

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

**Séance du : 9 décembre 2019**

**22/2019**

**L'an deux mille dix-neuf, le neuf décembre, à 18h**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 28 novembre 2019, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Avignonet Lauragais, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC, Président du PETR du Pays Lauragais.

**Etaient présents :**

M. Georges MERIC,  
M. Bernard BARJOU,  
M. Gilbert HEBRARD  
M. Etienne THIBAUT,  
M. Jean-François PAGES,  
M. Pierre POUNT-BISET,  
M. Guy BONDOUY,  
M. Jacques DANJOU,  
M. Bertrand GELI,  
M. Jean-Marie PETIT.

**Ont donné pouvoir :**

Mme Catherine PUIG à M. Georges MERIC  
M. Christian PORTET à M. Bernard BARJOU  
M. Robert LIGNERES à M. Jacques DANJOU  
M. Patrick DE PERIGNON à M. Jean-François PAGES

En exercice : 26

Présents : 10

Procuration : 4

Nombre de votants : 14

**Objet : Avis général dans le cadre de révision du PLU de Fanjeaux**

**Vu** les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale

**Vu** les articles L.132-7 et L.132-9, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme

**Vu** la délibération de la commune de mars 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme

**Vu** l'annexe relative aux observations du PETR sur le projet de révision

**Considérant** que le PETR dispose d'un délai de trois mois suivant la date de réception de la saisie de la commune pour rendre un avis, soit avant le 23 décembre 2019,

**Considérant** que le document est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais,

**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 Fanjeaux, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère, à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne et à Monsieur le Préfet de l'Aude,*

Fait à Avignonet Lauragais, le 9 décembre 2019.

**Le Président,**



**Georges MERIC.**

ANNEXE A LA DELIBERATION 22, 2019  
Observation sur le projet de révision du PLU de Fanjeaux

## Révision du PLU de Fanjeaux Bassin de Vie Ouest Audois

### Objectif de la réunion par la Commission Urbanisme

→ Rendre un avis sur le projet de révision du PLU de Fanjeaux, en évaluant la prise en compte des principes édictés dans le SCOT du Pays Lauragais.

### Présentation du territoire

**Commune :** Fanjeaux  
**Superficie de la commune :** 2549 ha  
**Population en 2016 :**  
818 habitants (*Source : INSEE, population municipale*)  
**Communauté de communes d'appartenance :**  
Piège Lauragais Malepère  
**Bassin de vie de :**  
Ouest Audois  
**Glossaire de hiérarchisation**  
« SCOT du Pays Lauragais » : pôle de proximité secondaire

**Situation en matière de planification :** PLU  
**Procédure engagée :** Révision de PLU

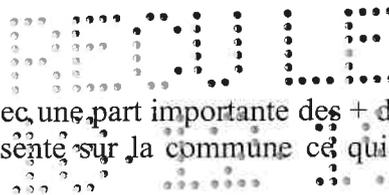
Les EPCI à fiscalité propre  
dans le PETR du Pays Lauragais  
en 2018



### Éléments de diagnostic

#### Analyse socio-démographique :

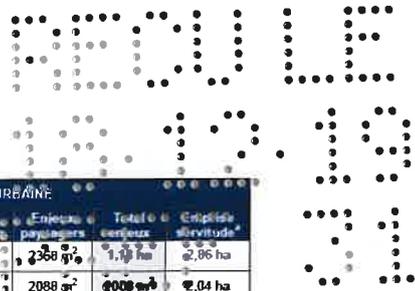
- La commune de Fanjeaux présente une densité de 30.8 hab/km<sup>2</sup>.
- Entre 1999 et 2012 le nombre d'habitants a augmenté selon un taux d'accroissement de population de 0.15 par an. Cette augmentation de la population est essentiellement dû à un solde migratoire positif (1.11). Le solde naturel est négatif : -0.95 entre 1999 et 2012.
- La taille des ménages se situe dans la moyenne nationale avec 2.30 personnes par ménage.



