignette habitat, services et équipements de 32,28 hectares.

- **Axe I. Révéler le patrimoine architectural, paysager et environnemental tout en préservant et en valorisant les espaces naturels, agricoles, et enfin mieux gérer les ressources et prévenir les risques.**

- **Axe II. Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires.**

- **Axe III. Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population.**

Le PLU de la commune de Villefranche-de-Lauragais est calibré pour accueillir :

- 333 logements et 631 habitants entre 2014 et 2020,
- 254 logements et 481 habitants entre 2020 et 2030 soit un total de 587 logements.

- **Axe IV. Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication.**

Le détail du projet de PLU

Extraits du PLU de Villefranche de Lauragais

	2006-2013	2013-2030	2006-2030
Habitants supplémentaires	388	1 112	1 500
Résidences principales à produire	172	588	760

Pour être compatible avec les orientations et objectifs du SCOT du Pays Lauragais, Villefranche-de-Lauragais devra accueillir entre 2013 et 2030, 1 112 habitants et 588 logements supplémentaires, soit 631 habitants sur la 1^{ère} période (2013/2020) et 481 habitants sur la 2^{ème} phase (2020/2030). Les besoins en logements sont estimés à 333 résidences principales sur la 1^{ère} période (2013/2020) et seulement 254 résidences principales supplémentaires entre 2020/2030.

	1999	2006	2007	2013	2014	2020	2025	2030	Evolution	
									2013-2030	Annuelle
Population	3 348	3 856	3 933	4 321	4 411	4 952	5 192	5 433	1 112	65
Résidences principales	1 393	1 675	1 674	1 846	1 894	2 179	2 306	2 434	588	35
Nombre de personnes par logements			2,35	2,34				2,23	1,89	1,89

P.E.T.R. du Pays Lauragais

Siège du Syndicat Mixte : 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	
		2013-2025	Annuelle
	Population	872	73
	Résidences principales	460	38

	Résidences principales produites sur 2006-2013	Résidences principales à produire sur 2013-2020	Résidences principales à produire sur 2020-2030	Production totale attendue sur 2006-2030
Nombre de résidences principales à produire	172	333	254	760

Aujourd'hui, après réflexions avec les élus et enfin après décision du Conseil municipal, le PLU de Villefranche-de-Lauragais est dimensionné pour accueillir environ 1 112 habitants supplémentaires (selon le ratio 2,2 habitants par logement) et 588 logements à l'horizon 2030.

Le PLU recentre l'urbanisation autour du centre-ville de Villefranche-de-Lauragais : au sein des espaces déjà urbanisés et en continuité directe de ce dernier de manière à créer les conditions pour renforcer le centre du village en lien avec ses équipements, services et commerces.

Le PLU prévoit le maillage doux de la commune entre les zones résidentielles entre elles, mais aussi entre les zones d'habitat et les zones d'équipements, services et commerces.

Le PLU rappelle que le SCoT prévoit pour la seule commune de Villefranche, une production maximum de 760 logements entre 2006 et 2030. Après ajustement du scénario sur la période 2006-2013, la commune doit présenter une production maximum de :

- 588 résidences principales entre 2014 et 2030 ou
- 460 logements à l'horizon 2025.

Le PLU précise que les capacités actuelles du PLU sont plus importantes que celles prévues au SCoT, avec une production globale de 779 logements de 2014 à 2025.

Le PLU indique que les perspectives de développement pour la commune et définies dans le SCoT sont inférieures à la croissance observée ces dix dernières années (INSEE).

Le PLU précise qu'au-delà des objectifs de production neuve à l'horizon 2025 et conformément aux prescriptions du SCoT du Pays Lauragais, la commune s'est fixée comme objectif de remettre sur le marché immobilier 45 logements sur les 155 logements vacants à réhabiliter.

La densité retenue dans le PLU est une moyenne de 24 logements à l'hectare.

La commune se base sur un ratio de 1.89 habitants par logement pour la période 2014-2030.

Objectifs de mixité urbaine :

- 52% d'habitat intermédiaire,
- 39% de collectif ou habitat intermédiaire,
- 9% d'habitat individuel.

En comparaison, sur la dernière décennie la quasi-totalité de la production de logements était constituée d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé, pour une moyenne parcellaire observée à 846m²/logement.

