

**En application d'une délégation du Comité Syndical**

**Séance du :** 23 janvier 2017

04/2017

**L'an deux mille dix-sept, le 23 janvier 2017 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. Christian PORTET,  
M. Philippe GREFFIER,  
M. Jean-François PAGES,  
M. Guy BONDOUY,  
M. Bertrand GELI,  
M. Etienne THIBAUT,  
M. Jean-Claude LANDET,  
M. Patrick DE PERIGNON,  
M. Robert LIGNERES,  
M. Gilbert HEBRARD,  
M. Michel BROUSSE,  
M. Jacques DANJOU,  
M. Michel GALANT,  
M. Bernard BARJOU,

**Ont donné pouvoir :**

M. Jean-Pierre QUAGLIERI à M. Philippe GREFFIER,

En exercice : 24

Présents : 15

Procuration : 1

Nombre de votants : 16

**Objet : Avis général relatif au projet de révision du PLU de Lempaut – Bassin de vie de Revel**

---

La commune de Lempaut a transmis en date du 26 octobre 2016, le dossier de projet de révision 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 de révision du PLU de Lempaut.

Le PLU de Lempaut 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 20 janvier 2017 ; réunion à laquelle Monsieur le Maire a été convié à présenter son projet.

---

## **Présentation du territoire**

**Commune :** Lempaut

**Superficie de la commune :** 1418 ha

**Configuration :** coteaux et plaine

**Situation géographique :** 10 km de Revel et 21 km de Castres

**Population (2013) :** 822 habitants

**Communauté de communes d'appartenance :** Communauté de Communes Lauragais Revel Sorezois

**Bassin de vie de :** Revel

**Glossaire de hiérarchisation d'après le modèle de développement SCOT Lauragais :** commune non pôle

**Situation en matière de planification :** PLU (avec dispositions applicables aux POS) approuvé en 2001

**Procédure engagée :** 3<sup>ème</sup> révision, échéance PLU : 2010 à 2020

## Eléments principaux de diagnostic

### Typologies urbaines :

- Le tissu urbain ancien dense (bourg) s'organisant autour de l'église, la mairie, l'école, la poste, quelques commerces... placé en sommet de coteau dominant la vallée du Sor.
- Le tissu pavillonnaire discontinu le long des voies (au Nord de la commune, chemin des Vignes, sur le plateau de Lapeyrouse); moins dense, sur du parcellaire de type diffus.
- Le tissu pavillonnaire sous forme de lotissements, à l'entrée Nord du village, ainsi qu'en partie basse à proximité de la RD622.
- Le tissu isolé sous forme de hameaux et d'habitat diffus. Environ une dizaine de hameaux anciens, marqués par différents éléments patrimoniaux et architecturaux (château, fermes anciennes, maisons de maître, édifices religieux...).

### Développement démographique 1990 à 2011 :

- Une dynamique démographique positive depuis les années 1990, liée notamment à l'attractivité du territoire entre l'agglomération Castres-Mazamet et la commune de Revel.
- Une croissance annuelle d'environ 3.16% entre 2006 et 2011.
- Une augmentation progressive des jeunes ménages.

### Nombre de personnes par ménage :

- Le nombre moyen de personnes par ménage est à la baisse depuis les années 1970.
- Depuis 2006 : moyenne de 2.5 personnes / ménage.
- Pour rappel, le SCOT compte une moyenne de 2.2 personnes par ménage.

### Données sur le logement entre 2006 et 2011 :

- En 2006 : 300 logements, dont 267 résidences principales.
- En 2011 : 341 logements, dont 306 résidences principales.
- Soit une augmentation de plus de 13.6% des habitations en 5 ans.
- Potentiel de réhabilitation sur environ 6 constructions existantes situées principalement dans les hameaux.
- En 2006 : 19% de locataires parmi les résidences principales.
- Aucun logement social sur la commune.

