

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du 9 décembre 2019

26/2019

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.

Étaient 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 la révision du PLU de Salles sur l'Hers

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 du 1^{er} juillet 2014 prescrivant la révision du PLU

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,

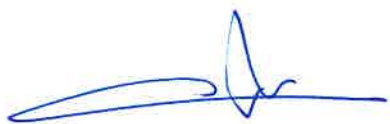
Considérant que le document est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais,

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 Salles sur l'Hers, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, 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.

Révision du PLU de Salles sur l'Hers
 Bassin de Vie Ouest Audois

Présentation du territoire

Commune : Salles-sur-l'Hers
 Superficie de la commune : 2000 ha
 Population en 2016 : 713 habitants
 (Source : INSEE, population municipale)

Communauté de communes d'appartenance :
 CC Castelnaudary Lauragais Audois
 Bassin de vie de :
 Ouest- Audois

Glossaire de hiérarchisation
 « SCOT du Pays Lauragais » :
 Pôle de proximité

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

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

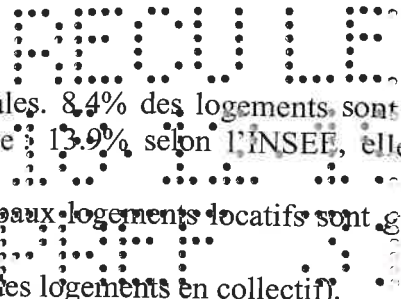


Eléments de diagnostic

Analyse socio-démographique :

- Entre 1990 et 2015 la commune de Salles-sur-l'Hers a gagné 237 habitants. Cette augmentation de la population est due à un solde migratoire important et un solde naturel positif.
- Les habitants de Salles sur d'Hers sont principalement des familles. Les 30-44 ans sont les plus nombreux (21,5%), suivi des 0-14 ans (21%).
- Le phénomène de desserrement des ménages est tout de même important (3,1 à 2,2) de 1968 à 2014.
- Salles-sur-l'Hers dispose de plusieurs équipements et services qui bénéficient aux communes au alentours. Elle est un commun pôle, anciennement chef-lieu de canton.
- La population d'Issel est en croissance.

Analyse du logement et foncière :



- 77.6% des logements sont des résidences principales. 8.4% des logements sont des résidences secondaires. La vacance est importante : 13.9% selon l'INSEE, elle se concentre principalement sur le centre-bourg.
- Il existe peu de locatif sur la commune, les principaux logements locatifs sont gérés par la commune.
- Peu de mixité dans la forme des logements (11.5% des logements en collectif).
- Entre 2009 et 2014 60 logements ont été produits.
- Depuis 2008, 7.25ha ont été consommés dont 4.54ha pour de l'Habitat, 2.01ha pour l'activité agricole et 0.7ha pour des équipements publics. Les logements construits depuis 2008 sont situés sur des parcelles en moyenne de 950m². Le potentiel de densification est de fait important.

	2008/2018	2012/2018
Logements neufs créés	48	25
Réhabilitation de logement	8	5
Total de la production de logement	56	30
Surface consommée en hectare	4.54	2.49



	Construction entre 2008 et 2018
	Réhabilitation entre 2008 et 2018
	Bâti existant avant 2008

Cartographie de la consommation foncière du centre-bourg en 2018

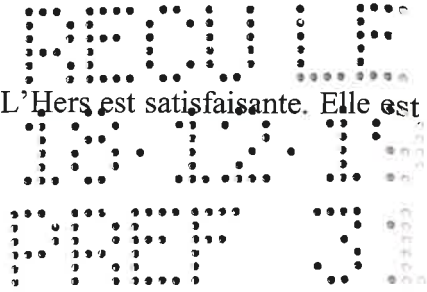
Activités économiques :

- La commune compte 74.8% d'actifs dont 7% au chômage.
- La moitié des actifs travaillent sur la commune.
- Il existe 97 entreprises sur la commune. Une importante entreprise de BTP se situe sur la commune.
- En 2010, 25 agriculteurs ont leur siège d'exploitation à Salles-sur-L'Hers.
- Le nombre d'exploitation entre 1988 et 2010 diminue contrairement à la SAU.
- La commune de Salles-sur-l'Hers a développé au cours des années précédentes plusieurs zones d'activités dont les surfaces cumulées représentent 8.5ha. Elles sont toutes occupées en intégralité.