- La population de la commune est vieillissante avec une part importante des + de 65ans (27% en 2012). Une maison de retraite est présente sur la commune ce qui justifie également ce chiffre.
- Les nouveaux habitants de Fanjeaux habitaient pour la majorité une commune proche de Fanjeaux (52%), les autres sont originaires d'une commune plus éloignée, la plupart du temps au sein de la Région Occitanie.
- Les pôles d'emplois (Toulouse et Carcassonne) attirent principalement une population d'actifs en fin de carrière (+55ans) ainsi que des jeunes retraités. Ce qui accentue le vieillissement de la population.
- Les habitants de la commune sont principalement issus des CSP « retraité » et « professions intermédiaires ».

### **Analyse foncière :**

- Entre 1968 et 2012, 91 logements supplémentaires ont été construits.
- 73.6% des logements de la commune sont des résidences principales, toutefois la part de résidences secondaire est en augmentation : 18%. La vacance s'élève à 8.4%.
- 89,6% des logements sont des logements individuels. L'habitat collectif est faible sur la commune.
- Jusqu'en 2012, la commune comptait 8 logements sociaux. Aujourd'hui, 25 logements sociaux ont été construits sur la zone 1AU du PLU applicable géré par le bailleur habitat audois. 25 autres doivent être construits sur la zone 2AU du PLU.
- Les prix de l'immobilier sont moins élevés sur la commune de Fanjeaux que sur les communes proches de l'A61, les maisons à la vente sont idéales pour des jeunes ménages qui cherchent à acheter à moindre coût.
- L'activité agricole occupe 77% du territoire communal.
- La consommation de terres agricoles a relativement été épargnée sur la commune. L'urbanisation s'est faite en continuité du bourg. Les parcelles urbanisées sont situées en frange de secteurs cultivés. Les sièges d'exploitations sont situés en diffus sur la commune. Entre 2003 et 2012 5.8 ha ont été consommés (dont 1.1ha pour la maison de retraite, 1.74ha par l'activité agricole et 2.96ha pour les habitations).
- La surface des dents creuses est estimée à 3.22ha. Certaines sont à préserver car elles présentent des enjeux importants sur le plan environnemental ou agricole.
- 2.82ha sont potentiellement urbanisable sur les fonds de jardin.
- La commune présente plusieurs entités architecturales/urbanistiques : Un cœur de village dense, des faubourgs, un habitat pavillonnaire, des maisons-fermes en diffus (hameaux agricoles).



## BILAN RECAPITULATIF

TABLEAU 11 : TABLEAU RECAPITULATIF DU POTENTIEL FONCIER & AMENAGER L'URBAINE 2012

	ENVELOPPE URBAINE					Capacité élevitude*
	Superficie	Enjeux agricoles	Enjeux environnementaux	Enjeux paysagers	Total enjeux	
Dents creuses	3,22 ha	3935 m <sup>2</sup>	5532 m <sup>2</sup>	2368 m <sup>2</sup>	1,19 ha	2,86 ha
Potentiel de restructuration	2,82 ha	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2088 m <sup>2</sup>	0,08 ha	2,04 ha
<b>Total</b>	<b>6,04 ha</b>	<b>3935 m<sup>2</sup></b>	<b>5532 m<sup>2</sup></b>	<b>4456 m<sup>2</sup></b>	<b>1,39 ha</b>	<b>4,91 ha</b>
<b>POTENTIELS RESTANTS</b>						
Dents creuses						2,83 ha
Potentiel de restructuration						2,61 ha
<b>Total</b>						<b>4,64 ha</b>

Surface moyenne de 644 m<sup>2</sup> par construction

**3 leviers d'action :**  
 En 2012 : 32 logements vacants (possible résorption)  
 Bilan réservoir foncier : 1,02 ha  
 Rétenon foncière de 50 %  
 Bilan potentiel de restructuration : 0,65 ha  
 Rétenon foncière de 75 %