### Equipements/services publics :

- La mairie, l'école et les ateliers municipaux sont dans le centre bourg.
- Le bureau de poste, ainsi que des petits commerces tels que le tabac presse et l'épicerie se trouvent le long de la rue principale.
- L'école primaire (2 classes) et maternelle (dont une 3<sup>ème</sup> classe a été ouverte en 2006) accueillait 75 élèves en 2015 (capacité max. 80 élèves).
- L'église, et la salle des fêtes à proximité.
- Le cimetière à l'écart du centre bourg, d'une capacité suffisante.
- Le terrain de foot avec des vestiaires, le terrain de boules et l'annexe de la mairie servant de salle des associations.

### **Eléments patrimoniaux :**

- Plusieurs châteaux : château de Padiès (XIII et XIVème siècles) inscrit aux monuments historiques depuis 1928, château de La Rode, château de La Bousquetarié, château de la Devèze, château de Roquefort
- L'église de style moderne, imposante, et marquant l'identité du village.
- Des maisons de maîtres, maisons à colombages, l'ancienne gare, plusieurs pigeonniers isolés, un menhir, une croix de mission...

### **Economie :**

- Un territoire résidentiel et non d'activités.
- 21.3% des actifs ont un emploi sur la commune (essentiellement pour les services publics liés à la mairie et l'école) + quelques artisans, agriculteurs et professions libérales.
- Une dépendance vis-à-vis des pôles économiques alentours (Castres, Soual, Revel)
- 75% de la surface communale dédiée à l'activité agricole, et environ 28% d'agriculteurs parmi la population active (contre 5% pour le département du Tarn).

### **Déplacements /Navette domicile-travail :**

- Axe routier majeur : RD622 reliant Revel et Castres
- Deux voies secondaires principales : RD12 vers Puylaurens et Laguardiole, RD46 vers Lescout et Blan, se croisant au niveau du centre bourg.
- Un réseau de chemins ruraux reliant les différents hameaux (cheminements piétonniers aménagés par la collectivité)
- Desserte par la ligne de bus Revel - Castres.
- 1 déplacement sur 5 seulement se fait à l'intérieur de la commune.
- A prévoir : impact de la future autoroute Toulouse – Castres.
- Deux points de stationnement mutualisés pour le covoiturage, mais non aménagés.

### **Eléments naturels :**

- Deux unités paysagères : la plaine du Sor et les collines du Lauragais
- Le Sor est le principal cours d'eau sur la commune, avec un Plan de Prévention des Risques Inondation sur sa vallée.
- Il n'y a pas d'espaces classés (ZNIEFF, Natura 2000) dans la commune.
- Des éléments paysagers de qualité : haies bocagères, boisements, arbres remarquables
- Deux zones humides identifiées

---

## **Les enjeux pour la commune**

### **Habitat :**

- Ralentir le rythme de construction de logements sur la commune, assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré par rapport au niveau d'équipements et de services publics existants.
- Réduire le potentiel constructible par rapport à la capacité qu'offrait l'ancien PLU.
- Recentrer les nouvelles constructions sur les espaces déjà urbanisés, valoriser les parcelles formant des dents creuses.

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

- Limiter et maîtriser les extensions urbaines consommatrices d'espaces, notamment au niveau des hameaux isolés.
- Tendre vers une diversification de l'offre en logements.
- Prendre en compte le parc résidentiel réhabilitable.

#### **Equipements et services :**

- Maîtriser l'accueil de population nouvelle afin de prendre le temps d'étudier les possibilités d'extension de l'école, car sa situation dans le centre ancien ne permet pas d'envisager son extension de manière aisée.
- Aménager un nouvel atelier municipal sur un autre site en entrée de village afin de résoudre les problèmes de circulation des engins d'entretien, et les problèmes de cohabitation en heures d'entrée et de sortie vers l'école.
- Etant donné le développement amorcé ces dernières années sur le secteur du Chemin des vignes, il est nécessaire d'y prévoir des équipements publics de loisirs pour y assurer une mixité urbaine et sociale.

#### **Economie :**

- Faciliter et permettre le développement des activités artisanales et commerciales existantes.
- Ne pas porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole sur la commune.

