

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

**Séance du :** 12 juin 2017

13/2017

**L'an deux mille dix-sept, le 12 juin 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 Pôle d'Equilibre Territorial et Rural, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.

**Etaient présents :**

M. Georges MERIC,  
M. Gilbert HEBRAD,  
M. Christian PORTET,  
M. Etienne THIBAULT,  
M. Robert LIGNERES,  
M. Bernard VALETTE,  
M. Guy BONDOUY,  
M. Bertrand GELI,  
Mme Marie-Françoise GAUBERT,  
M. Jean-Marie PETIT.

**Ont donné pouvoir :**

M. Jean-Pierre QUAGLIERI à M. Guy BONDOUY,  
M. Jean-François PAGES à M. Georges MERIC,  
M. Bernard BARJOU à M. Christian PORTET.

En exercice : 26

Présents : 10

Procuration : 3

Nombre de votants : 13

**Objet : Avis général relatif au projet de révision du PLU de Renneville – Bassin de vie de Villefranche-de-Lauragais.**

---

La commune de Renneville a transmis en date du 02 mai 2017, 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 Renneville.

Le PLU de Renneville 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.

\* \* \*

---

## **Présentation du territoire**

**Commune :** Renneville

**Superficie de la commune :** 842 ha

**Situation géographique :** 2 km de Villefranche de Lauragais, 20 km de Castelnaudary et 40 km de Toulouse.

**Population en 2012 :** 520 habitants.

**Communauté de communes d'appartenance :** Terres du Lauragais

**Bassin de vie de :** Villefranche de Lauragais

**Glossaire de hiérarchisation « SCOT Lauragais » :** commune non pôle.

**Situation en matière de planification :** POS depuis 1990.

**Procédure engagée :** révision du POS en PLU

---

## **Eléments principaux de diagnostic**

### **Typologies urbaines et positionnement de la commune :**

- Village implanté à la proue d'un éperon dominant le point de confluence du ruisseau du Marès et de l'Hers Mort.
- Le centre ancien, petit mais dense, est composé principalement du château, de l'église et de quelques maisons de village, ainsi que de petits espaces publics. Il est entouré au Nord par un écrin de verdure.

- Maillage de constructions agricoles traditionnelles, généralement implantées dans les collines et dominant des paysages remarquables.
- Habitat dispersé et plutôt récent le long des routes de crêtes.
- Une urbanisation s'est développée à proximité immédiate de Villefranche-de-Lauragais le long de la voie ferrée (quartier de Monplaisir), et est coupée du reste de la commune (autoroute, canal du midi, ruisseau).
- Le Canal du Midi, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1996, traverse la commune en limite Nord. On y trouve une écluse et l'ancienne maison de l'éclusier. L'aqueduc « des Voutes », construit en 1688, et permettant au Canal de franchir l'Hers Mort, est un ouvrage inscrit comme Monument Historique depuis 1998.

### **Développement démographique 1999-2012**

La commune a accueillie jusqu'à 600 habitants au milieu du XIXème siècle, pour retomber progressivement à 200 habitants en 1926. Elle a ensuite connu une croissance progressive à partir des années 1960.

1999 : 334 habitants / 2007 : 461 habitants / 2012 : 520 habitants

L'évolution de population entre 1999 et 2012 est importante (+186 habitants), et essentiellement due à la localisation géographique de la commune, mitoyenne avec Villefranche-de-Lauragais et relativement proche des bassins d'emplois du sud-est toulousain.

Depuis 1990, la population rajeunit à Renneville, mais essentiellement par la progression des classes d'âges 30-44ans et 45-59ans. La commune pourrait donc accuser un début de vieillissement dans les années à venir.

### **Evolution et composition de la taille des ménages :**

En 1975, la taille moyenne des ménages est de 3,6 personnes, et diminue en 2012 à 2,83. Desserrement général de la taille des ménages.

