

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 28 janvier 2019

01/2019

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 de la révision du PLU de SAINT PIERRE DE LAGES – Bassin de vie Lanta-Caraman

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet de révision du PLU de Saint-Pierre-de-Lages.

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 : Saint-Pierre-de-Lages

Superficie de la commune : 720 ha

Situation géographique : 17 km du centre de Toulouse

Population en 2015 : 822 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 non pôle

Situation en matière de planification : PLU

Procédure engagée : révision du PLU

Eléments principaux de diagnostic

Typologies urbaines et positionnement de la commune :

- Urbanisation traditionnelle essentiellement sous forme de fermes isolées.
- Absence de centralité constituée : historiquement à St Pierre de Lages l'église n'est associée à aucun noyau villageois.
- Le développement du centre-bourg est récent : le long de l'axe de la RD1 (Est/Ouest) et sous forme pavillonnaire (peu dense), ne favorisant pas l'aménagement d'espaces publics de rencontre.
- Développement du quartier des « Roussillous » éloigné du centre-bourg et à proximité directe de Lanta : lotissement en articulation avec le collègue.
- Présence d'équipements publics en centre-bourg.

Développement démographique 1999-2015 :

1999 : 377 habitants

2010 : 770 habitants

2015 : 822 habitants

Une forte croissance démographique depuis les années 2000 : la population a plus que doublé depuis 1999. Attractivité territoriale due à la proximité directe de l'agglomération toulousaine.

Evolution et composition de la taille des ménages :

Attractivité de la commune pour les jeunes ménages ou les couples avec enfants.

Une moyenne d'environ 3 personnes par ménage. Un desserrement de la taille des ménages moins marqué que sur d'autres territoires (comparaison avec bassin de vie Lanta-Caraman et département de la Haute-Garonne)

Données sur le logement 2015 :

- En 2015, St Pierre de Lages comptait 293 logements.
- Parc de logements en forte progression, et rythme de construction accentué depuis 2013 (48 logements autorisés depuis 2015)
- Une faible part de logements vacants, 5,5%, (signe d'un marché immobilier dynamique voir tendu).
- Prédominance de maisons individuelles (>90%). Entre 1999 et 2015, le nombre d'appartements a doublé (de 8 à 17 logements), mais reste largement minoritaire vis-à-vis du nombre de maisons (275).
- Présence d'un ensemble de petits collectifs (logements sociaux), à proximité directe du centre-bourg, mais problématique de bâtiments vieillissants.

Données économiques :

- La commune compte 367 actifs, dont 86% travaillent à l'extérieur (agglomération toulousaine pour la plupart) et 14% sur la commune.
- Emplois présents sur la commune : 29 emplois en 1999 et 139 emplois en 2015.
- Les établissements scolaires offrent de nombreux emplois (surtout le collège).

Progression à mettre en lien avec ouverture du collège notamment.

- 30 entreprises en 2014. Dynamique de création d'entreprises sur les dernières années.
- La commune ne possède pas de zone d'activité.
- Un nombre d'exploitations agricoles (10 en 2010) et une SAU (565ha en 2010) constants.

Equipements / services publics :

- Quelques petits commerces et services de proximité, mais offre assez limitée. Dépendance vis-à-vis de Lanta, Caraman, Sainte-Foy-d'Aigrefeuille, etc.
- Une école élémentaire avec classe pré-élémentaire.
- Un collège « Les Roussillous » (à proximité de Lanta).
- Présence d'un château d'eau, avec projet de le remplacer. Potentiel de raccordement au réseau d'eau actuellement limité, mais compatible avec l'accueil de 90 logements (objectif du PLU).
- Concernant l'assainissement, la commune est en grande partie couverte par le réseau.

Transports et déplacements :

- Forte utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail.

- Commune traversée par un axe routier structurant, la RD1, qui relie Toulouse à l'Ouest et Lanta, Caraman, Revel à l'Est.
- Trafic journalier moyen et fluide sur cet axe, mais enjeu important de gestion de la vitesse en traversée de ville.
- Aménagements piétons et cycles mis en place sur la commune, notamment depuis l'Ouest du village vers le collège et plus loin vers Lanta.
- Manque d'aménagements pour déplacements doux sur les axes perpendiculaires à la RD1 desservants les quartiers résidentiels.
- Transports en commun : ligne de bus Toulouse-Revel ; TAD vers le métro Balma-Gramont ; lignes de bus scolaires (collège de Lanta et lycée de Saint-Orens).

Espaces naturels / Risques :

- Relief structuré par deux cours d'eau principaux : la Seillonne (au Nord) et la Saune (au Sud). Également le ruisseau de Combebernat (au Sud du centre-bourg).
- Présence de deux zones humides.
- Trame Verte et Bleue du SCOT : présence de nombreux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés sur la commune.
- Présence d'un PPRi (Bassin de la Marcaissone, Saune et Seillonne) approuvé en 2016.