#### **Transports :**

- Optimiser l'utilisation de la voirie existante en urbanisant des secteurs déjà bien desservis.
- Améliorer le réseau de chemins ruraux afin de favoriser des liaisons douces entre les différents secteurs de la commune.
- Aménager de manière sécurisée et fonctionnelle un parking incitant au covoiturage.
- Prendre en compte le projet de l'autoroute Castres - Toulouse qui contribuera à augmenter l'attractivité du territoire pour l'accueil de nouvelles populations.

#### **Paysages et environnement :**

- Stopper le mitage des espaces agricoles en arrêtant l'accueil de nouvelles constructions dans les hameaux qui s'étalent et marquent le paysage, particulièrement au niveau de la plaine du Sor.
- Préserver les entités paysagères autour des châteaux et des maisons de maîtres.
- Respecter le périmètre de protection identifié autour du château de Padiès au titre des sites inscrits aux Monuments historiques.
- Stopper l'accueil de nouvelles constructions dans la zone du PPRi.

## Le projet de révision n°3 du PLU porte sur les points suivants :

- Se doter d'un nouveau document traduisant un projet de territoire en cohérence avec les évolutions législatives et les politiques intercommunales d'aménagement du territoire ;
- Redéfinir l'affectation des sols : ralentir le rythme de construction actuel, réduire la consommation d'espaces agricoles, réorganiser l'espace communal autour des espaces déjà urbanisés.
- Permettre le développement des équipements et services publics.
- Simplifier la lecture et l'utilisation des règlements graphique et écrit du PLU.

### **Le projet de développement lié à l'habitat :**

→ *Les facteurs à prendre en compte :*

- 118 logements créés sur les 10 dernières années (2005 -2014) pour une consommation foncière de 23ha, soit une densité de 5 logements/ha.
- Les prévisions du SCOT pour la commune à l'horizon 2030 : atteindre 409 logements, soit 60 logements supplémentaires.
- A noter qu'il y a des projets de constructions en cours sur environ 2.33 ha pour 20 logements attendus.
- Un potentiel de renouvellement urbain de moins de 10 logements

→ Le projet de développement prévoit l'accueil de **45 logements supplémentaires** jusqu'en 2020 :

- Dont 20 logements attendus sur les projets en cours
- Les projets de réhabilitation d'environ 4 constructions existantes
- Un potentiel d'accueil de 21 logements sur environ 2ha résiduels constructibles du secteur Chemin des vignes.

OPERATIONS	Superficie en ha	Nombre moyen de logements	Densité moyenne des constructions log/ha
Part de renouvellement urbain	0,00	4	0
Projets en cours	2,33	20	8,58
Nouvelles constructions Chemin des vignes	2,06	21	10,20
<b>Total zone d'habitation</b>	<b>4,39</b>	<b>45</b>	<b>10,25</b>

Ce projet de développement pour l'habitat est nettement moins consommateur d'espace que le PLU antérieur, et le rythme observé ces 10 dernières années (23 ha).

→ **En effet sur les 54,17 ha de surfaces résiduels constructibles du PLU, le développement lié à l'habitat du nouveau projet de PLU consomme environ 8 %, soit 4,39 ha. Ainsi, 49ha seront rendus à l'activité agricole.**

→ Sur la base de 2.2 habitants par logement, les 45 logements supplémentaires accueilleront une centaine de nouveaux habitants, soit une population municipale estimée de **922 habitants en 2020** (ralentissement de la croissance démographique par rapport aux dernières années).

Prévisions du SCOT pour la commune : 900 habitants en 2030.

Cependant le territoire est très attractif par sa situation entre Castres et Revel et son cadre de vie, et le projet de révision du SCOT va dans ce sens.

### Le développement des équipements et services :

→ *Les facteurs à prendre en compte*

- Station d'épuration actuelle, capacité maximale de 300 eq. hab., travaux d'extension prévus pour 2017
- Travaux de renforcement de la desserte en eau potable prévus pour 2017
- L'école a quasiment atteint sa capacité d'accueil maximale (75 élèves en 2015 pour une capacité maximale de 80).

→ Possibilité d'extension de l'école sur une parcelle attenante, sur environ 1500m<sup>2</sup>.