### **Données sur le logement 2012 :**

- En 2012, Renneville comptait 210 habitations.
- 88% de résidences principales et 9% de logements vacants.
- 97,4% de maisons individuelles, principalement de grands logements (T4 ou plus), seulement 3 petits logements (T1/T2).
- 89% des occupants du parc de logements sont des propriétaires (autres : locataires, HLM, logés gratuitement).
- Aucun logement social sur la commune.
- 10 Permis de Construire à usage d'habitation accordés entre janvier 2013 et aout 2015.
- La commune de Renneville a une vocation résidentielle, avec un parc de logement très peu diversifié pouvant fragiliser la croissance de la commune. La place de Renneville dans le parcours résidentiel des ménages se situe plus dans une seconde accession, et affiche une offre très limitée pour les jeunes ménages, à savoir du logement locatif et de l'accession à la propriété.

### **Données économiques :**

- Augmentation du nombre d'actifs entre 1999 (145 personnes) et 2012 (266 personnes).
- 13 exploitations agricoles en 2010 sur la commune (contre 24 en 2000), dont 7 n'ont pas de successeurs connus.
- 589 ha de la commune (70%) sont cultivés en 2010 (contre 700 en 2000).

- Quelques artisans et travailleurs indépendants présents sur la commune (menuisier, plâtrier, couvreur), et une pépinière.
- Aucun commerce.

### **Equipements/services Publics :**

- Mairie, salle des fêtes, Maison des Associations.
- Projet de création d'une nouvelle mairie, en plus de deux logements locatifs, dans l'ancienne école.
- Groupe scolaire récemment créé (maternelle et primaire), accueillant 63 élèves.
- Equipements sportifs : aire de jeux, city-stade, boulodrome
- Actuellement, STEP de 400 EH (Equivalent Habitant) qui dessert le bourg et la majorité des extensions récentes (une centaine d'habitations raccordée).
- Le Service Public de l'eau Hers Ariège assure la distribution en eau potable d'une grande partie du territoire communal.
- Commune fortement dépendante de Villefranche-de-Lauragais et Gardouch pour les services et équipements structurants mais aussi ceux de proximité.

### **Transports et déplacements :**

- Maillage routier plutôt performant : proximité A61 et A66 (échangeur n°20 accessible en moins de 8 minutes en voiture, agglomération toulousaine à environ 25 minutes et agglomération carcaissonnaise à 50 minutes).
- 87% des actifs travaillent en dehors de leur commune, 78% dans la Haute-Garonne.
- Deux routes départementales structurantes (RD813 Toulouse-Carcassonne et RD625 Gardouch-Salles sur l'Hers).
- Prédominance de la voiture bien qu'il existe la ligne de bus n°83 du Conseil Départemental, qui relie Toulouse en 1h30, et la ligne de bus n°948 du Conseil Régional reliant Toulouse à Carcassonne par la RD813.
- Gare ferroviaire à Villefranche-de-Lauragais.
- Aucune aire de covoiturage présente sur la commune, mais un parking à proximité de l'échangeur autoroutier très utilisé par les actifs du territoire.
- Le Canal du Midi est un support de mobilités douces pour randonneurs et cyclistes.
- Pas de sentiers de randonnées entretenus et balisés sur le reste du territoire.

### **Espaces Naturels / Risques :**

- Absence de protection (notamment Natura 2000) impliquant une évaluation environnementale du PLU (procédure au cas par cas).
- Essentiellement milieux ouverts (zones agricoles).
- Boisement repéré comme élément naturel remarquable (parc du château) dans le SCOT. Ripisylves, haies bocagères.
- Plusieurs cours d'eau : l'Hers Mort, le Marès, le ruisseau de Favayrol, ainsi que le Canal du Midi.
- Etat chimique des cours d'eau à améliorer (notamment maintien du réseau de ripisylves).
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation Hers-Mort « amont » approuvé en 2014.
- Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain approuvé en 2004.

## **Le projet d'élaboration du PLU**

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

#### **Principe 1 : Préserver les ressources naturelles, les biens et les personnes**

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les éléments naturels constitutifs des corridors biologiques, tout en permettant leur entretien et leur remise en état ;
- Réaffirmer la vocation agricole de la commune : objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles de l'ordre de 25% ;
- Limitation de la fragmentation des terres agricoles ;
- Protection des biens et des personnes contre les différents risques (inondations et mouvements de terrain).

