

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 03 juin 2015

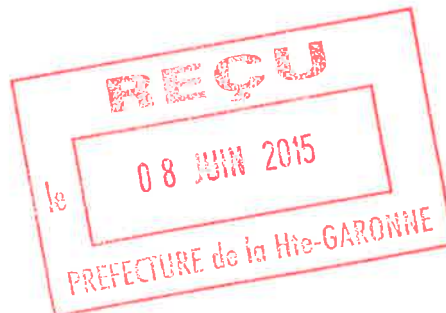
13/2015

L'an deux mille quinze, le 03 juin 2015 à 18h00.

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. Michel GALANT,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Bertrand GELI,
M. Louis PALOSSE,
M. Christian PORTET,
M. Robert LIGNERES,
Mme Cathy PUIG,
M. J-Pierre QUAGLIERI,
M. Jacques DANJOU,
M. J-Marie PETIT,
M. Bernard VALETTE,



Ont donné pouvoir :

M. Bernard BARJOU à Louis PALOSSE,
M. Serge CAZENAVE à Robert LIGNERES,
M. Christian REBELLE à Jacques DANJOU

En exercice : 24

Présents : 16

Procuration : 3

Nombre de votants : 19

Objet : Avis relatif au projet de modification du PLU de Sainte-Foy d'Aigrefeuille – Bassin de vie de Lanta-Caraman

La commune de Sainte-Foy d'Aigrefeuille a transmis en date du 11 mai 2015, le dossier de modification du PLU.

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 de modification du PLU de Sainte-Foy d'Aigrefeuille.

La modification du PLU de Sainte-Foy d'Aigrefeuille 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 03 juin.

Présentation du territoire

Commune : Sainte Foy d'Aigrefeuille

Superficie de la commune : 968 ha

Situation géographique : 16 km de Toulouse.

Population en 2011 : 1987

Communauté de communes d'appartenance : Cœur Lauragais

Bassin de vie de : Lanta-Caraman

Glossaire de hiérarchisation « SCOT Lauragais » : commune pôle de proximité secondaire

Situation en matière de planification : PLU approuvé en 2013.

Eléments principaux de diagnostic (données 2006 et 2011)

Typologies urbaines et positionnement de la commune:

- La zone d'habitat occupe environ 140 ha, soit environ 14% de la superficie totale. Cette surface se répartit en deux secteurs de part et d'autre de la Saune, essentiellement composés de lotissements.
- Le centre ancien est diffus et occupe une surface très limitée, de faible densité. Les quartiers résidentiels occupent la plaine de la Saune en majeure partie sur sa rive gauche, en limite de la zone inondable.

Développement démographique 1999-2006

Sainte Foy d'Aigrefeuille accueillait, lors du dernier recensement de la population en 2006, 1889 habitants et 1927 en 2007. La population a connu une très forte augmentation depuis les années 1990 où la commune possédait 688 habitants. Elle a quasiment été multipliée par 3 en 20 ans.

1990 : 688 habitants

1999 : 1628 habitants

2006 : 1886 habitants

2011 : 1987 habitants

Evolution et composition de la taille des ménages :

Années	1999	2007
Habitants par logements	3.3 hab. /log.	3 hab. / log.

Données sur le logement (recensement 2006)

Entre 1999 et 2007 la commune a créé 122 logements, soit une cadence de 15 logements /an.

- Le parc de logements est presque exclusivement composé de résidences principales (96.4%) ; 19 logements vacants sur la commune en 2007 soit 3% ; 23 logements collectifs en 2006.

Activités économiques

- 432 actifs en 2007, soit une augmentation de 22% par rapport à 1999 ;
- 85% des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence ;
- 708ha de Surface Agricole Utile ;
- Zone d'activité de 3ha : SICOLAN ;

Equipements/services Publics

- Un niveau d'équipements et de services correct.

Transports et déplacements

- Une desserte locale assurée par la RD 54, RD 54a et la RD 18. Ces voies assurent une bonne desserte routière de la commune et permettent de rejoindre rapidement les échangeurs du périphérique toulousain ;
- Une forte dépendance à la voiture pour les trajets domicile – travail ;
- Pas de transports en commun.

Objectifs de la modification

Le conseil municipal a décidé de procéder à une première modification de son document d'urbanisme, motivée par la volonté :

1) Transformer la zone AU0 du centre en zone ouverte à l'urbanisation de type AU, adapter et compléter le document d'urbanisme à cet effet : redéfinition du projet communal, modifications de l'orientation d'aménagement, du règlement, du zonage.