Equipements et services :

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 : scot.lauragais@orange.fr

- L'offre d'équipements et de services de Salles-sur-l'Hers est satisfaisante. Elle est en accord avec son rôle de pôle de proximité.
- Plusieurs commerces de proximité sont présents.



Réseaux techniques urbains :

- Le centre bourg est équipé d'un assainissement collectif (750éq/habts), elle est utilisée à 50% de sa capacité.

Enjeux environnementaux :

- La commune n'est pas soumise un PPRNP. Toutefois, des risques de crue liées à l'Hers Mort ont été recensés ainsi que des faibles risques d'incendies.
- Une ZNIEFF de type 2 : Collines de la Piège couvre l'ensemble de la commune ainsi que la ZNIEFF de type 1 Collines de la Piège et du lac Rieutord au sud de la commune.
- 80% du territoire est couvert par une Natura 2000 Piège et collines du Lauragais.
- Un corridor écologique doit être créé pour relier les 2 réservoirs de biodiversité au nord et au sud du territoire.
- Les Paysages remarquables sont à préserver. Le patrimoine communal également (donjon et clocher de l'Eglise classés).

Mobilité et déplacements :

- Une offre de stationnement satisfaisante sur la commune.
- 3 lignes de bus Audelignes traversent la commune.

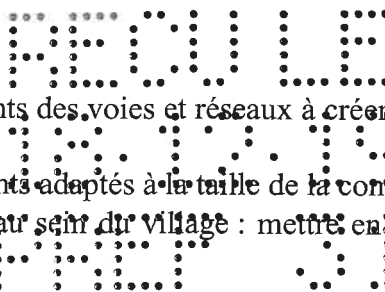
Les orientations de la commune

Le PADD de la commune de Salles-sur-l'Hers a identifié des orientations déclinées en plusieurs objectifs :

Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage :

- Favoriser le développement urbain du centre bourg, à proximité des équipements communaux et faire le choix d'extensions urbaines mesurées pour garantir l'équilibre entre le développement urbain et le maintien du caractère rural de la commune. Réaffirmer la centralité de la commune limitant le développement de la Tour d'Envie au comblement des dents creuses.
- Autoriser des formes bâties innovantes et adaptées aux modes de vie contemporain notamment dans les secteurs d'extension et maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien en conservant l'esprit « village ».
- Proscrire les voies principales en impasses dans la mesure du possible.
- Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère

Orientations générales en matière d'équipements :



- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de la détermination des zones urbaines.
- Maintenir et valoriser les services et équipements adaptés à la taille de la commune
- Développer les possibilités de stationnement au sein du village : mettre en place des emplacements de parking au centre bourg

Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et préservation ou remise en état des continuités écologiques

- Préserver les terres agricoles du mitage en structurant mieux l'urbanisation
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles n'ayant plus d'utilité pour l'activité agricole
- Préserver les continuités écologiques en optant pour un développement urbain agricole judicieux
- Classer les espaces boisés pour les protéger. Accompagner les TVB de plantations de haies et d'alignements d'arbres.

Orientations générales en matière d'habitat

- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction dans le respect des volumes et des prospects locaux.
- Favoriser le renouvellement urbain en valorisant le patrimoine architectural local et en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
- Imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans les futurs aménagements d'envergure.

Orientations générales en matière de transports, de déplacements de réseaux d'énergie et de loisirs

- Maintenir les itinéraires doux existants et renforcer leur maillage, notamment dans les zones bâties et au sein de chaque nouveau lotissement. Intégrer des liaisons douces dans le projet communal (notamment dans les secteurs d'extensions) pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics. Réfléchir au maillage des futures zones d'extensions et à leur articulation entre elles et avec le reste du village.
- Créer un cheminement doux au bord du Jammes de l'Hers Mort et du ruisseau de Bel Aspect
- Permettre le développement des EnR.
- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs. Permettre une proximité entre les zones de développement et les secteurs centraux d'équipements.
- Valoriser le secteur de Régambert.

Orientations générales en matière de développement économique

- Maintenir les services et les commerces existants sur la commune et encourager l'installation de commerces de services de proximité et d'artisans.
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- Permettre le maintien des exploitations agricoles.

Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune a fixé un objectif de 1000 habitants à l'horizon 2030 pour permettre à la commune de Salles-sur-l'Hers de conforter sa position de pôle de proximité.