#### **Principe 2 : Valoriser les qualités paysagères, patrimoniales et énergétiques**

- Préserver les paysages et le patrimoine emblématiques
- Resserer l'urbanisation autour du bourg, de manière structurée, avec une bonne intégration paysagère (limiter impact visuel depuis le Canal) ;
- Stopper l'urbanisation le long des voies ;
- Préserver les milieux naturels structurant le paysage ;
- Valoriser le village, protéger les espaces verts en cœur de bourg, améliorer les entrées de ville ;
- Renforcer l'attractivité touristique (atout du Canal du Midi, offre et hébergement touristiques, cheminements doux)
- Accompagner le développement des énergies renouvelables.

#### **Principe 3 : Maîtriser le développement communal**

- Maintenir le rythme de construction, objectif de 725 habitants en 2030, soit l'accueil de 70 nouveaux logements entre 2016 et 2030 ;
- Resserer l'urbanisation autour du bourg, et densifier les zones constructibles ;
- Maîtriser l'évolution des secteurs « diffus » (encadrer les extensions et annexes de constructions) ;
- Stopper l'urbanisation le long des voies, encadrer les possibilités de divisions parcellaires.

#### **Principe 4 : Répondre aux besoins des habitants**

- Renforcement des équipements publics (école, mairie, salle polyvalente...) ;
- Création d'un secteur d'équipements publics en continuité immédiate du village ;
- Optimisation des réseaux existants ;
- Diversification de l'offre en logements (formes urbaines, offre locative, réhabilitation des anciennes fermes...).

#### **Principe 5 : Améliorer les mobilités**

- Favoriser les cheminements doux ;
- Préserver la perméabilité des déplacements entre le bourg et les quartiers récents et futurs ;
- Améliorer l'offre en stationnement ;

### **Les objectifs de développement :**

Développement au cours des 10 dernières années :

4.3ha consommés pour la réalisation de 29 logements (environ 1500m<sup>2</sup> par logement).

Scénario de développement à l'horizon 2030 :

La commune prévoit l'accueil de 150 habitants, ce qui porterait la population municipale à 725 habitants en 2030.

Le PLU est calé sur la création de 70 logements maximum. Avec une densité de 10 à 11 logements à l'hectare, cela correspondrait à ouvrir à l'urbanisation un maximum de 7ha.

Depuis 2012-2013, ce sont une dizaine de logements qui ont été créés. En compatibilité avec le SCOT, une soixantaine de logements sont autorisés dans la commune.

Le PLU de Renneville prévoit des zones constructibles dimensionnées pour atteindre cet objectif démographique, à savoir 6.15 ha, dont :

- 1.05 ha en zone U
- 5.1 ha en zone AU

La surface totale des zones constructibles du POS était de 13.4 ha. Le PLU prévoit de la réduire de plus de la moitié (6.5ha).

Le PLU intègre une logique de programmation, avec le déblocage progressif des zones à urbaniser :

- Première tranche d'urbanisation : tous les secteurs AU1 (dès l'approbation du PLU).
- Deuxième tranche d'urbanisation : les secteurs AU2 (conditionnée à l'état de consommation des secteurs AU1 les plus proches).

Compte tenu du faible taux de vacance sur la commune, il n'est pas prévu de mobilisation de logements vacants.

Le projet de PLU recentre l'urbanisation autour du centre-bourg, au sein des espaces déjà urbanisés (quelques dents creuses pouvant être construites), et en continuité immédiate de ces derniers. Les zones d'extension sont réparties vers l'Ouest, l'Est et le Sud, afin de maintenir le noyau villageois au centre de gravité du projet urbain.

Le projet prend également en compte la notion de co-visibilités avec le Canal du Midi, en bloquant l'urbanisation des terrains situés au Nord du village, et en mettant en place des mesures de précautions (zones *non aedifiandi*, plantations de haies, traitement paysager des franges...).

En termes de mobilités, le développement urbain au plus proche du centre-bourg permet de limiter les déplacements intra-communaux. Des cheminements doux et des espaces de stationnement sont prévus dans chaque secteur d'urbanisation. Le projet prévoit également l'urbanisation à long terme en localisant des voiries en attente.