Objectif de mixité sociale :

Au total sur les zones AU, il est attendu 201 logements à vocation sociale, dont 63 à vocation locative. Le pôle d'équilibre de Villefranche propose de produire 30 % logements sociaux et collectifs.

Assainissement collectif :

La totalité des zones U et AU sont ou seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Le Schéma Communal d'Assainissement (SCA) est en cours de révision pour assurer la bonne adéquation entre les capacités du réseau et les futurs secteurs de développement.

Globalement, le système d'assainissement collectif couvre l'intégralité des zones à urbaniser du PLU, à l'exception de la zone AUa, AUb et AU0 située sur le secteur de la Plaine de Villefranche (secteur Ouest). L'extension du réseau collectif est envisagée sur ce secteur.

Mise en service depuis le 20 avril 2010, la STation d'Épuration (STEP) est passée d'une capacité nominale de 4 000 Equivalents Habitants (EH) à une capacité de 9 500 EH.

Les zones U (urbaines)

Les zones dites « U » (Urbanisées), équipées, sont directement constructibles.

Les zones UA, UB et UC sont destinées à accueillir de l'habitat, des équipements et services sur 7.12 ha pouvant accueillir 143 logements maximum, soit 20log/ha. La commune estime que seuls 5.34 seront urbanisés pour l'habitat, soit 107 unités.

De plus, la municipalité argumente sur le fait que ces dents creuses ne seront pas urbanisées dans un futur proche.

« Extrait PLU :

Commentaire de la commission urbanisme de Villefranche de Lauragais sur l'analyse des dents creuses en zone U :

Après avoir revu à maintes reprises les parcelles dites en « dents creuses », on peut affirmer que les chances de les voir urbanisées dans un futur proche sont quasi inexistantes pour plusieurs raisons que nous avons pu vérifier :

⇒ Certaines sont des parties de terrain de maisons anciennes servant de jardin d'agrément, potager ou de réserve foncière pour les enfants que les propriétaires souhaitent conserver. Vu le prix du foncier, les villefranchois s'expatrient dans les villages ruraux des alentours.

⇒ Pour d'autres, ce sont des petites parcelles encore à usage agricole pour des personnes retraitées de l'agriculture, ou bien un héritage familial dont ils n'ont pas besoin pour vivre ou ne souhaitent tout simplement pas avoir de voisins immédiats.

⇒ Pour des parcelles assez importantes, les aménageurs se font de plus en plus rares compte tenu des problèmes de construction (crise, coût trop élevé de l'opération, zones inondables, bâtiments de France, classement en zone bruyante, voirie inadaptée, extension de réseau trop onéreuse...). Déjà bon nombre de permis de lotir ont été retirés pour des opérations qui n'ont pas pu voir le jour.

On constate donc que l'urbanisation dans les dents creuses n'est pas la solution miracle qui va régler le problème du manque de foncier pour bâtir. Le phénomène n'est surement pas nouveau car la commune est proche de huit siècles d'existence et nous avons encore des parcelles libres dans le centre bourg. Elles ont peut-être aussi la fonction de poumon vert dans les zones de forte urbanisation qui font le charme et la qualité de vie de ces moyennes

P.E.T.R. du Pays Lauragais

Siège du Syndicat Mixte : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque, 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

communes rurales. C'est également des réserves foncières qui pourront être utilisés par les générations à venir comme nous avons pu le faire pour la construction des écoles, centre aéré, parkings, établissements publics... »

Les zones AU, A Urbaniser :

Les zones dites « AU » (A Urbaniser), partiellement équipées, sont directement constructibles. Elles ont une vocation mixte à dominante habitat.

Ces zones représentent 7.91 ha et la création de 202 logements avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), soit une densité moyenne de 25 log/ha.