### Activités économiques :

- Fanjeaux compte 108 établissements actifs. La majorité sont issus du domaine du commerce, transports et services (48,1%) suivi de l'agriculture avec 23,1%. La majorité des entreprises n'emploient pas de salarié. 21 établissements emploient entre 1 et 10 salariés, seulement 2 établissements emploient plus de 10 salariés.
- L'agriculture tient une place importante sur la commune. 77% du territoire communal est occupé par l'activité agricole. Toutefois entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitation a diminué de 37%. En 2010, 29 exploitations ont leur siège dans la commune.
- La commune compte 338 actifs. Près de 55% des actifs résidant à Fanjeaux travaillent dans la commune. L'éloignement des pôles d'emploi est compensé par l'existence d'une économie locale.
- La position de pôle de proximité secondaire ne fait pas de Fanjeaux un pôle économique selon le SCoT. Elle n'est pas concernée par l'implantation de zones économiques.
- Fanjeaux se situe proche de bassins d'emploi important : Castelnaudary et Bram.
- Entre 1999 et 2012 Fanjeaux a gagné 17 actifs et 5 emplois sur la commune.
- Fanjeaux s'appuie sur son cadre de vie agréable pour développer plus particulièrement l'activité touristique.

### Equipements et services :



# PEULÉ

de l'école. Dans l'état actuel des choses, l'agrandissement de l'école n'est pas nécessaire toutefois, après la construction des logements sociaux prévus sur la zone 2AU, une étude de la nouvelle population devra être réalisée pour anticiper d'éventuels travaux.

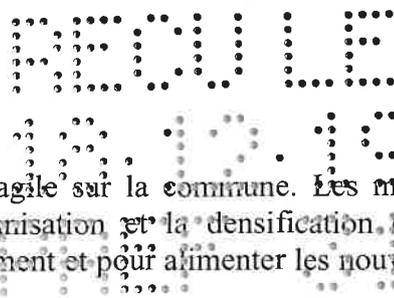
- Un établissement scolaire privé est situé sur la commune. Il accueille uniquement des filles.
- Les établissements d'enseignement secondaire sont situés sur les communes de Bram et Castelnaudary. Un arrêt de bus est situé sur la commune pour assurer le ramassage scolaire.
- Le haut-débit est présent dans le centre bourg mais il reste bas sur le reste du territoire.

## **Réseaux techniques urbains :**

- La distribution en eau potable est assurée par Véolia eau en DSP pour le compte de la mairie. L'eau est achetée au Syndicat Sud Oriental des Eaux de la Montagne Noire. Aucune zone urbanisable n'est limitée par les capacités du réseau. Toutefois, Véolia a préconisé en 2014 la réhabilitation d'un réservoir et la création d'un Bypass ainsi que la mise en place d'un plan de renouvellement des canalisations anciennes et des branchements en plomb sur la commune.
- La défense incendie :
  - o La majorité de la zone urbanisée de la commune est couverte par la défense incendie.
  - o Certaines habitations situées sur la zone pavillonnaire ne sont pas couvertes ainsi que les hameaux et fermes. Des emplacements réservés sont à prévoir sur le prochain PLU.
- L'assainissement est divisé en deux catégories :
  - o Assainissement collectif en régie délégué à Véolia Eau
  - o Assainissement non-collectif géré par la CCPLM
- La commune dispose d'une station de traitement des eaux communales. Elle présente une capacité de 600 EH et épure les eaux de 253 abonnés. En 2015, l'analyse réalisée sur la station d'épuration tend à relever une potentielle saturation de la station. A ce jour il n'existe pas de zonage réservé à l'assainissement.
- La collecte et le traitement des déchets est assuré par la SMICTOM Ouest Audois.

## **Mobilité et déplacements :**

- La commune est bien desservie pour relier les pôles du Bassin de vie Ouest Audois (Castelnaudary – pôle supérieur (20min) et Bram – pôle de proximité (10min)).
- Le bourg est situé au carrefour des routes départementales D102, D119, D802, la D 623.
- Environ 157 places sont ouvertes au public sur la commune mais elles ne sont pas bien matérialisées.
- La voiture reste omniprésente dans les déplacements de habitants de Fanjeaux.
- Le réseau de transports scolaires est suffisant mais c'est le seul réseau de transports en commun de la commune.



