

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

Séance du : 23 octobre 2017

L'an deux mille dix-sept, le 23 octobre 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. Bernard BARJOU,  
M. Gilbert HEBRARD,  
M. Christian PORTET,  
M. Etienne THIBAUT,  
M. Robert LIGNERES,  
M. Jean-François PAGES,  
M. Patrick DE PERIGNON,  
M. Pierre POUNT BISET,  
M. Bernard VALETTE,  
M. Guy BONDOUY,  
M. Michel BROUSSE,  
M. Jean-Pierre QUAGLIERI,  
M. Jacques DANJOU,  
M. Michel GALANT,  
M. Bertrand GELI,  
M. Jean-Marie PETIT.

En exercice : 26

Présents : 17

Procuration : 0

Nombre de votants : 17

**Objet : Avis général relatif au projet de révision du PLU de Carlipa – Bassin de vie Ouest Audois.**

---

La commune de Carlipa a transmis en date du 24 août 2017, le dossier de projet de révision du POS en 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 Carlipa.

Le PLU de Carlipa 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 :** Carlipa

**Superficie de la commune :** 526 ha

**Configuration :** bastide

**Situation géographique :** 9 km de Bram, 18 km de Castelnaudary et 25km de Carcassonne

**Population (2012) :** 319 habitants

**Communauté de communes d'appartenance :** Piège Lauragais Malepère

**Bassin de vie de :** Ouest Audois

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

**Situation en matière de planification :** POS

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

---

## **Eléments principaux de diagnostic**

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

La commune est située au pied de la Montagne Noire et est délimitée au Nord par la vallée du Lampy. Son centre ancien est organisé autour d'une rue circulaire et d'une rue traversante. Le

développement urbain s'est fait de manière dispersée sur toute la partie Nord du village, créant une multitude d'espaces interstitiels.

**Evolution démographique :**

1990 : 216 habitants  
1999 : 251 habitants  
2007 : 302 habitants  
2012 : 319 habitants

**Taille des ménages :**

2007 : 2,37 habitants par logements  
2011 : 2,26 habitants par logements  
2012 : 2,26 habitants par logements

**Evolution du parc de logements :**

1990 : 128 logements  
2007 : 179 logements  
2012 : 188 logements dont 141 résidences principales, et 25 logements vacants (13% du parc total).

En 2012, le taux de logements vacants est élevé par rapport à un taux optimal d'environ 7% permettant d'assurer une rotation au sein de la commune.

Depuis 2012, 9 nouveaux logements ont vu le jour, et une opération de lotissement est déjà prévue et accueillera 9 autres logements.

**Equipements et services :**

*Non précisé dans le diagnostic.*

Peu nombreux sur la commune, qui dépend fortement des pôles alentours de Castelnaudary et Bram.

Un bar, et une boulangerie (à confirmer).

Une salle polyvalente récemment construite à l'entrée Sud-Est du village.

**Réseaux :**

Une grande partie de la zone urbanisée est connectée au réseau d'assainissement collectif.

La commune compte une station d'épuration.

Le réseau d'eau potable est conforme et de capacité suffisante, mais certaines canalisations sont vétustes.

Le diagnostic révèle un dysfonctionnement et des insuffisances sur la défense incendie. Qu'en est-il aujourd'hui ? Amélioration réalisée ou envisagée dans le cadre du PLU ?

**Environnement :**

Deux principaux cours d'eau : le Tenten au Sud et le Lampy au Nord.

Le principal enjeu environnemental se situe au niveau de la vallée du Lampy où plusieurs zones de protection se superposent :

- ZNIEFF type 1 : cours amont du ruisseau du Lampy
- ZNIEFF type 2 : Montagne Noire Occidentale
- Natura 2000 : FR9101446 - Vallée du Lampy

L'étalement urbain du village vers le Nord engendre des menaces vis-à-vis de ces espaces naturels, de la faune et la flore présente.

## **Agriculture :**

Le diagnostic fait référence aux données issues du RGA de 2000 : 300ha de SAU, et 8 exploitants. Il mériterait d'être mis à jour avec les données de 2010 et complété.

