

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

**Séance du : 08 février 2024**

B001

**L'an deux mille vingt-quatre, le 08 février, à 17h30**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 31 janvier 2024, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les locaux du PETR du Pays Lauragais, sous la présidence de M. HEBRARD Gilbert.

M. Laurent HOURQUET est désigné comme secrétaire de séance.

**Étaient présents :**

HEBRARD Gilbert  
ASENSIO Brice  
BODIN Pierre  
BONDOUY Guy  
CASSAN Jean-Clément  
DEMANGEOT François  
FABRE Christian  
HOURQUET Laurent  
MARECHAL Martine  
MIR Virginie  
NACCACHE Nathalie  
PETIT Jean-Marie  
QUAGLIERI Jean-Pierre  
SERRANO Serge  
SIORAT Florence

**Excusés :**

GREFFIER Philippe  
VILESPY Estelle

En exercice : 26

Présents : 15

Nombre de votants : 14

## **Objet : Avis général sur la révision générale du P.L.U. de Lasbordes**

---

**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** la délibération n°25/2020 du 31 août 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT, mentionnés aux articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme,

**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 de l'évolution des documents d'urbanisme,

**Vu** la délibération de la commune de **Lasbordes** arrêtant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 26 octobre 2023,

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

**Considérant** que les prescriptions 82 à 85 du DOO disposent que les documents d'urbanisme « *devront justifier et fortement limiter le taux de rétention utilisé en densification* », qu'« *avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles (...), les communes font l'analyse de toutes les possibilités de densification* », et que « *les communes doivent privilégier le développement du centre-bourg afin de renforcer la centralité villageoise. De ce fait, le développement des hameaux et hameaux-villages n'est pas systématique et doit faire l'objet d'une justification* » ;

**Considérant** que les capacités de densification sont sous-estimées dès lors qu'un pourcentage de rétention foncière élevé (50% pour les dents creuses et 75% pour la restructuration) a été appliqué après que certaines parcelles ont déjà été exclues du potentiel de densification sans raison claire ;

Considérant, de ce fait, que la condition pour étendre le hameau de l'Orbe n'est pas remplie ;

**Considérant** que la prescription n°7 du DOO dispose : « *Concernant les extensions urbaines, les nouvelles opérations de logements, d'équipements et de services devront contribuer à aménager des espaces paysagers tampons avec les espaces agricoles, notamment à proximité des ERP* » ;

**Considérant** que plusieurs OAP, notamment l'OAP dite « d'entrée de ville », ne prévoient pas un espace tampon suffisant avec l'espace agricole avoisinant ;

**Considérant** que la prescription n°18 dispose que dans les espaces classés en « grands écosystèmes », *a minima*, « *les aménagements et constructions autorisés doivent être compatibles avec les modalités de gestion et de préservation de la nature et des paysages qui sont spécifiquement attendus (...)* » ;

**Considérant** que la Trame Verte et Bleue du DOO comporte un grand écosystème au nord de la commune (le bois des Potences et ses abords) dont une partie n'est pas classée en zone Np ou Ap ;

**Considérant** que la prescription n°20 dispose que des P.L.U. et cartes communales doivent intégrer les cours d'eau intermittents identifiés dans le DOO ou justifier de ne pas le faire si cela ne semble pas pertinent ;

**Considérant** que certains cours d'eau intermittents figurant dans le DOO n'ont pas été repris dans la Trame Verte et Bleue du PLU, sans qu'une justification soit apportée ;

**Considérant** que la prescription n°27 du DOO fixe les conditions suivantes pour l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol en zone agricole : réversibilité, faible valeur agronomique du terrain concerné et compatibilité avec l'activité agricole ;  
**Considérant** que les règlements écrit et graphique du PLU ne garantissent pas le respect de ces conditions dans la mesure où la zone A non indiquée englobe des terrains à fort potentiel agronomique au vu de la carte de la p.38 du rapport de présentation et, surtout, que les conditions de réversibilité et de compatibilité ne sont pas mentionnées dans le règlement (étant rappelé que cette dernière figure également dans l'article L151-11 du code de l'urbanisme) ;

**Considérant** que la prescription n°65 du DOO dispose : « *L'attractivité et la mixité des centres-bourgs doivent être préservées et renforcées grâce au maintien et à la revitalisation des commerces de proximité, à la sauvegarde de la diversité de l'offre commerciale répondant aux besoins quotidiens des ménages et au renforcement des commerces traditionnels qui participent par ailleurs à l'identité du territoire.* » ;

**Considérant** que le règlement limite la taille des commerces à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente en zone UA et à 150 m<sup>2</sup> en zone UB sans que le rapport de présentation n'apporte de justification ;

**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 favorable assorti des réserves et recommandations suivantes :

Réserves :

- Classer en zone AU fermée à l'urbanisation la zone AU1 du secteur de l'Orbe ;
- Classer l'ensemble du grand écosystème du bois des Potences en zone Np ou Ap ;
- Protéger les cours d'eau intermittents de la TVB du SCoT, si leur existence est confirmée ;
- Améliorer les OAP, notamment s'agissant de la frange avec l'espace agricole pour l'OAP « entrée de ville ouest » ;
- Revoir ou justifier la limite de surface de vente dans les zones UA et UB ;
- Rappeler dans les règlements des zones A et N non indiquées les conditions de réversibilité et de compatibilité avec l'activité agricole ainsi que la sauvegarde des espaces naturels et des paysages comme le demandent le DOO et/ou l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Recommandation :

- Intégrer l'ensemble des terrains à fort potentiel agronomique en zone Ap ou bien créer une nouvelle catégorie de zone indiquée se différenciant de la zone A non indiquée par la seule interdiction des panneaux photovoltaïques au sol.

2°) – **ATTIRER** l'attention de la commune sur le point suivant :

Le SCoT est en cours de révision et intégrera les objectifs territoriaux de la trajectoire ZAN définis par la région. L'objectif de baisse provisoire de consommation d'ENAF pour le

territoire du Pays Lauragais *pris dans son ensemble* est d'environ 60% du 01/01/2021 au 01/01/2031 par rapport à la période du 01/01/2011 au 01/01/2021 déduction faite des enveloppes mutualisées au niveau national et régional. Cet objectif sera différencié par le futur SCoT, et l'enveloppe définie par commune ou EPCI compétent en matière de PLU sera bien sûr calculée au regard de la consommation passée *a minima* à l'échelle de l'EPCI.

Toutefois, *à titre indicatif*, l'application de cet objectif de baisse à l'échelle de la commune conduirait à ne pas dépasser 1 ha de consommation d'ENAF entre le 01/01/2021 et le 01/01/2031 (consommation de 2,1 ha du 01/01/2011 au 01/01/2021). Or la consommation d'ENAF sur la seule année 2021 atteint déjà 2,5 ha. La commune est d'autant plus invitée à bien calibrer et phaser ses extensions urbaines. Il est rappelé qu'à compter du 22/02/2028, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones AU d'un PLU qui n'aura pas été rendu compatible avec le SCoT intégrant les objectifs de la loi climat et résilience.

3°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

4°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de **Lasbordes** et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Fait à Montferrand, le 08 février 2024,

*Cordialement*  
**Le Président**  
  
  
**Gilbert HEBRARD.**