### Analyse Biodiversité :

- La masse d'eau souterraine est une ressource fragile sur la commune. Les masses d'eau souterraine peuvent être polluées. L'urbanisation et la densification de la commune doivent être réfléchies pour l'assainissement et pour alimenter les nouveaux habitants en eau potable.
- La Preuille, La Fontanelle, la Font St-Martin et le Rieutort sont les cours d'eau qui traversent la commune.
- La Pradette et la Fouloubanne sont les 2 principales retenues d'eau de la commune. Leur vocation première est l'irrigation des terres agricoles.
- La commune entre dans le périmètre du SDAGE Rhône-Méditerranée.
- Fanjeaux est impactée par un Zone protection Spéciale pour la protection des oiseaux sur le Nord-Ouest du territoire.
- 2 sites ENS impactent la commune à l'Est et à l'Ouest.
- 44% de la commune est couverte par une ZNIEFF de type 2.
- Quelques zones humides ont été mises en évidence sur la commune (les bordures des ruisseaux de la Fontanelle et de la Font St martin, Une Rosalère de type typhaie au lieu-dit Rouet). Les zones humides sont relativement rares sur la commune.
- Les boisements de feuillus sont présents de manière très localisés sur la commune notamment sur l'Ouest du bourg. Ils constituent des réservoirs de biodiversité.
- Sur la commune on trouve également des milieux végétaux ouverts et semi-ouverts : des prairies sèches, des Fiches, des Landes thermophiles, des fourrés thermophiles

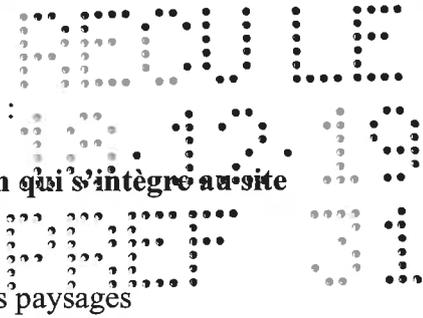
### TVB :

- La trame verte au sein de la commune est en partie dégradée à cause de l'agriculture intensive. L'amélioration de la TV est un enjeu important dans la révision du PLU. Toutefois, certaines parcelles agricoles constituent des passages préférentiels pour relier les réservoirs de biodiversité.
- Les connexions écologiques avec les communes périphériques sont principalement liées aux ruisseaux, aux massifs forerstiers, et aux milieux semi-ouverts.
- Le territoire est dominé par les milieux cultivés parcouru par un faible réseau de haie qu'il convient de renforcer.
- La partie Nord-Ouest de la commune constitue un enjeux écologique important (identifié par le SRCE et le SCOT).

### Protection du patrimoine :

- Sur la commune deux monuments sont soumis à l'avis de l'ABF : La croix discoïdale du XIIème siècle et l'église paroissiale. Une servitude de 500m autour de ces deux monuments est appliquée.
- La commune fait partie de l'entité paysagère des collines de la Piège qui présente un contraste avec les coteaux du Lauragais.
- Un petit patrimoine est présent sur la commune qu'il convient de préserver.
- La commune s'appuie sur son cadre de vie agréable pour développer l'activité touristique.

## **Les orientations pour la commune**



Le PADD de la commune se décline en 5 axes principaux :

**Fiche action n°1 : Fanjeaux en 2030 : Une urbanisation qui s'intègre au site**

- Conforter un urbanisme durable
- Conforter le bourg principal
- Valoriser les formes bâties traditionnelles et les paysages

**Fiche action n°2 : Fanjeaux en 2030 : Maintenir et conforter l'attractivité et l'offre économique**

- Favoriser le développement des activités économiques
- Pérenniser les activités existantes
- Construire un projet d'habitat durable
- Conforter l'activité touristique

**Fiche action n°3 : Fanjeaux en 2030 : Encourager les mobilités douces**

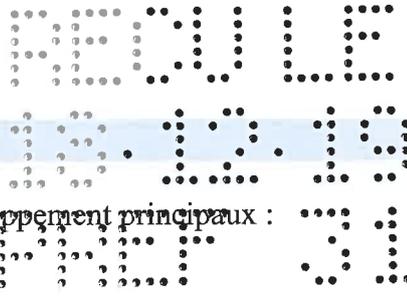
- Créer des liaisons douces
- Sécuriser les déplacements
- Valoriser les espaces publics de stationnement