## **Paysage :**

Deux unités paysagères :

- La Montagne Noire et Cabardès, au Nord
- La plaine agricole du sillon audois, au Sud

---

## **Le projet d'élaboration du PLU :**

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

- **Axe 1 - Des mobilités et un maillage efficients, un village plus perméable**
  - Mener un travail de partage de l'espace sur le centre-bourg
  - Redéfinir la place du piéton et promouvoir les mobilités douces
  - Un nouveau maillage routier au sein de l'enveloppe urbaine
  - Améliorer le stationnement.
- **Axe 2 - Une trame bâtie restructurée et un cœur historique valorisé**
  - Valoriser le centre-bourg et son patrimoine
  - Restructurer la trame bâtie en zone d'habitat pavillonnaire
  - Harmoniser la trame bâtie à l'échelle du village
  - Bien vivre en ville
- **Axe 3 - Des équilibres naturels préservés**
  - Assurer la pérennité des espaces naturels emblématiques
  - Intégrer le végétal dans la dimension paysagère
  - Maintenir les corridors écologiques
- **Axe 4 - Une identité rurale pérennisée**
  - Protéger le foncier agricole
  - Mettre en valeur le paysage agricole
  - Une attention portée à l'architecture vernaculaire et au petit patrimoine
- **Axe 5 - Une meilleure gestion de l'espace par la définition d'un projet d'habitat**
  - Dents creuses et potentiels de restructuration
  - Potentiel vacant
  - Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les objectifs de développement :

### ▪ Habitat

#### Développement urbain sur la période 1999-2016 :

- **25 nouveaux logements**, pour 6,77 ha nets d'espace consommés.
- Consommation moyenne de 2710m<sup>2</sup> par habitation.
- Etalement urbain conséquent, et mitage de l'espace agricole sur toute la partie au Nord du bourg.
- Conséquence : des espaces interstitiels importants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, qui correspondent à un potentiel suffisant pour accueillir les 60 logements maximums autorisés par le SCOT à l'horizon 2030.
- **9 logements** construits entre 2013 et 2016

#### Scénario de développement à l'horizon 2030 :

*Pour rappel, le SCOT en révision fixe comme objectif pour Carlipa l'accueil de **60 logements maximum** entre 2012 et 2030.*

La commune prévoit l'accueil de 101 habitants à l'horizon 2030, ce qui porterait la population municipale à 420 habitants (par rapport aux 319 habitants en 2012).

Pour cela, la commune affiche une volonté d'**accueillir 60 logements** (dont les 9 logements déjà produits depuis 2012, et 9 autres logements prévus dans une opération de type lotissement), répartis comme cela :

- **7 logements** vacants à réhabiliter
- **5 logements** en comblement de dents creuses
- **3 logements** en restructuration (*BIMBY*)
- **27 logements** intégrés dans les OAP des zones AU

*Pour rappel, le SCOT en révision fixe, pour les communes non pôles dotées d'un assainissement collectif (cas de Carlipa), l'objectif d'une densité minimale comprise entre **12 et 17 logements/ha**.*

Compte tenu de la superficie des espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, des objectifs d'accueil de population et des objectifs de densité, la commune souhaite retenir une part de **30% d'espaces dédiés aux espaces publics, voiries et réseaux divers**.

La densité nette projetée est de **11,8 logements / ha** en moyenne sur la commune.

	Superficie totale	Superficie totale hors rétention foncière (50% dents creuses, 75% BIMBY)	Nombre de logements : 11,8 logements à l'hectare, 30% pour l'espace public
<b>POTENTIELS EXISTANTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE</b>			
Total des espaces libres	5,78 ha		
Dont OAP en zone U	3,45 ha	3,45 ha	28
Dont dents creuses	0,96ha (6 parcelles)	0,48ha	4
Dont BIMBY	1,37ha	0,34ha	3
<b>ZONES AU</b>			
Total des zones 1AU	0	0	0
Total des zones 2AU	0	0	0
<b>TOTAL DU PLU</b>			
TOTAL	5,78 ha	4,27 ha	35 logements

### Organisation du zonage :

#### ➤ **Zone UA : zone urbaine correspondant au cœur du village**

Correspond au cœur du village, caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie.

Le tissu urbain y est pérennisé à travers le règlement écrit.

La construction de commerce y est autorisée à condition qu'elle soit inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### ➤ **Zone UB : zone urbaine d'extension du cœur de village**

Correspond au développement pavillonnaire de l'habitat.