Pour répondre à son objectif, la commune doit produire 165 logements sur la période 2012 – 2030, soit 8 à 9 logements/an.

Pour limiter la consommation d'espace, la commune souhaite s'appuyer sur sa capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et les dents creuses.

Tableau de répartition de la production de logements pour la période 2012//2030

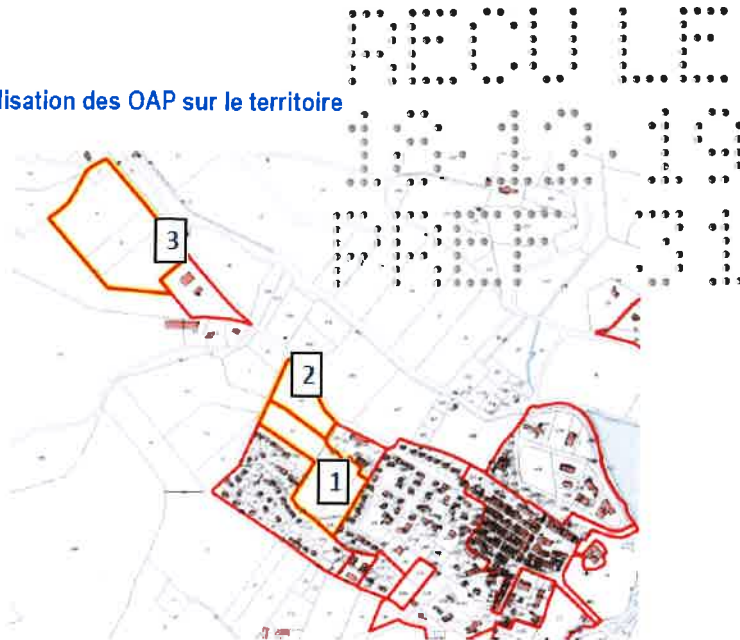
	Nombre de logements	Surface consommée	Logements/ha
Production 2012//2018	30	2,49 ha	12log/ha
Foncier disponible en zone U	40	3,4 ha	12log/ha
Réhabilitation//changement destination	10	0	
Extension de la zone U	85	4,7 ha	18log/ha
Total	165	10,6 ha	15,56log/ha

Les secteurs de développement urbain

- Le projet de PLU de Salles-sur-l'Hers prévoit une extension de la zone U pour produire 85 logements sur une surface de 4.7ha avec une densité de 18log/ha.
- La commune souhaite également étendre sa surface à vocation économique. Elle voudrait créer une zone d'activité de 6ha le long de la D625 ;

Le projet de Salles-sur-l'Hers prévoit 3 zones en extension de la zone déjà urbanisée, deux pour de l'habitat et 1 prévue pour le développement de l'activité économique de la commune. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

Localisation des OAP sur le territoire



- OAP 1 : « En Gauzy 1 »

L'OAP En Gauzy est zonée en 1AU au PLU. Elle s'étend sur 3.3ha. Elle se situe entre les deux zones UB, elle permettra de raccorder les deux zones UB de la commune.

La densité attendue sur cette zone est de 18log/ha dont 20% de logements locatifs sociaux. Cela équivaut à 60 logements. Un parc de stationnement de 60 places devra également être réalisé.

L'OAP prévoit des aménagements de voiries à créer ainsi que dispositions paysagères à conserver ou à créer. Un espace public devra également être prévu sur la zone.

- OAP 2 : « En Gauzy 2 »

L'OAP En Gauzy 2 est zonée en 1AU au PLU. Elle s'étend sur 1.4ha. 30 logements sont attendus sur la zone pour une densité de 18 log/ha. 15% des logements devront être des LLS. Un parc de stationnement de 30 places devra être créé.

L'OAP prévoit des aménagements de voiries à créer ainsi que dispositions paysagères à conserver ou à créer.

Les deux zones OAP 1 et 2 « En Gauzy » devront être complémentaires et sont soumises à des principes d'aménagement communs.

OAP 1 et 2



- OAP 3 : « Suquet »

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferland - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

REUIL

L'OAP Suquet est zonée en 1AUe au PLU. Elle s'étend sur 6ha, elle est l'extension de la zone d'activité actuelle. Elle doit permettre le développement de l'activité économique de la commune. Un seul accès à la zone est autorisé. Une partie de la zone est prioritaire pour l'ouverture à l'urbanisation.

PLU 31