**Fiche action n°4 : Fanjeaux en 2030 : Un territoire à très forts enjeux paysagers et contraint par la topographie**

- Valoriser l'image du site
- Protéger le grand paysage

**Fiche action n°5 : Fanjeaux en 2030 : Un territoire à dominante rurale**

- Préserver l'identité rurale de la commune
- Préserver les espaces agricoles
- Protéger les milieux naturels
- Valorisation des ressources naturelles



## Les secteurs de développement urbain

La commune de Fanjeaux a choisi deux secteurs de développement principaux :

- Une zone AU (AUa et AUb) :
  - o La zone « Bel-Air » de 4.95ha pour une densité minimale de 12log/ha, urbanisation en 2 phases.
- Une zone 2 AU fermée :
  - o La zone « Nord-Ouest du cimetière » sur une surface de 2.18ha pour une densité de 15log/ha.
- Une zone AUx (AUxa et AUxb) :
  - o Pour le développement de la zone d'activité en place, urbanisation en 2 phases.
- La finalisation de la phase d'urbanisation du lotissement « Pomme-Rose » déjà engagée sur la zone Uc.
  
- **Les zones AUa et AUb – OAP Bel-Air**

L'OAP Bel-Air représente 4.95ha. Elle se situe au sud du village au lieu-dit Bel-Air. Une grande partie du secteur est actuellement à vocation agricole céréalière et potagère. La majorité de la zone présente des enjeux agricoles mais de très faibles enjeux liés à la biodiversité.

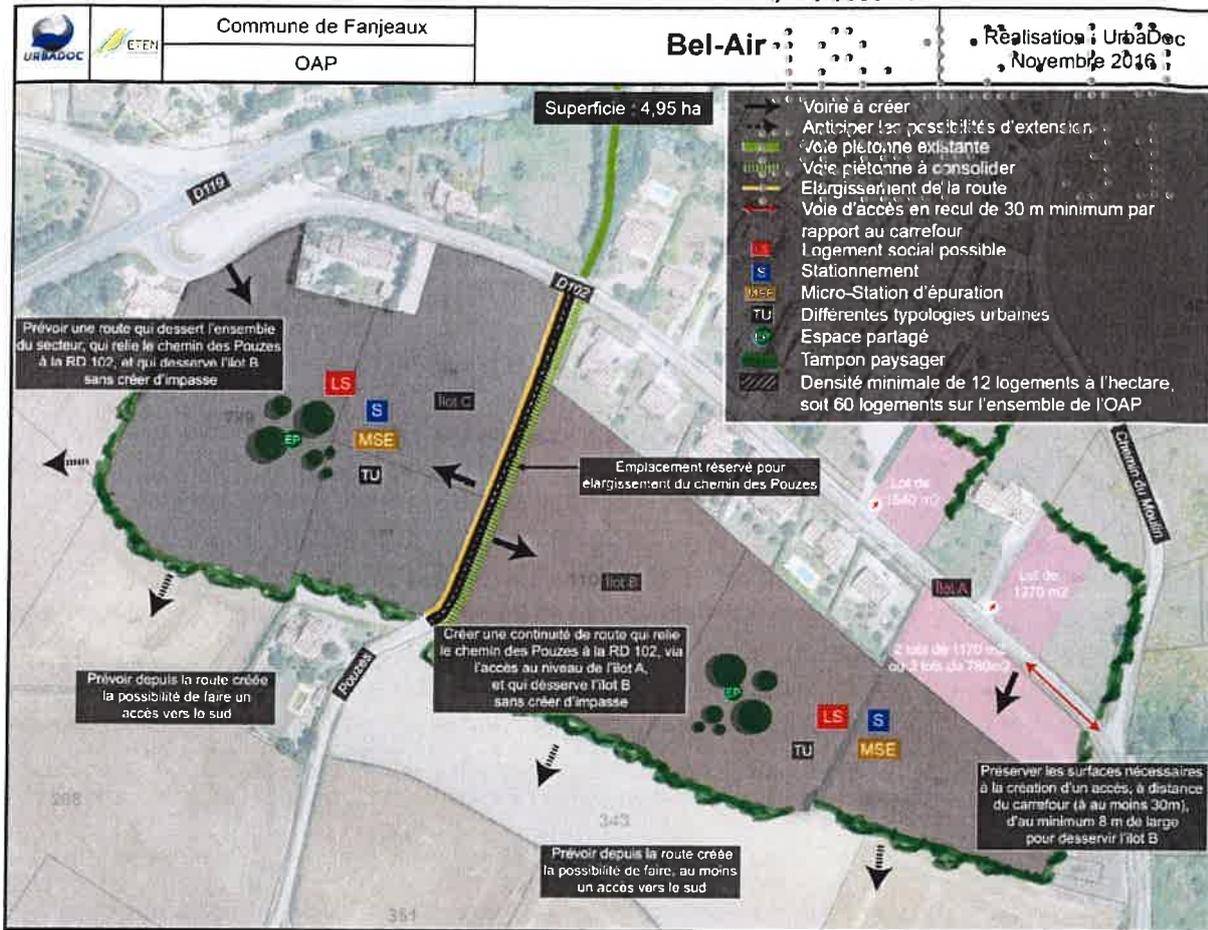
L'OAP n'est pas raccordable directement avec les réseaux. L'ensemble de l'OAP n'est pas raccordable à la station d'épuration L'îlot A est raccordable à l'assainissement collectif seulement si les îlots B et C sont aménagés postérieurement. De plus, la station d'épuration arrive elle à saturation.