Le projet d'élaboration du PLU

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

Axe 1 – Porter un projet de territoire respectueux des richesses locales

- Intégrer les enjeux environnementaux à large échelle
- Préserver les composantes identitaires locales

Axe 2 – Répondre aux besoins du plus grand nombre et renforcer la centralité du cœur de ville

- Répondre aux besoins de la population
- Mettre en œuvre un projet urbain améliorant la qualité et la convivialité du cœur de ville

Axe 3 – Maîtriser le développement urbain

- Poursuivre la dynamique d'accueil de population engagée en renouvelant les formes urbaines

Les objectifs de développement :

▪ Habitat

Développement au cours des 10 dernières années (2008-2017) :

- 82 nouveaux logements commencés, soit en moyenne 8 logements/an.
- Le rythme de construction s'est intensifié depuis 2013 avec une moyenne de 14 logements/an.
- Sur ces 10 années, la construction de logements a consommé 7,3 ha, soit une moyenne de 11,2 logements/ha.

A noter que depuis 2014, la commune a autorisé 4 divisions parcellaires (phénomène de densification du tissu urbain), et 48 logements depuis 2015.

Scénario de développement à l'horizon 2030 :

Rappel des objectifs de développement pour Saint-Pierre-de-Lages dans le SCOT révisé :

- *Nombre total de logements en 2030 : **424 logements** (objectif de prévoyance)*
- *Objectif maximum de construction de nouveaux logements entre 2011 et 2030 : **+150 logements**.*
- *Objectif maximum de construction de nouveaux logements d'ici à 2030 : **+90 logements** environ (en prenant en compte les 48 logements autorisés 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 200 habitants afin de porter la population municipale à environ **1000 habitants en 2030**. Ce scénario correspond à un maintien de la dynamique démographique des 10 dernières années (+1,30% par an).

Le PLU est calé sur la **création de 90 logements** entre 2018 et 2030, avec une densité de **12 logements par hectare**, pour une surface ouverte à l'urbanisation de 7,5 ha.

Ce scénario de développement vise à produire un modèle légèrement plus dense que celui développé sur les dernières années, en compatibilité avec la Prescription 87 du SCOT.

Le PLU identifie également 7 bâtiments susceptibles de changer de destination, situés au sein de l'espace agricole.

Objectifs de diversification de l'offre en logements :

- Logement social :

La commune souhaite accompagner le développement du parc de logement social, en favorisant la mixité sociale dans le cœur de ville et dans les nouveaux quartiers.

Elle souhaite plus particulièrement maintenir de la mixité sociale au sein de l'opération existante de logements locatifs sociaux « *La cité des jardins* », par la mise en place d'une **servitude de mixité sociale à hauteur de 50% de logements locatifs sociaux** à produire dans le cas d'une opération de rénovation urbaine sur le site (propriété d'un bailleur social).

- Formes urbaines diversifiées :

Le PLU permet la production de formes urbaines diversifiées en alternative à la maison individuelle prédominante sur le territoire, notamment via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Potentiel de densification et renouvellement urbain :

Le projet communal prévoit d'accueillir environ 40% des logements au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, que ce soit sous forme de divisions parcellaires (16 logements potentiels identifiés), d'urbanisation de dents creuses (4 logements potentiels identifiés), ou de l'opération d'ensemble du secteur « L'église » (18 logements prévus).