→ Construction d'un nouvel atelier municipal et d'une aire de jeux en continuité du centre bourg.

La commune souhaite mettre en place deux emplacements réservés pour ces deux projets.

 Emplacements réservés



- Amélioration du réseau de cheminements piétonniers et chemins ruraux.
- Aménagement d'une aire de repos et de pique-nique au niveau d'un chemin de randonnée (sur des terrains déjà communaux).
- Aménagement de l'aire sportive (vestiaires et abords).
- Création d'une aire de stationnement mutualisée à l'entrée Sud du village.

Consommation foncière pour le développement des équipements : environ 1ha

### Le développement économique :

→ La commune ne prévoit pas la création d'une zone d'activité économique.

Cependant, il est prévu dans le projet de PLU de permettre l'installation de certaines activités (maçonnerie par exemple) à l'intérieur des zones résidentielles, et la préservation de celles existantes.

- Concernant l'activité agricole, très importante sur le territoire, la baisse de la consommation foncière et la limitation de l'extension urbaine prévues par le projet communal permettent de restituer à l'espace agricole des terres anciennement vouées à l'urbanisation.

#### **La préservation des ressources et espaces naturels :**

- Diminution de la superficie **constructible de 54.2ha avec le PLU en vigueur, à 5.39ha avec la révision du PLU.**
- Arrêt du mitage de l'espace agricole en stoppant l'extension des hameaux, en particulier dans la plaine du Sor.
- Préservation des entités paysagères autour des châteaux et des maisons de maîtres, en identifiant des secteurs au titre de l'article L.151.23 du CU.
- Respect du périmètre de protection du château de Padiès (site inscrit aux MH)
- Classement en zone Naturelle : boisements, cours d'eau et ripisylves formant la trame verte et bleue.
- Préservation des zones humides et du réseau de haies participant à la continuité écologique, en identifiant des secteurs au titre de l'article L.151.23 du CU.
- Pas de développement prévu dans les zones de crues identifiées par le PPRI.
- Pas de développement prévu dans la zone de bruit autour de la RD622.

#### **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- Le CAUE a été missionné par la commune pour la réalisation d'une étude concernant l'aménagement des cheminements doux pour relier les différentes parties du village, et aménager une aire sportive au Sud du village. (Voir plan de synthèse des préconisations générales)

Des OAP découlent de cette étude, et assurent une valorisation environnementale et paysagère du tissu urbain grâce à l'insertion de bandes végétalisées (arbres + haies) le long du réseau viaire pour le secteur Chemin des vignes, et en bordure urbaine pour le secteur de la Plauze.

#### **Les changements apportés au zonage :**

- La commune a souhaité simplifier le règlement graphique, passant de 10 zones identifiées dans le PLU en vigueur, à 5 zones identifiées telles que :
  - Zone U1 : bourg ancien  
Habitations, activités économiques, équipements et services publics.
    - Par rapport au PLU en vigueur, la zone a été resserrée, certaines habitations isolées à l'Est ont été reclassées en zone agricole.
    - Certaines habitations, en partie Nord du bourg, ont été intégrées à la zone U1.
  - Zone U2 : zones urbaines en développement  
Habitations, activités économiques, équipements et services publics.

- Les parcelles situées de part et d'autre du Chemin des vignes intègre la quasi-totalité du résiduel constructible du projet de PLU. On y compte plusieurs parcelles en situation de dent creuse.
- Zone A : à vocation agricole ou d'exploitation forestière, intégrant également des constructions isolées ou groupées non liées à l'activité agricole ou forestière.
  - Zone N : regroupant les espaces naturels, boisements, haies, espaces agricoles, d'intérêt écologique ou paysager à protéger. Elles intègrent un secteur NL correspondant à l'emprise du terrain de sport situé en zone inondable du Sor.

\*\*\*\*\*

**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 sous recommandation de préciser la vocation des bâtiments qui peuvent changer de destination (habitat, tourisme, activités...)

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

3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de Lempaut, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère, à Monsieur le Préfet du TARN et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

Fait à Montferrand, le 23 janvier 2017 à 17h30.

**Le Président,**



**Georges MERIC.**