L'ensemble de l'OAP n'est pas couvert par la défense incendie, des bornes devront être installées pour assurer une couverture totale de la défense incendie.

L'îlot A pourra être urbanisé par permis individuels, les deux autres îlots seront dans l'obligation de déposer des permis d'aménager.

L'OAP prévoit les aménagements nécessaires pour desservir les habitations. Les îlots B et C pourront accueillir des logements sociaux. L'OAP prescrit la construction de formes urbaines différentes et l'implantation de haies en bordure des terres agricoles.

La densité minimale sur l'ensemble de l'OAP est de 12 log/ha.



## - La zone 2AU – OAP Nord-Ouest du cimetière

L'OAP Nord-Ouest du cimetière représente 2.18ha. Elle est située à proximité du centre ancien et d'équipements de loisir (terrains de sport, aire de jeux).

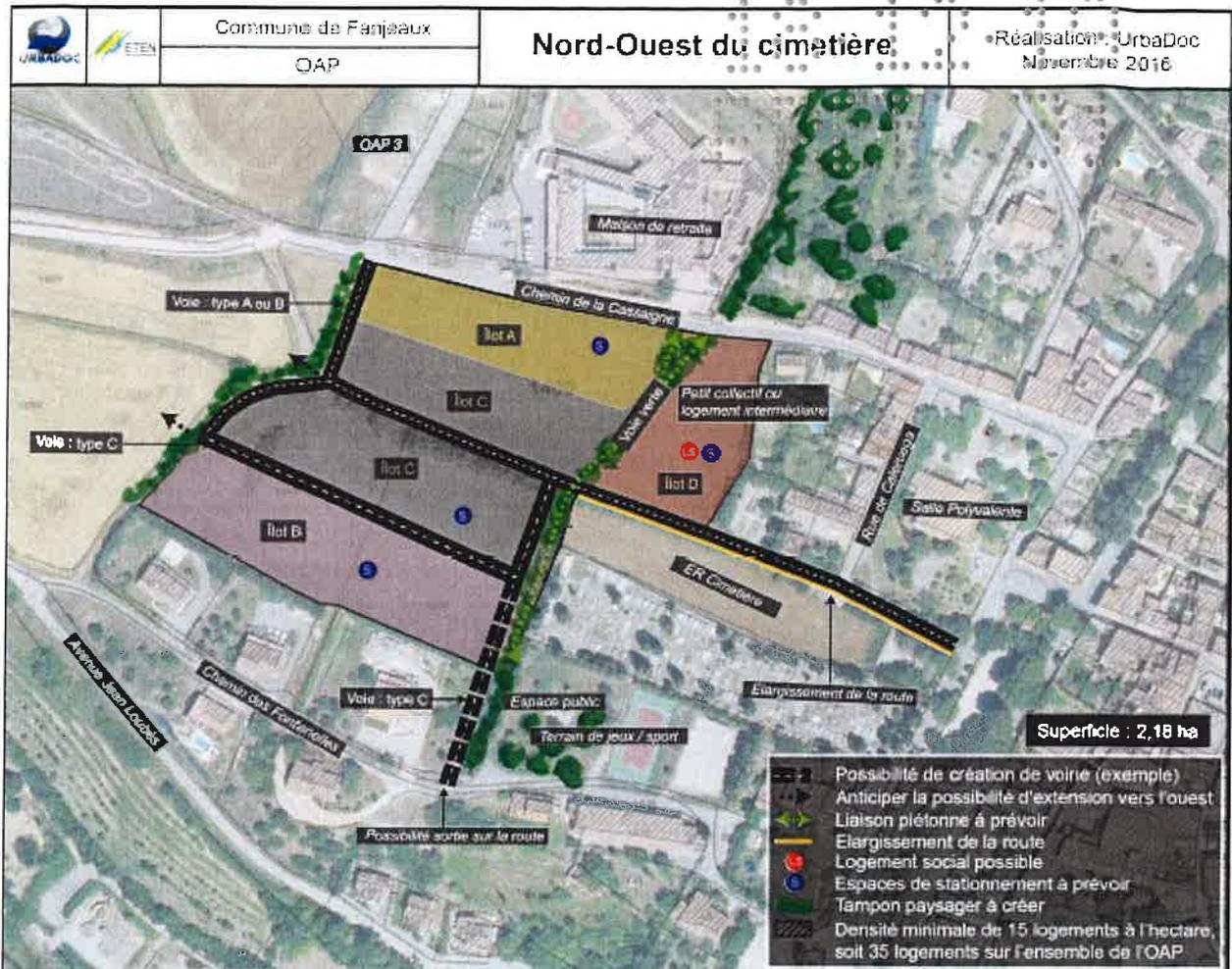
Aujourd'hui la surface est occupée par la production de céréales ce qui représente un enjeu agricole moyen, elle présente des enjeux liés à la biodiversité faibles.

Toutes les parcelles sont bien desservies par les réseaux (eau potable, électricité, défense incendie).

L'OAP prescrit la création d'une voie verte qui permettra de relier les équipements publics (maison de retraite, terrains de sport...).

Les îlots A et D pourront s'urbaniser par permis individuels, Un chemin devra être aménagé pour l'urbanisation de l'îlot. Les îlots B et C seront soumis à un permis à aménager avec des permis individuels par la suite.