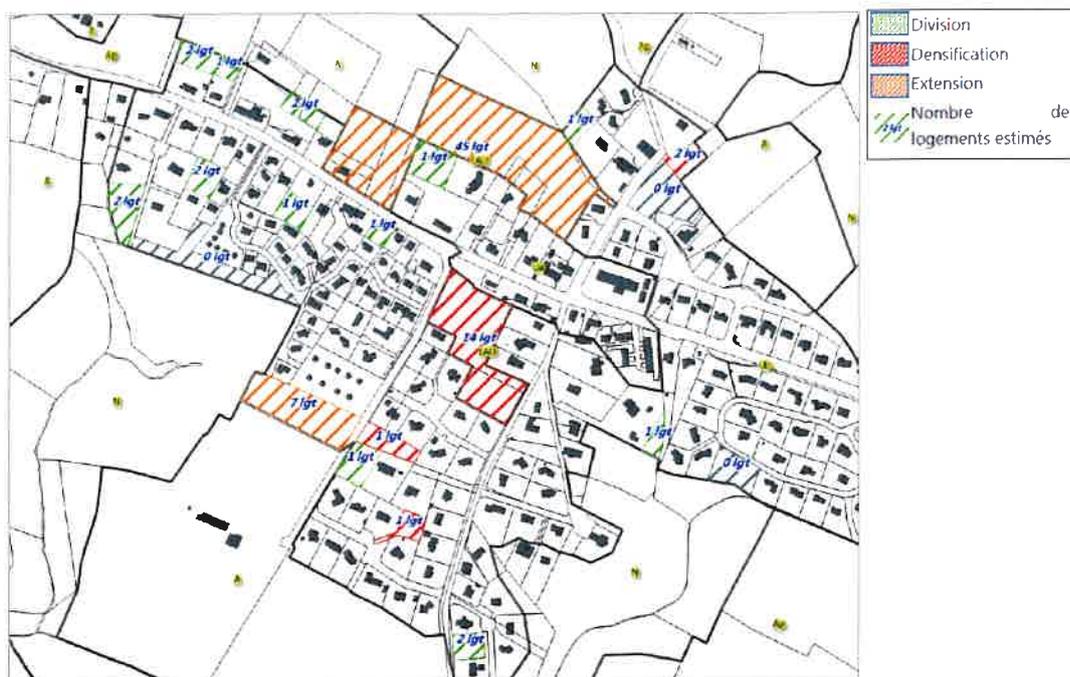


Figure 87 : potentiel de développement et de densification du PLU, réalisation Paysages

Récapitulatif des potentiels de densification :

ZONE	TYPE	SURFACE	NOMBRE DE LGT
AU	EXTENSION	3,48	45
	DENSIFICATION	1,28	18
U	EXTENSION	0,75	7
	DENSIFICATION	0,48	4
	DIVISION PARCELLAIRE	1,71	16
TOTAL		7,71	90

Organisation du zonage :

- Zone agricole A
 - o Sous-zonage **Ap** : zone agricole protégée pour des enjeux paysagers.
- Zone naturelle N
- Zones urbaines :
 - o **Ua** : cœur de bourg
 - o **Ub** : extensions du cœur de ville et quartier des Roussillous.
- Zones à urbaniser **AU** : correspondent aux espaces non encore aménagés. Elles sont concernées par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrant la réalisation des objectifs portés par le PLU.

Le règlement graphique identifie également :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Des éléments protégés (patrimoine architectural, culturel, végétal, de paysage, etc.)
- Des bâtiments susceptibles de changer de destination.

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

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

Deux secteurs de développement de l'urbanisation, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- **OAP Secteur « Le village »**

- Surface : 3,4 ha
- Capacité accueil logements : 45 à 60 logements (lots libres + logements collectifs ou individuel continu)
- Densité : 14 à 18 logements/ha

Ce secteur n'est à ce jour pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Un projet de raccordement au réseau est prévu sur cette partie de la commune.

La municipalité est en cours d'acquisition des terrains en vue du portage de l'opération.

- **OAP Secteur « L'église »**

- Surface : 1,04 ha urbanisés + 0,16ha espace paysagé
- Capacité accueil logements : 14 à 18 logements (lots libres)
- Densité : 12 à 15 logements/ha

Principes d'aménagement des deux secteurs :

- Les densités offertes permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant le collectif ou l'individuel continu.
- La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement sécurisant l'accès aux équipements et services à la population.
- L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics).

- **Emplacements réservés :**

1. Création d'un réservoir d'eau potable (Réseau 31)
2. Aménagement d'un espace public
3. Aménagement d'une liaison piétonne d'Escarcellou à Drémil Lafage
4. Elargissement du chemin de Touron
5. Installation d'une pompe de relevage (Réseau 31)
6. Création d'un espace paysager

- **Mobilités :**

Volonté de la commune de recentrer l'urbanisation au cœur du village, tout en développant le maillage des déplacements doux entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers.

- Affichage dans le PADD.
- Traduction règlementaire dans les OAP, et par la mise en place d'emplacements réservés.

- **Environnement / paysage :**

Adéquation entre urbanisation et assainissement :

En parallèle de la révision du PLU, la municipalité mène la révision du Schéma Communal d'Assainissement, notamment afin d'assurer la cohérence entre les capacités du réseau collectif d'assainissement et le projet de développement urbain.

Prise en compte du projet de Couronne Verte de l'agglomération toulousaine :

La commune de St Pierre de Lages est concernée par le projet de Couronne Verte de l'agglomération toulousaine, projet inscrit au sein du SCOT du Pays Lauragais (Prescription n°22).

Le PLU de St Pierre de Lages traduit ce projet notamment par :

- L'arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la RD1 ;
- Le recentrage du développement urbain au cœur de village ;
- La préservation des espaces agricoles et naturels, avec un sous-zonage « Ap » pour les espaces agricoles à enjeux paysagers, et le classement d'Espaces Boisés Classés.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCOT :

- Prise en compte des corridors écologiques (verts et bleus) et des réservoirs de biodiversité, avec traduction réglementaire par classement en zones N, A ou Ap, ainsi qu'un classement des certains Espaces Boisés Classés.
- Pas de pression du développement urbain sur ces espaces.

De plus, en continuité du secteur « Le Village » où sont prévus 40 à 60 logements (dont logements collectifs) la commune prévoit la création d'un parc public paysager.

**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, en soulignant la qualité et la cohérence du projet.*

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 Madame le Maire de Sain-Pierre-de-Lages, Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Terres du Lauragais, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.*

Fait à Avignonet-Lauragais, le 28 janvier 2019.

Le Président,



Georges MERIC.