

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 11 mars 2019

06/2019

L'an deux mille dix-neuf, le onze mars, à 18h00.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 25 février 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. Etienne THIBAUT,
M. Robert LIGNERES,
M. Jean-François PAGES,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Pierre POUNT-BISET,
M. Guy BONDOUY,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETIT.

Ont donné pouvoir :

M. Christian PORTET à M. Georges MERIC
M. Bernard BARJOU à M. Jean-François PAGES
M. Jacques DANJOU à M. Robert LIGNERES
M. Jean-Pierre QUAGLIERI à M. Guy BONDOUY

En exercice : 26

Présents : 10

Procuration : 4

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général dans le cadre de la révision de la Carte Communale de Mauremont – Bassin de vie de Villefranche-de-Lauragais

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet de révision de la Carte Communale de Mauremont.

Ce dossier doit s'inscrire dans le cadre des objectifs et des principes posés aux articles L.110 et L.121-I 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 14 janvier 2019, il est donc nécessaire que les projets communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

* * *

Présentation du territoire

Commune : Mauremont

Superficie de la commune : 568 ha

Situation géographique : 8 km de Villefranche, 30 km de Toulouse

Population en 2016 : 328 habitants (*Source : INSEE, population municipale*)

Communauté de communes d'appartenance : Terres du Lauragais

Bassin de vie de : Villefranche-de-Lauragais

Glossaire de hiérarchisation « SCOT du Pays Lauragais » : commune non pôle

Situation en matière de planification : Carte Communale approuvée en 2007

Procédure engagée : révision Carte Communale

Éléments principaux de diagnostic

Typologie urbaine et positionnement de la commune :

- Urbanisation du cœur de bourg sous forme de village-rue.
- Présence d'un hameau : la Clarède
- Cœur de bourg concerné par le classement d'un Monument Historique : le Château

Développement démographique 1999-2015 :

1999 : 222 habitants

2012 : 323 habitants

2015 : 334 habitants

- Une croissance démographique soutenue et constante depuis les années 2000, mais avec un certain ralentissement sur les dernières années dû à une rétention foncière assez forte.

Evolution et composition de la taille des ménages :

- En 2014, la taille moyenne des ménages est de 2,9 personnes.
- Desserrement des ménages moins marqué qu'ailleurs.
- Forte représentation des couples avec enfants (~50% des ménages) par rapport au reste du territoire.
- Une commune qui attire des familles, et de plus en plus d'actifs avec un profil qualifié.

Données sur le logement 2015 :

- En 2015, Mauremont comptait 131 logements.
- Une faible part de logements vacants (seulement 7 logements).
- Prédominance de maisons individuelles, avec seulement 3 appartements.

Données économiques :

- Economie résidentielle. Quelques activités dans les secteurs de la construction, du commerce, et de l'administration publique.
- 31 emplois présents sur la commune.
- 8 exploitations agricoles recensées en 2010

Equipements / services publics :

- Niveau d'équipement cohérent avec la taille de la commune.
- Dépendance avec les pôles de Villefranche-de-Lauragais et Caraman pour les équipements et services de proximité, et avec l'agglomération toulousaine pour les équipements plus importants.
- Ecole maternelle en RPI sur la commune.
- Actuellement aucun réseau collectif d'assainissement, mais projet en cours pour la création d'une Station d'épuration afin de desservir le cœur du bourg et la future zone de développement du village. Schéma Communal d'Assainissement en cours de révision.

Transports et déplacements :

- Commune traversée par la RD11 du Nord au Sud, et qui a conditionné l'urbanisation du cœur de bourg en village-rue.
- Proximité avec l'échangeur autoroutier de Montgiscard à 10km, et avec les axes structurants : RD2, RD813, A61, voie ferrée Toulouse-Narbonne.
- Forte utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail.
- Transport scolaire du Conseil Départemental 31.
- Gares les plus proches : Baziège et Villefranche.

Espaces naturels / Risques :

- Aucune protection environnementale spécifique (Natura 2000, ZNIEFF, ...)
- Trois ruisseaux principaux : Font Grande, Merderic et Tual. Ils correspondent à des corridors bleus de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCOT.
- Présence de deux réservoirs de biodiversité (espaces de grande qualité identifiés dans la TVB du SCOT), à proximité directe du village, ainsi que des corridors écologiques traversant la commune.

Les enjeux pour la commune

Intégration territoriale : Porter un projet de territoire conforme aux exigences supracommunales

Éléments humains :

- Favoriser l'économie résidentielle pour développer l'emploi local,
- Accompagner l'attractivité du territoire et l'installation de nouveaux ménages,

Déplacements et mobilité :

- Accompagner les déplacements pendulaires pour diminuer l'usage de la voiture et l'émission de gaz à effet de serre,
- Sécuriser les déplacements en cœur de bourg en raison de la forte circulation routière,

Organisation et fonctionnement urbain : Accompagner la construction de logements diversifiés participant au confortement de la centralité du cœur de bourg,

Équipements du territoire : Porter un projet urbain cohérent avec les réseaux et équipements existants et programmés,

Paysages et patrimoine : Encourager la rénovation dans le respect des conseils prodigués par la charte architecturale et paysagère,

Milieu naturel : Accompagner l'urbanisation et adapter son implantation en fonction des éléments naturels, physiques et hydrographiques présents sur la commune,

Activité agricole : Accompagner le renouvellement des exploitations.