La densité recherchée sur l'OAP est de 15log/ha.



### - La zone Uc – OAP Lotissement « Pomme-Rose »

L'OAP représente 0.92 ha. Elle permettra la finalisation de l'urbanisation du lotissement « Pomme-Rose ». Les terrains sont situés au Nord-Ouest de la commune, ils se situent dans la zone déjà urbanisée, ils ne présentent pas d'enjeux environnementaux.

Les réseaux d'eaux et d'électricité sont déjà présents à proximité car le lotissement est déjà urbanisé en grande majorité. Le site est rattaché à l'assainissement collectif, la défense incendie est assurée.

La densité prévue est de 27 log/ha. La densité élevée sur ce lotissement permet de compenser la faible densité des autres zones ouvertes à l'urbanisation.

L'OAP prescrit la plantation de haies à proximité de l'espace agricole. De plus, la zone ne pourra être urbanisée qu'après avoir déposé un permis d'aménager, en une seule opération.

3.7 Schéma d'aménagement



- Zone AUxb - OAP Zone d'activité

Cette OAP concerne une extension de zone d'activité. Les parcelles concernent des enjeux agricoles faibles. Sur le plan de la biodiversité, le ruisseau de Baïssel est situé sur le Nord de la zone.

La zone est réaccordée à l'ensemble des réseaux de proximité du fait qu'elle est l'extension d'une première zone déjà constituée.

L'OAP prescrit un ensemble d'aménagement sur la zone (plantation de haies, création de voies, prévoir une prochaine extension).

4.7 Schéma d'aménagement