## Récapitulatif des surfaces disponibles et du potentiel de logements des zones U et AU :

Secteur	Surface constructible (en ha)	Nombre de logements minimum 10 logements à l'hectare	Nombre de logements maximum 12 logements à l'hectare
Zone UA	-	-	-
Zone UB (coeff. de rétention 30%)	0,18	1	1
Zone UC (coeff. de rétention 30%)	0,87	2	3
<b>Sous-total des zones U</b>	<b>1,05</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Zone AU1a/AU1b	1,2	12	16
Zone AU1c	0,7	7	8
Zone AU2a	0,9	9	10
Zone AU2b	1,3	13	16
Zone 2AU	1	10	12
<b>Sous-total des zones AU</b>	<b>5,1</b>	<b>51</b>	<b>62</b>
Changement de destination		0	0
Logements vacants		11 logements en 2016, soit 5% du parc 2016 : 0 logement mobilisable	
<b>TOTAL PRÉVISIONNEL 2016/2030</b>	<b>6,15</b>	<b>54</b>	<b>66</b>

La densité affichée dans le PLU est une densité brute, à laquelle il faut soustraire les 20% de voirie et espaces publics pour connaître la densité nette et la taille effective des parcelles.

La zone UA correspond au coeur de village où les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu, à l'alignement des voies. Dans ce secteur, le tissu existant est pérennisé. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La zone UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire et raccordable au réseau public d'assainissement. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la parcelle et 30% au moins de l'emprise foncière des constructions devront être non-imperméabilisées et végétalisées.

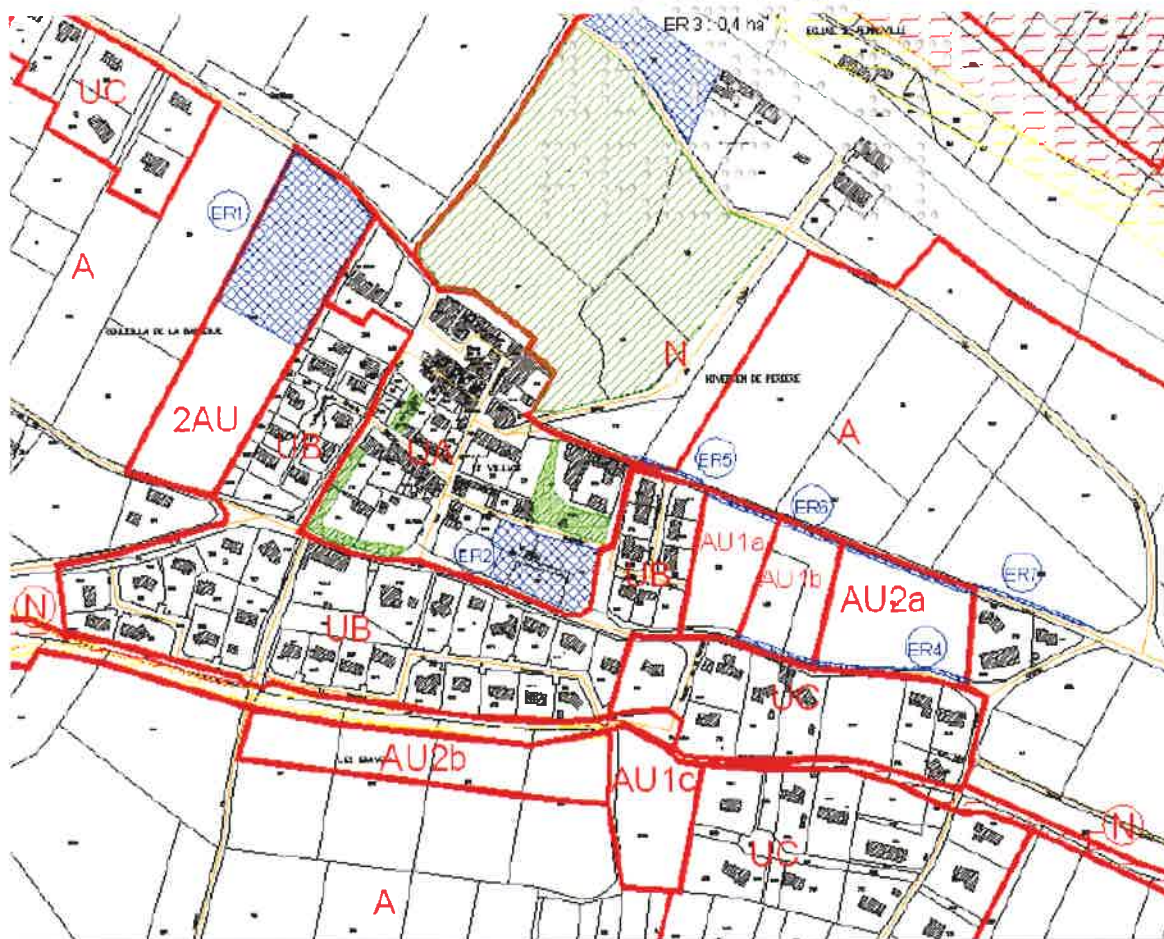
La zone UC correspond à l'habitat moins dense et en assainissement autonome. L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la parcelle et 50% au moins de l'emprise foncière des constructions devront être non-imperméabilisées et végétalisées.