Le projet communal

Les objectifs de développement :

Développement sur la période 2007-2016 :

- 16 nouveaux logements commencés.
- Une consommation foncière de 4 ha, soit une moyenne de 4 logements/ha.

Scénario de développement à l'horizon 2030 :

Rappel des objectifs de développement pour la commune de Mauremont dans le SCOT du Pays Lauragais :

- *Nombre total de logements à ne pas dépasser en 2030 : 171 logements*
- *Objectif maximum de construction de nouveaux logements entre 2011 et 2030 : +50 logements.*
- *Objectif maximum de construction de nouveaux logements d'ici à 2030 : +39 logements environ (en prenant en compte les 11 logements construits entre 2011 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 90 habitants afin de porter la population municipale à environ **420 habitants en 2030**.

Le projet communal est calé sur la **création d'environ 42 logements** entre 2014 et 2030, avec une densité de **11 logements par hectare**, pour une surface ouverte à l'urbanisation de 3,8ha. Ce scénario de développement vise à produire un modèle plus dense que celui développé sur les dernières années, passant ainsi d'une consommation foncière de 4 log/ha à 11 log/ha.

POTENTIAL DENSIFICATION

Potentiel de densification et renouvellement urbain :

L'enveloppe déjà urbanisée de Mauremont compte 0,8 ha brut de foncier potentiellement mobilisable (dents creuses et jardins pouvant être redécoupés), auquel est appliqué un coefficient de rétention foncière de 50%. Ainsi, **0,4 ha sont considérés comme réellement mobilisables, soit un accueil potentiel de 5 logements.**

Ainsi, le projet communal prévoit d'accueillir environ 15% des 42 logements au sein de l'enveloppe déjà urbanisée.

Pour rappel, l'objectif de densification fixé par le SCOT (prescription n°82) vise à atteindre un minimum de 20%. Cet objectif pouvant exceptionnellement être modulé au regard des résultats de l'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réalisée.

Les secteurs constructibles (ZC1) :

- L'extension du centre-bourg : « En Jounet »



- Urbanisation en continuité du centre-bourg ;
- Volonté de conforter le rôle de centralité et de permettre la réalisation du réseau d'assainissement collectif ;
- Organisation en quartier privilégiée ;
- Possibilité d'implanter des logements de type maisons de ville (offre de logement social).

- Superficie de la zone : **4 ha**
- Logements prévus : **35 logements**
- Densité envisagée : **8,75 log/ha**



- Bien que la carte communale n'impose aucune prescription réglementaire, un travail d'orientation d'aménagement a été réalisé pour ce secteur, permettant à la commune d'opérationnaliser le projet et d'engager la discussion avec les propriétaires et les aménageurs.
- Au final, la zone réellement urbanisée occuperait environ 3,2 ha, soit une densité de **11 logements/ha.**

- Le centre-bourg



→ Urbanisation en densification de l'espace déjà urbanisé, par le comblement des dents creuses ;

- Superficie de la zone : **0,8 ha**
- Logements prévus : **5 logements**
- Densité envisagée : **6,25 log/ha**

- L'extension du secteur de la Fontête



- Urbanisation récente en extension du village ;
- Un phénomène de densification en second rideau de certaines parcelles ;
- L'extension prévue correspond essentiellement à un permis d'aménager en cours de validité ;

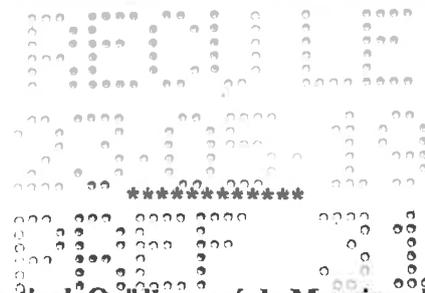
- Superficie de la zone : **0,13 ha**
- Logements prévus : **2 logements**
- Densité envisagée : **15 log/ha**

La zone naturelle (ZN) :

Le reste de la commune est classée en zone naturelle non constructible. Toutefois dans cette zone les changements de destination ou l'extension des constructions existantes sont permis.

Environnement / paysage :

Les secteurs de développement retenus dans le cadre de la révision de la Carte Communale, n'impactent pas les différents éléments de la Trame Verte et Bleue situés à proximité directe du village et du hameau de la Clarède.



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*,

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 de Mauremont, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Terres du Lauragais, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.*

Fait à Nailloux, le 11 mars 2019.

Le Président,

Georges MERIC.