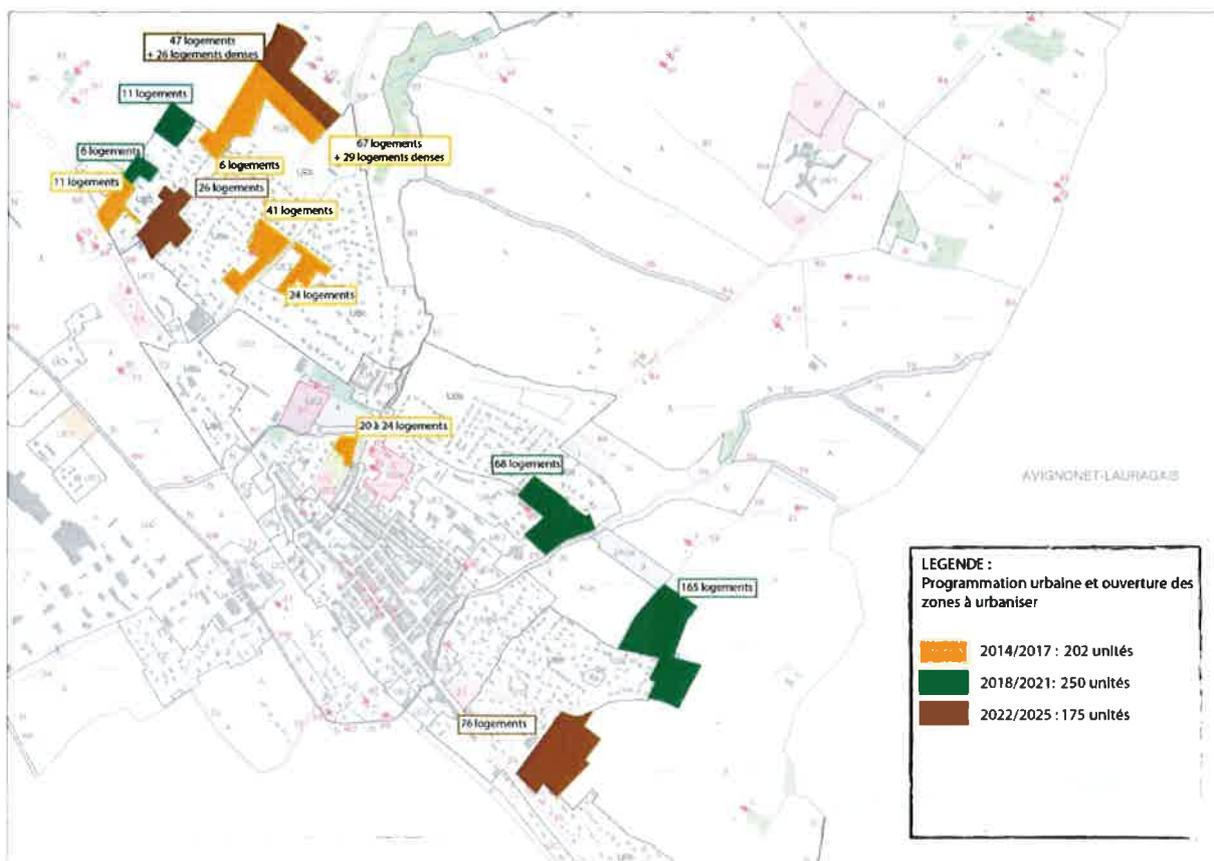
Les zones AU0, A Urbaniser dans un second temps (zones fermées) :

Les zones dites « AU0 » (A Urbaniser), non ou partiellement équipées, sont constructibles mais ne sont pas directement mobilisables. Elles seront ouvertes à l'urbanisation par voie de modification ou révision du PLU et constituent néanmoins des réserves foncières pour le long terme (après 2017). Seules les zones AU0 sont des réserves foncières pouvant accueillir de l'habitat.

Ces zones représentent 17.25 ha pour la création de 425 logements en OAP, soit une densité de 24.5 log/ha.

Les 734 ou 770 ou 779 logements sont répartis comme suit :

- Zone U : 107 ou 143 logements.
- Zones AU : 202 logements sur la période 2014/2017.
- Zones AU0 : 1^{ère} phase : 202 ou 250 logements sur la période 2018/2021.
- Zones AU0 : 2^{ème} phase : 175 logements sur la période 2022/2025.



Réceptivité des zones AU et AU0 à l'horizon 2025 :