Le règlement de la zone A prévoit l'extension du bâti existant pour l'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 30 % de la surface initiale de plancher ainsi que la création d'annexes et de piscines.

Pour les constructions d'habitation agricole, elles ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## Extrait du règlement graphique



La PLU fait apparaître la création de 16 Emplacements Réservés (ER) qui sont classés en deux catégories distinctes :



### ER AU BENEFICE COMMUNE

- ER 1 : Création salle polyvalente et ateliers municipaux (10 000m<sup>2</sup>)
- ER 2 : Extension du plateau sportif de l'école (4000m<sup>2</sup>)
- ER 3 : création parking (4000m<sup>2</sup>)
- ER 4 : Extension réseau assainissement (580m<sup>2</sup>)
- ER 5 : Elargissement chemin de Lière (130m<sup>2</sup>)
- ER 6 : Elargissement chemin de Lière (550m<sup>2</sup>)
- ER 7 : Elargissement chemin de Lière (220m<sup>2</sup>)

### ER AU BENEFICE ETAT-ASF

- ER 8 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit Les Magneauques. Création d'un bassin (11420m<sup>2</sup>)
- ER 9 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit Les Magneauques. Création d'une zone de dépression pour la compensation des remblais en zones inondables (11920m<sup>2</sup>)
- ER 10 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit Les Magneauques. Création d'une zone de dépression pour la compensation des remblais en zones inondables (6220m<sup>2</sup>)
- ER 11 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit aire de repos de Villefranche de Lauragais. Création d'un bassin (7830m<sup>2</sup>)
- ER 12 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit La Prade. Création d'un bassin (8630m<sup>2</sup>)
- ER 13 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit La Prade, Création d'une zone de dépression pour la compensation des remblais en zones inondables (6330m<sup>2</sup>)
- ER 14 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit Le Baylat. Création d'un bassin (7490m<sup>2</sup>)
- ER 15 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit Le Baylat, Création d'une zone de dépression pour la compensation des remblais en zones inondables (7750m<sup>2</sup>)
- ER 16 : Elargissement à 2X3 voies A61 lieu-dit Le Bejau, Création d'un bassin (11910m<sup>2</sup>)