2) Corriger les points suivants relevés par la commune :

- Modification des prescriptions Zone U1 : réduire l'ER n°5, autoriser un accès sécurisé à la parcelle ZC54, préciser les articles 6, 7, 8
- Modification des prescriptions Zone UX : article 7 ;
- Modification des prescriptions du secteur AU1 : article 2, article 10, zonage
- Modification des prescriptions du secteur AU2 : suppression partielle de l'ER n°11, mise à jour de l'Orientation d'aménagement du secteur « Molinier »
- Zone AU2 de Bordeneuve : supprimer l'ER n°19

3) prise en compte de la loi ALUR

- Suppression du COS et de la possibilité de prescrire des tailles minimales de parcelles.

4) Corriger les points suivants relevés au titre du Contrôle de légalité à l'issue de la procédure de révision (courrier du Préfet de la Haute Garonne du 4 avril 2013) :

- Emplacement réservé N°1 : mieux définir le projet de logements sociaux

Règlement écrit :

- Mise en cohérence des différents documents règlementant les dispositions applicables en cas de recours à l'assainissement autonome ;
- Préciser (articles 6 et 7) les règles particulières d'implantation applicables aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Supprimer dans l'article U1-2 la référence aux distances vis-à-vis des installations classées en zone U1 ;
- Compléter l'article 2 de la zone UX ; Autoriser localement le stationnement des caravanes isolées ; Clarifier la rédaction de certains articles.

Modification de la zone AU0 du centre, transformée partiellement en zone AU1 ouverte à l'urbanisation

Cette ouverture à l'urbanisation doit permettre à la commune d'accueillir au centre du village une cinquantaine de logements comprenant une dizaine de logements sociaux, ainsi que de nouveaux équipements et services. Il s'agit donc de renforcer la centralité du village en y aménageant un nouveau quartier. Le bilan des constructions autorisées depuis 2006 et des projets en cours depuis l'approbation du PLU est le suivant :

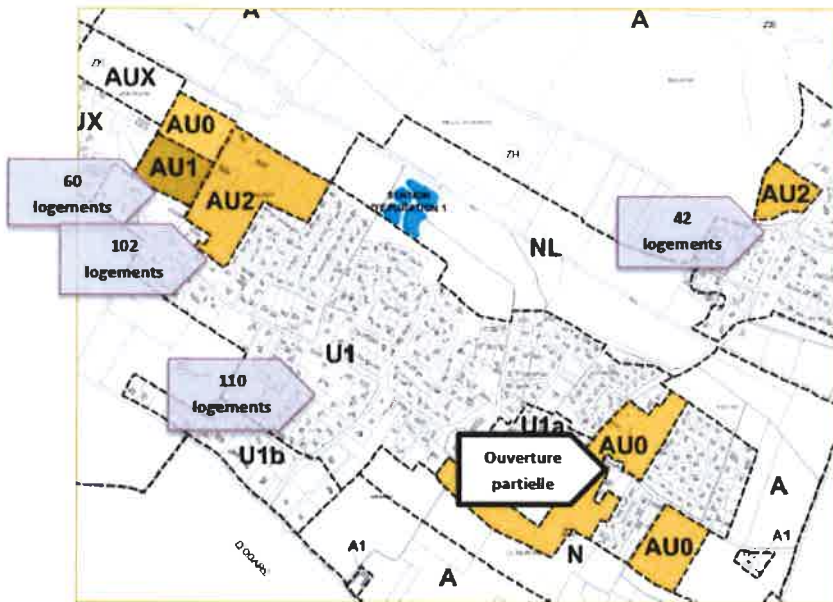
- U1 110 logements réalisés
- AU1 Molinier 60 logements dont 30 sociaux en cours
- AU2 Molinier 102 logements dont 35 sociaux en cours
- AU2 Bordeneuve 42 logements dont 15 sociaux en cours