Zones	OAP	Surfaces en Ha	Densité brute attendue à l'échelle des zones AU et AU0	Nombre de logements attendus
AUa1	centre-ville	0,44	> à 35 logts/ha	24
AUb1	Chemin de Pamios (Est)	0,98	20 à 30 logts/ha	24
AUb1	Chemin de Pamios (Ouest)	1,64	20 à 30 logts/ha	41
AUc1	Chemin de Salazar	0,87	10 à 16 logts/ha	11
AUc2	Chemin de Salazar	0,45	10 à 16 logts/ha	6
AUb1	Plaine de Villefranche	2,67	20 à 30 logts/ha	67
AUa1	Plaine de Villefranche	0,83	> à 35logts/ha	29
AU0	Route de Revel	2,75	20 à 30 logts/ha	68
AU0	Chemin du Tracas	4,72	> à 35 logts/ha	165
AU0	Chemin de la métairie du cimetière	3,75	20 à 30 logts/ha	76
AU0	Chemin de Salazar	0,89	10 à 16 logts/ha	11
AU0	Chemin de Salazar	0,51	10 à 16 logts/ha	6
AU0	Plaine de Villefranche	2,62	20 à 30 logts/ha	73
AU0	Chemin de Salazar	1,99	10 à 16 logts/ha	26
TOTAL			24 logts/ha	627

Logements neufs à créer :

- 627 logements en zones AU

- 107 ou 143 les dents creuses en zone U

Ce qui représente environ 734 ou 770 logements.

Extrait PLU :

« Le zonage du PLU de Villefranche-de-Lauragais propose un nombre de logements plus important que le scénario de développement affiché dans le PADD du PLU (traduction des objectifs du SCoT) qui prévoyait une production de 460 unités entre 2013 et 2025.

Eléments patrimoniaux

Le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le PLU repère 105 éléments représentant un intérêt patrimonial, culturel ou paysager.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des principes communs aux différentes OAP :

Toute opération de construction ou de lotissement de 8 à 49 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 1000 m² à 2999 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux.

Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) égale ou supérieure à 3000 m² devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux.

P.E.T.R. du Pays Lauragais

Siège du Syndicat Mixte : Mairie d'Avignonet Lauragais

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

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

Il est recommandé conformément aux objectifs du SCoT du Pays Lauragais de tendre vers 20 % de logements sociaux et de tendre vers 10 % de logements locatifs.

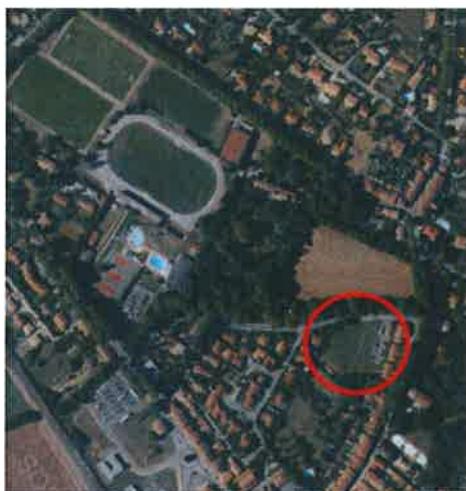
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement.

Une gestion des eaux pluviales est prévue à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnement, voiries, etc.) devra participer au stockage temporaire des eaux pluviales.

Les haies et alignements végétaux identifiés dans l'OAP devront être préservées et intégrées à l'aménagement. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

OAP Centre-ville : Allée des Roses



Zone AU à proximité des équipements publics et des grands axes de communication.

Habitat : petit collectif ou habitat intermédiaire

Densité 35 log/ha et 20 à 24 logements prévus sur la zone.

La nouvelle voie de desserte résidentielle se terminera en impasse.

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

OAP Secteur La plaine de Villefranche



Situé à l'Ouest du centre-ville de la commune et ce secteur concerne quatre principaux sites de développement urbain.

Densité de 10 à 35 log/ha selon les zones ; entre 279 et 318 logements environs attendus.

Densité minimale de 35 logements à l'hectare sur la zone AUa1. Par ailleurs, les secteurs classés en AUb devront également favoriser des formes urbaines denses. Les densités attendues sur ces sites devront être comprises entre 20 et 30 logements à l'hectare, les zones classées en AUc devront prévoir une densité plus faible, mais toutefois comprise entre 10 et 16 logements à l'hectare.

P.E.T.R. du Pays Lauragais

Siège du Syndicat Mixte : Mairie d'Avignonet Lauragais

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

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

OAP Secteur Campagnac, Cimetière, Petit Jean et La Pierre



Frange EST du centre-ville, à proximité du futur lycée

Habitat : petit collectif ou habitat intermédiaire
Densité de 20 à 35 log/ha ; entre 309 et 316 logements attendus.

Zones AU0 (fermées) qui seront ouvertes en 3 temps : 2014 à 2017 pour la zone n°1 ; 2018 à 2021 pour la zone n°2 et 2022 à 2025 pour la zone n°3.