#### ➤ **Zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat**

*Superficie : 3,9 ha, dont 3,45ha potentiellement constructibles (0,45ha réservés à un projet d'espace partagé envisagé par la commune).*

*Nombre de nouveaux logements estimés sur la zone : 27*

*Densité d'environ 11,4 log/ha*

Correspond à des espaces interstitiels insérés dans la trame bâtie, aujourd'hui à l'état naturel, soumis aux principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

### Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

*Cf. document annexe*

Le projet de PLU de Carlipa définit au total 4 OAP :

- **OAP n°1** : 1,05 ha / 10 logements prévus
- **OAP n°2** : 0,47 ha / 5 logements
- **OAP n°3** : 0,45 ha / 3 logements
- **OAP n°4** : 1,20 ha / 9 logements

#### ▪ Economie

#### ➤ **Zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités**

*Superficie : 4,23 ha*

Ce secteur à vocation économique est situé à l'extrémité Ouest du centre-bourg. Il accueille actuellement deux entreprises et un nouveau permis a été déposé.

Cette zone a été redimensionnée par rapport au POS. Le zonage a été réduit.

Aujourd'hui, environ 1,75 ha de la superficie zonée en UX n'est pas commercialisé.

A noter qu'une voie de déviation du cœur de village est envisagée par la commune afin de réduire les nuisances routières que pourrait engendrer l'implantation d'activités industrielles.

#### ▪ Agriculture

La **zone A**, regroupe l'ensemble des terres agricoles, ainsi que l'habitat diffus situé en zone agricole.

Seules les extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants y sont autorisées, ainsi que la construction de logements nécessaires aux exploitants agricoles.

Sous-secteur **Ap** : volonté d'encadrer les nouvelles constructions sur toute la partie Sud de la commune sur des terres agricoles présentant une plus-value paysagère.

Les constructions (nécessaires à l'exploitation agricole, au logement de l'exploitant et des employés, à la vente de produits de l'exploitation...) sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 50m des constructions existantes.

#### ▪ Environnement

Les espaces naturels et forestiers sont regroupés au sein de la **zone N**.

Elle comprend un **sous-secteur Ne**, au sein de la trame bâtie, à conserver, dont l'usage sera à vocation de loisirs ou récréative.

#### ▪ Emplacements réservés :

Emplacements réservés		
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Parking public Rue des Caves	Commune
2	Parking public Rue des Caves	Commune
3	Local communal	Commune
4	Voie de liaison	Commune
5	Elargissement de voie	Commune

\*\*\*\*\*

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, sous recommandations de :

➤ Concernant le Rapport de Présentation :

- Compléter et mettre à jour la partie Diagnostic (dernières données INSEE, RGA 2010, données communales sur les réseaux, équipements, services, entreprises...).
- Faire apparaître la justification des choix retenus.

➤ Concernant le développement de l'urbanisation pour l'habitat :

- Analyser la consommation foncière sur les 10 dernières années, et présenter la consommation foncière depuis 2012.
- Faire apparaître une carte de localisation des potentiels de densification et de restructuration.
- L'urbanisation de la parcelle n°50 située au Sud du village pourrait impacter un des points du PADD à savoir la préservation du front paysager en limite de la zone urbanisée. Il est donc recommandé, pour ce secteur, de mettre en place une OAP intégrant des principes paysagers adaptés, notamment dans le but de limiter l'impact visuel depuis le Sud vers le village.

➤ Concernant le développement économique :

- Autoriser, dans le règlement écrit, la construction de commerces dans la zone UX seulement à condition qu'ils aient une surface de vente inférieure à 300m<sup>2</sup> conformément au DAAC en cours d'élaboration dans le SCOT en révision.
- Il est constaté la présence d'une haie au sein de la zone UX qu'il est recommandé de préserver à travers la mise en place d'une OAP sur la zone.

➤ Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Supprimer la mention « en milieu de parcelle » pour l'implantation des habitations et la mention « éventuel » pour le cheminement piétonnier.
- Retirer l'emplacement schématique des habitations, mais maintenir les principes d'orientation des faîtages.
- Concernant l'OAP n°1 : retirer l'Emplacement Réservé n°3 de l'OAP afin de ne pas bloquer la réalisation du local technique si le secteur est voué à être ouvert à plus long terme.
- Concernant l'OAP n°4 : indiquer un principe de mutualisation des accès aux parcelles (au même titre que les OAP n°1 et 2) afin d'éviter la multiplication des sorties sur la rue.

Observations complémentaires :

- Erreur matérielle dans l'intitulé des zones du tableau du PADD : les OAP apparaissent en zone U et au lieu de zone AU.

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 Carlipa, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère, à Messieurs les Préfets de l'Aude et de la Haute Garonne.

Fait à Montferrand, le 23 octobre 2017 à 17h30.

**Le Président,**



**Georges MERIC.**