P.E.T.R. du Pays Lauragais

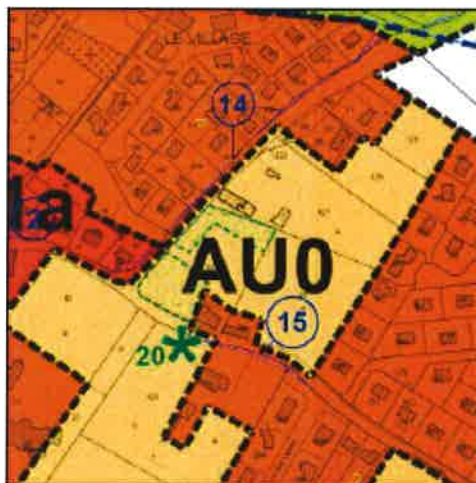
Siège du Syndicat Mixte : Mairie d'Avignonet Lauragais

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

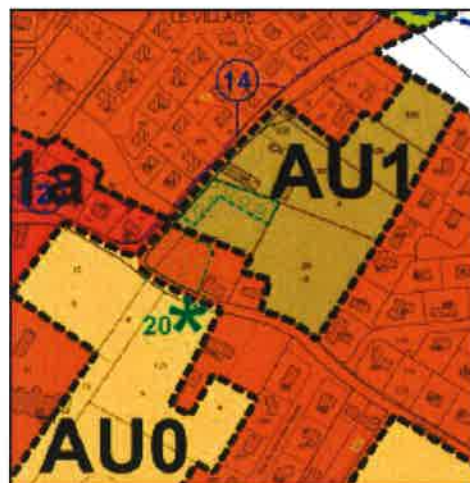
Courriel : scot.lauragais@orange.fr



Le SCOT du Pays Lauragais a fixé pour Sainte-Foy les objectifs de production de logements suivants : 450 logements à l'horizon 2020, 750 logements à l'horizon 2030. A l'horizon 2020, compte tenu des constructions autorisées et des projets en cours sur les zones AU1 et AU2, le SCOT autorise encore la construction de 136 logements.



Zonage avant modification



Zonage après modification

Le projet d'accueillir une cinquantaine de logements au centre du village nécessite l'ouverture partielle de la zone AU0. La nouvelle zone AU1 mesure environ 3 ha, représentant un accueil d'environ 50 logements.

Suppression de l'Emplacement Réserve N°19 et reclassement en zone naturelle de la partie de la Zone U1 correspondante.

L'emplacement réservé N°19 (zone U1) était destiné à l'aménagement paysager de l'entrée du village entre le rond-point et le projet d'habitat de la zone AU2.

Cet aménagement est pris en compte par l'aménageur de la zone AU2 et par conséquent, l'emplacement réservé n'a pas d'utilité. Afin de préserver durablement sa vocation d'espace naturel, l'emprise de l'emplacement réservé est reclassée en zone N.

Modification des Emplacements Réservés (ER) N°1, N°5, N°8, N°11

Suppression de l'ER N°1

L'emplacement réservé N°1 était destiné à la réalisation de logements sociaux.

Le projet en cours sur cette zone AU1, validé par les élus, comprend 30 logements sociaux sur un total de 60 logements. Le bilan global des projets en cours sur les zones AU1 et AU2 atteint 80 logements sociaux, soit 39% des logements. La mairie souhaite dorénavant simplifier le règlement des zones AU, en généralisant le recours à l'article L 123-1-5, plus souple que l'article L 123-2b qui impose le recours à un emplacement réservé et la définition précise d'un programme de logements. Le règlement est modifié en conséquence.

Modification de l'ER N°5

L'ER N°5 a été instauré pour préserver la possibilité d'une connexion future entre l'avenue René Cassin et la D54. La modification réduit sa superficie de 1310 m² à 700 m², pour une largeur d'emprise d'au moins 8m, jugée suffisante.

Modification de l'ER N°8

L'emplacement réservé N°8 est destiné à l'élargissement du chemin de la Palenque afin de réaliser une voie principale qui distribue l'ensemble des zones à urbaniser du secteur. La modification complète l'ER pour étendre la mise au gabarit et la plantation du mail préconisés dans l'orientation d'aménagement.

Modification de l'ER N°11

L'emplacement réservé N°11 est destiné à la préservation et à l'entretien des fossés, ainsi qu'au maillage des chemins piétonniers. La suppression des tronçons sud correspond à l'ajustement de ce maillage avec les projets en cours et les modifications apportées aux orientations d'aménagement correspondantes.

Ajustement du périmètre de la Zone U1

La zone U1 est étendue à la parcelle 73 appartenant au périmètre du groupe scolaire. Par suite d'un erreur matérielle, les bâtiments de la crèche et du RAM étaient classés en zone AU0. La modification corrige cette erreur.