Reprendre l'organisation de la Bastide historique de Villefranche-de-Lauragais mais selon une « trame verte » qui valorise la place d'un végétal dans l'espace urbanisé

Accompagnement végétal des voiries à l'image des principaux axes de communication du Lauragais : trottoirs plantés, noues paysagères, plantations arbres le long des principales voies,...
A l'arrière des îlots/parcelles : jardins, privatifs, cheminements doux, venelles,...

Pour les logements collectif, mitoyens ou bien encore les logements intermédiaires : principe d'alignement sur rue, ou léger recul par rapport à la voie ;

Favoriser une implantation Est/Ouest des nouvelles constructions pour s'adapter à la pente et aux contraintes liées aux vents dominants ;

Encourager le développement de quelques commerces et services à proximité du lycée sans pour autant faire concurrence avec la principale zone commerciale de Villefranche-de-Lauragais, le centre-ville.

Objectifs retenus par le SCOT pour les pôles d'équilibre :

Bassin de vie	Pôles		Rappel des % de répartition de la population à accueillir	Traduction en % de la répartition des logements à produire* de 2006 à 2030	% logements à produire de 2006 à 2020	% logements à produire de 2020 à 2030
Villefranche-de-Lauragais	Pôle d'équilibre	Villefranche-de-Lauragais	30%	24%	16,3%	8,2%
	Pôles de proximité secondaire	Avignonet-Lauragais	10%	10%	6,4%	3,2%
		Gardouch	10%	11%	7,2%	3,6%
		Villeneuve	10%	11%	7,0%	3,5%
	Total pôles		60%	55%	36,9%	18,5%
	17 Autres communes		40%	45%	29,8%	14,9%
Total bassin de vie		100%	100%	66,7%	33,3%	

P.E.T.R. du Pays Lauragais

Siège du Syndicat Mixte : Mairie d'Avignonet Lauragais

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

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

- 30% de la population du bassin de vie de 2006 à 2030, soit 1500 habitants supplémentaires entre 2006 et 2030.
- 24% de la production de logements du bassin de vie, soit 760 logements supplémentaires entre 2006 et 2030.
 - Cela représente pour Villefranche de Lauragais 588 logements au maximum entre 2014 et 2030.
 - 588 – 45 logements vacants : 543 logements maximum neufs à créer.
- Tendre vers 20% de logements sociaux et tendre vers 10% de logements collectifs,
- Pour les pôles d'équilibre la densité minimale sera comprise entre 20 et 30 log/ha.
- Dans les pôles, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser est conditionnée aux capacités de traitement existantes et à venir à court terme des stations d'épuration.
- Concernant les formes urbaines et les quartiers nouveaux, les PLU devront intégrer certaines orientations de la charte architecturale et paysagère notamment la conception par rapport au lieu, et une structuration de ces nouveaux quartiers par des espaces publics.
- Préservation des espaces naturels et agricoles,
- Identification et préservation de la Trame Verte et Bleue
- Objectifs de création d'emplois et de développement des zones d'activités.

Remarques générales :

- Bonne prise en compte de la mixité sociale et de la mixité des typologies urbaines.
- Développement en continuité du bourg, pas de hameaux.
- Bonne prise en compte de la trame verte et bleue du SCOT,
- Bonne préservation des paysages et espaces naturels
 - Les cônes de vues ne sont pas reportés sur le plan de zonage ?
- OAP de qualités : implantation du bâti, espaces verts/arbres, implantation de la voies, prise en compte des liaisons douces, cônes de vues,...
- Contrairement à ce qui est avancé dans le PLU, les objectifs du SCOT sont quasi-identiques à l'évolution la plus forte de Villefranche sur la période 1999-2009 avec 39 log/an en moyenne. Si l'on rapporte ce ratio pour les 15 ans à venir (2015-2030) cela donne 585 logements à créer (ce qui correspond à l'objectif maximum du SCOT). La commune souhaite doubler les objectifs de la croissance au fil de l'eau puisque elle souhaite créer 780 logements pour les 10 ans à venir.
- Il est rappelé que lors de l'élaboration du SCOT Lauragais, la Communauté de Communes de Cap'Lauragais a fixé les objectifs démographiques du Bassin de Vie de Villefranche en tenant compte de la polarisation et de la répartition pour les communes non pôles (Cf. délibération n°ND_L 2011_037 de Cap'Lauragais).
- La méthode de calcul retenue par le SCOT pour connaître le nombre d'hectare à ouvrir à l'urbanisation est :

Le nombre de logements maximum attribués par le SCOT, corrélé à la densité (log/ha) = le nombre d'hectare maximum à urbaniser pour l'habitat.

