

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

**Séance du : 04 juillet 2024**

**B06\_2024**

**L'an deux mille vingt-quatre, le 04 juillet, à 17h30**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 26 juin 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.

Serge SERRANO est désigné comme secrétaire de séance.

**Étaient présents :**

HEBRARD Gilbert  
ASENSIO Brice  
BODIN Pierre  
BONDOUY Guy  
FABRE Christian  
MALMAISON Patricia  
MARECHAL Martine  
MIR Virginie  
NACCACHE Nathalie  
PORTET Christian  
SERRANO Serge  
SIORAT Florence  
TERRISSON Gilles  
VILESPY Estelle

**Excusés :**

DEMANGEOT François  
HOURQUET Laurent  
PETIT Jean-Marie

En exercice : 26

Présents : 14

Nombre de votants : 14

## **Objet : Avis général sur la modification du P.L.U. de Loubens-Lauragais**

---

**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** l'arrêté du Maire de la commune de Loubens-Lauragais engageant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 08 décembre 2023 ;

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

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

**Considérant** que la carte annexée à la prescription n°3 du DOO fixe à 250 le nombre de logements maximum sur la commune en 2030 ;

**Considérant** que la prescription n°4 du DOO dispose que l'enveloppe restante à la date de l'évolution d'un document d'urbanisme doit correspondre à la différence entre ce plafond pour 2030 et la donnée INSEE la plus récente du nombre de logements recensés ;

**Considérant** que la donnée INSEE la plus récente (2020) fait état de 204 logements sur la commune ;

**Considérant** que l'enveloppe qui en résulte est de 46 logements d'ici 2030, étant précisé, comme le précise la prescription n°3, que les réhabilitations, donc les changements de destination, doivent également être comptés ;

**Considérant** que la présente modification :

- comporte une OAP divisée en trois phases dont le programme permet la construction de 42 logements avant 2030,
- identifie trois nouveaux bâtiments comme pouvant changer de destination, identifications toutes motivées par des projets existants et qui s'ajoutent aux cinq identifications déjà inscrites dans le PLU révisé en 2018,
- fait état d'un potentiel de logements en densification de 35 logements (33 après division parcellaire et 2 en dent creuse) ;

**Considérant** par ailleurs que la révision allégée conduite en parallèle de la présente procédure de modification, par extension de la zone U au nord la commune, vise à permettre la construction d'un nouveau logement ;

**Considérant** pour autant que seuls les logements programmés dans le cadre de l'OAP ont été comptabilisés pour justifier de la compatibilité avec le DOO dans la notice de présentation du projet ;

**Considérant**, à titre indicatif, que l'addition des logements programmés dans l'OAP, de tous les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, du nouveau logement induit par la révision allégée ainsi que de seulement deux divisions parcellaires donne un résultat de 53 logements ;

**Considérant** que s'il est possible de ne pas comptabiliser l'intégralité du potentiel de logements nouveaux issus des changements de destination et, *a fortiori*, de la densification du tissu urbain, en aucun cas ces logements ne peuvent être exclus de la comptabilisation ;

**Considérant** par ailleurs que la prescription n°82 dispose que la production de logements : « *est à rechercher prioritairement dans les zones urbaines existantes (réhabilitation, densification et comblement de dents creuses en priorité)* » et qu'elle ajoute « *chaque document d'urbanisme dimensionne les zones de développement futur de l'habitat en prenant en compte un objectif minimum d'intensification de 20% de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés. Cet objectif minimum peut exceptionnellement être modulé au regard des résultats de l'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réalisés lors de l'élaboration d'un PLU, assortie d'une justification suffisante permettant de garantir les objectifs qualitatifs et quantitatifs du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir dans leurs calculs une marge correspondant à la rétention foncière en densification. Ils devront justifier et fortement limiter le taux de rétention utilisé en densification pour garantir les objectifs du SCoT* » ;