Suppression de l'Emplacement Réservé N°15

L'emplacement réservé N°15 était destiné à l'élargissement de la D54c route de Fréchin. Les travaux récents entrepris le long de la voie ont permis d'améliorer efficacement la visibilité (démolition au nord de la voie d'un bâti ancien et reconstruction en recul de l'alignement, élagage et coupes de végétation), et ont mis en valeur la présence d'un puits dans le bas-côté sud de la voie. La mairie a décidé de supprimer l'emplacement réservé.

Modification des Orientations d'Aménagement

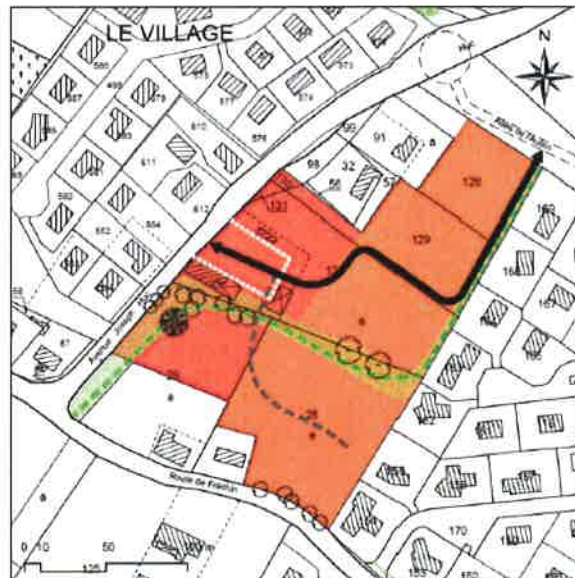
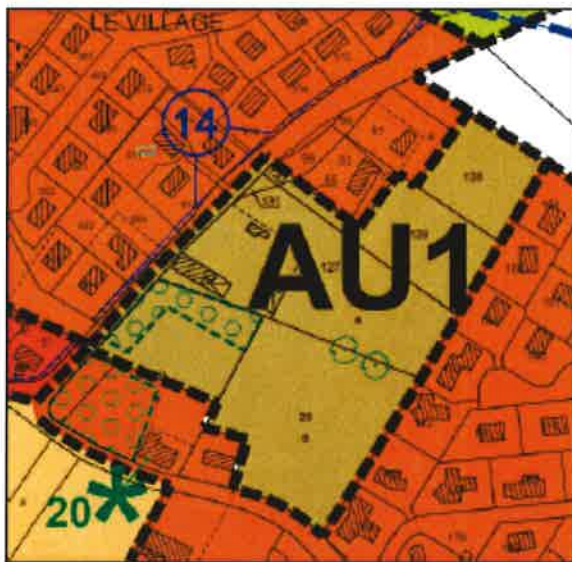
La zone AU0 est partiellement transformée en zone AU1 ouverte à l'urbanisation.

Une nouvelle orientation d'aménagement a été élaborée pour préciser les objectifs d'aménagement applicables à cette nouvelle zone AU1 :

- Création d'une voie de desserte principale établissant le lien entre l'allée de l'Autan et l'avenue Joseph Huc.

- Création d'un espace public au carrefour de cette nouvelle voie avec l'avenue Joseph Huc
- Aménagement d'un espace naturel traversant, assurant la continuité nord-sud des déplacements piétons-cycles entre l'allée de l'Autan, l'espace public créé et le carrefour Joseph Huc/Fréchin/Molinier

L'orientation d'aménagement généralise la densité minimale de 15 logements à l'hectare conformément aux objectifs du SCoT. Elle précise un principe de localisation des constructions selon leur type : implantation des logements collectifs, services et équipements de quartier dans la moitié ouest de la zone, implantation des lots individuels majoritairement dans la moitié est, pour ménager la transition avec le quartier pavillonnaire voisin.



* * *

**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 général favorable.*

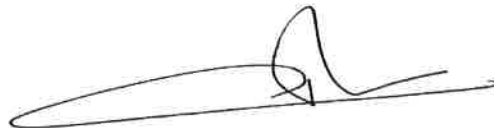
Le P.E.T.R. du Pays Lauragais attire l'attention sur la proximité de la zone inondable.

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

3°) – **de NOTIFIER** *la présente délibération à Monsieur le Maire de Sainte-Foy d'Aigrefeuille, Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Cœur Lauragais, et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.*

Fait à Montferrand, le 03 juin 2015 à 18h00.

Le Président.



Georges MERIC.