Ainsi,

460 logements à 2025 / par 24 log/ha (densité retenue dans le PLU) = 19 ha à destination de l'habitat.

Or,

Le PLU affiche une vignette « habitat, équipements et services » de 32 ha, sur la base de 779 logements pour les 10 ans à venir, avec 24 log/ha.

- **dans le PLU, ces 32.4 ha sont uniquement dévolues à l'habitat.**

→ Les dents creuses du PLU en zone U sont un potentiel urbanisable à l'horizon 2025 ou 2030. Ce potentiel ne peut être retiré. Les élus du bureau du SCOT considèrent que ces terres seront à termes urbanisables et ne peuvent en aucun cas être retirées du potentiel global de logements à construire.

- Une analyse plus fine, avec une cartographie aérienne en appui, permettrait d'appréhender une classification de ces dents creuses (équipements, poumon vert, urbain,...).
- Ainsi, comme le souhaite la commune il est possible de zoner ces espaces en poumons verts, en jardins, parcs ou pour de l'équipement futur. Un repérage par la municipalité et un changement de zonage est donc nécessaire : retirer les dents creuses de la zone U au profit d'emplacements pour des équipements ou espaces verts.

→ Actuellement, le PLU prévoit une densité de 20 log/ha dans les zones U et notamment les dents creuses. Ne faudrait-il pas appliquer une densité moins élevée pour les dents creuses et de ce fait réduire le nombre de logements à créer ?

→ Le ratio retenu par la commune est de 1.89 hab/log pour le développement 2014-2030.

- Les objectifs chiffrés du SCOT prennent déjà en compte le desserrement des ménages avec un ratio de 2.2 hab/log en 2030.

→ Les documents du PLU avancent des chiffres différents : quels chiffres de logements à créer retenir : 734 ou 779 ?

- La densité de 24 log/ha est calculée sur quelle base ?
- Les logements vacants sont à ajouter à 734 logements ou 779 logements ?
- Quelle échéance du PLU : 2025 ou 2030 ?

Il est nécessaire de rendre plus clairs les objectifs de la commune.

* * *

P.E.T.R. du Pays Lauragais

Siège du Syndicat Mixte : Mairie d'Avignonet Lauragais

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

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

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

1°) – de **RENDRE** *un avis défavorable*.

Il est demandé à la commune de :

- **Réduire le nombre d'hectares et de logements** pour être compatible avec les objectifs du SCOT Lauragais.

- A l'horizon 2025 : + 460 logements maximum, densité de 24 log/ha : 19 ha à urbaniser à vocation habitat.
- A l'horizon 2030 : + 543 logements maximum, densité de 24 log/ha : 22.6 ha à urbaniser à vocation habitat.

- **Tenir compte de la réhabilitation en soustraction du nombre maximum de logements autorisés.**

- Le potentiel de logements vacants à réhabiliter (45 logements) est à soustraire de l'objectif maximum autorisé par le SCOT (588 logements supplémentaires à 2030).

- **Préciser le zonage et la classification des dents creuses dans la zone U :**

- Affiner l'étude pour permettre une classification des dents creuses :
 - Equipements, espaces verts, jardins, habitat,...
 - Retirer des terrains de la zone U à vocation habitat au profit d'un autre zonage.

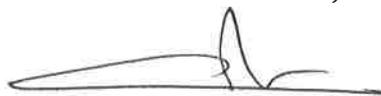
- **Tenir compte du ratio de 2.2 hab/log à l'horizon 2030.**

2°) – de **DONNER** *mandat à Monsieur le Président pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.*

3°) – de **NOTIFIER** *la présente délibération à Madame le Maire de Villefranche de Lauragais, Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Cap'Lauragais, et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.*

Fait à Montferrand, le 16 février 2015 à 18h30.

Le Président,



Georges MERIC.

P.E.T.R. du Pays Lauragais

Siège du Syndicat Mixte : Mairie d'Avignonet Lauragais

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

Courriel : scot.lauragais@orange.fr