**Considérant** que la prescription n°9 dispose que « *les documents d'urbanisme locaux définissent, dans leur règlement, le changement de destination des bâtiments agricoles. Les changements de destination seront dès lors soumis aux conditions suivantes :*

- *Ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole,*
- *Sauvegarder le patrimoine agricole historique ayant un intérêt architectural et patrimonial* » ;

**Considérant** que la notice de présentation du projet ne comporte pas de justification quant au respect de cette prescription ;

**Considérant** que la prescription n°32 dispose que les collectivités « *doivent notamment évaluer la bonne adéquation entre les potentiels de développement urbains et la disponibilité de la ressource en eau et les capacités d'alimentation en eau potable lors de chaque révision de document d'urbanisme, et vérifier que les orientations de desserte en eau potable soient compatibles avec les projets d'urbanisation* » ;

**Considérant** que la notice de présentation du projet ne comporte pas de justification quant au respect de cette prescription ;

**Considérant** que, conformément à la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et à la loi de mise en œuvre du ZAN du 20 juillet 2023, les P.L.U. devront intégrer les objectifs de réduction de consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) fixés par le SCoT, déclinant lui-même les objectifs du SRADDET, au plus tard le 22 février 2028 ;

**Après débats, le Bureau Syndical, Oui l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

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 : contact@payslauragais.com

REÇU EN PREFECTURE

le 12/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-031-200050938-20240704-B06\_2024\_2-

1°) – **RENDRE** un avis favorable assorti des réserves et recommandations suivantes :

Réserves :

- Le calcul du nombre de logements sera repris pour inclure les changements de destination, le potentiel de densification (par ailleurs amplifié du fait du projet de l'échangeur autoroutier) ainsi que le logement induit par la révision allégée.
- Le phasage de l'OAP sera réajusté de façon à ce que le nombre de logements programmés d'ici 2030, additionné aux autres logements potentiels sur le reste de la commune, ne dépasse pas 46 logements environ, par exemple en raccrochant à la phase 3 (la zone 1AUc, ouverte après 2030) la partie dédiée à l'habitat individuel de la phase 1 et/ou en supprimant l'identification de certains bâtiments comme pouvant changer de destination.
- Le rapport de présentation apportera des justifications sur la capacité du réseau d'eau potable et la compatibilité du changement de destination des bâtiments identifiés avec l'activité agricole.

Alerte et recommandation en découlant :

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% pour 2021-2031 par rapport à 2011-2021 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. La consommation d'ENAF de la commune sur la période 2011-2021 a atteint 5,92 ha et celle observée du 01/01/2021 au 01/01/2023 0,29 ha. A titre indicatif, l'application d'un objectif de baisse de -60% à l'échelle de la commune conduirait à ne pas dépasser **2,37 ha** de consommation d'ENAF entre 2021 et 2031, soit 2,08 ha du 01/01/2023 au 01/01/2031. S'agissant de la présente modification, dans la mesure où la superficie de la totalité de l'OAP est de 2,43 ha, l'ouverture à l'urbanisation de la dernière phase dès 2030 conduirait à une consommation de 2,72 ha avant 2031. Il est donc recommandé à la commune de retarder d'un an la date d'ouverture à l'urbanisation de la dernière phase (2031 au lieu de 2030). La territorialisation n'étant à ce jour pas connue, le PETR invite à la vigilance pour éviter toute « concurrence » entre les communes du SCOT.

2°) – **SOULIGNER** la qualité du travail réalisé sur l'OAP.

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 Loubens-Lauragais et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne.

Fait à Montferrand, le 04 juillet 2024,

**Le Président**  
  
P.E.T.R.  
du  
Pays  
Lauragais  
11320 MONTFERRAND

**Gilbert HEBRARD.**

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 : contact@payslauragais.com

REÇU EN PREFECTURE

le 12/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-031-200050938-20240704-B06\_2024\_2-