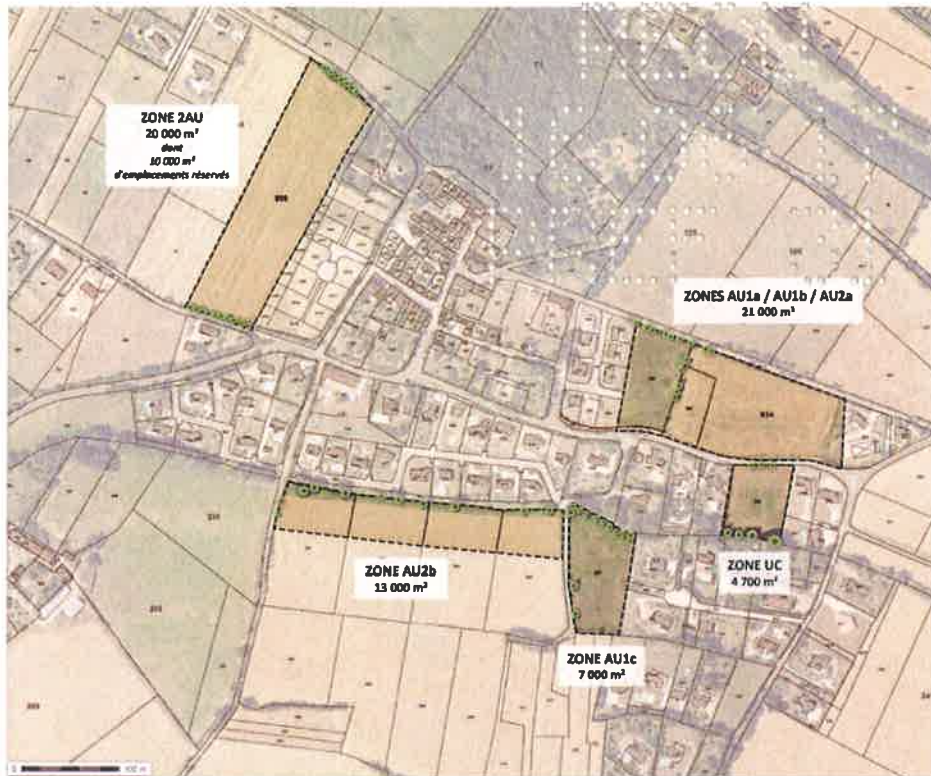
## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

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





#### 5 secteurs concernés par des OAP :

- Extension Est – chemin de Lière : AU1a, AU1b, AU2
  - 21 à 26 logements potentiels
  - Sectorisation en trois tranches
  - Secteur Ouest avec densité plus forte
  - Principe de co-visibilité avec le Canal
- Extension Sud – chemin de la Fontaine : AU2b, AU1c
  - 20 à 24 logements potentiels
  - Sectorisation en deux tranches distinctes
  - Principe d'implantation en limite séparative
- Extension Ouest – La Garrigue : zone 2AU
  - 10 à 12 logements potentiels
  - Urbanisation à long terme (conditionnée à l'apport des réseaux)
  - Traitement paysager des franges du quartier
- Densification du quartier de Rivals : UC
  - 2 à 3 logements potentiels
  - Densification raisonnable car assainissement non collectif
- Aire de stationnement – écluse de Renneville
  - Limitation de la co-visibilité
  - Renforcement de la frange boisée

La commune étudie la possibilité de racheter un bâtiment à proximité de l'écluse afin d'y développer un pôle touristique. Aujourd'hui, dans le PLU en révision ce projet n'apparaît pas : cette zone est gardée en zone N et le changement de destination n'est pas permis.

## Les éléments patrimoniaux

Le PLU identifie des éléments de paysage à protéger pour le motif écologique (art. L151-23 du C.U.), notamment le parc du Château ainsi que des espaces verts du centre-bourg.

**Extrait du règlement graphique – délimitation (en vert) des espaces protégés.**



A noter : Le PLU ne fait apparaître aucun élément de patrimoine bâti à protéger (exemple : fontaine, lavoir, croix, pigeonnier...) et ne souhaite pas permettre le changement de destination dans les espaces en dehors du bourg.

\*\*\*\*\*

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

1°) – **RENDRE** un avis général favorable sous recommandations de :

- Atteindre la densité minimale de 12 logements à l'hectare tout en restant compatible avec les objectifs du SCOT (environ 60 logements).
- Permettre la réalisation du projet touristique au bord de l'écluse : à matérialiser dans le zonage par un STECAL ou un changement de destination.

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

Fait à Montferrand, le 12 juin 2017 à 17h30.

**Le Président,**

**Georges MERIC.**