

N° 2023.047 Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Lavernose-Lacasse En exercice : 59 Présents : 45 Absents excusés : 6 Procurations : 8 Ayant pris part au vote : 53	Communauté d'Agglomération Le Muretain Agglo Département de la Haute Garonne EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
--	--

L'an deux mille vingt-trois, le 28 mars à 18 heures 30, les membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à Lavernose-Lacasse, salle des fêtes sous la présidence de Monsieur André MANDEMENT.

Date de la convocation : 22 mars 2023

Étaient présents : Mesdames et Messieurs MANDEMENT, PÉREZ, DELAHAYE, GERMA, ZARDO, TOUZET, BÉDIÉE, DULON, RUEDA, TERRISSE, SIMÉON, SÉVERAC, LOUZON, MAILHÉ, SUAUD, MONTARIOL, LACAMPAGNE, DEUILHÉ, LOUIT, SUTRA, REY BETHBEDER, VIDAL, LAMPIN, NOVALES, SOTTIL, DIOGO, ENJALBERT, CARLIER, MABIRE, GUERRIOT, VACHER, DELSOL, COLL, AUTHIÉ, BERGIA, PUIG, MATHEU, CHEBELIN, MORERE représenté par DEJEAN, GARAUD, CAMBEFORT, PALAS, DESCHAMPS, BÉRAIL, CASSAGNE

Étaient absents : Mesdames CREDOT, VALLIER, HUCHON, GAMBET, MM STREMLER, GASQUET

Pouvoirs :

Madame BELOUZZA ayant donné procuration à Monsieur ZARDO
Madame VITET ayant donné procuration à Madame SIMÉON
Madame RODRIGUEZ ayant donné procuration à Madame LACAMPAGNE
Monsieur REFUTIN ayant donné procuration à Madame LAMPIN
Monsieur BOUTELOUP ayant donné procuration à Monsieur MANDEMENT
Madame KOFFEL ayant donné procuration à Madame DULON
Madame SUSSET ayant donné procuration à Monsieur DELAHAYE
Madame GALY ayant donné procuration à Monsieur MONTARIOL

Monsieur DELSOL a été élu Secrétaire de séance.

Rapporteur : Jean-Louis COLL

Vu les articles L.132-7 et L.153-40 du Code de l'urbanisme concernant l'association des Personnes Publiques à la modification des Plans Locaux d'Urbanisme des communes ;

Vu l'arrêté préfectoral du 07 avril 2022 actant les statuts du Muretain Agglo ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2020.072 du 09 juillet 2020 ;

Vu les délibérations définissant les intérêts communautaires du Muretain Agglo ;

Vu la délibération n° 2021.181 du 14 décembre 2021 valant approbation du Programme Local d'habitat (PLH) 2022-2027 du Muretain Agglo ;

Considérant que la commune de Lavernose-Lacasse a transmis, le 28 octobre 2022, pour avis au Muretain Agglo, son projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme ;

Le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Le projet communal s'articule autour de 4 principes directeurs :

- Préserver l'environnement et l'agriculture
- Assurer un développement maîtrisé de la commune
- Organiser un espace de vie solidaire et proposer un cadre de vie qualitatif
- Offrir un cadre de vie fonctionnel

Accusé de réception en préfecture
031-200068641-20230328-2023047CC-DE
Reçu le 05/04/2023

Délibération du Conseil Communautaire n° 2023.047 (suite 1)

La commune de Lavernose-Lacasse, comprenant environ 3500 habitants en 2022, s'est fixée un objectif démographique de 4 000 habitants à l'horizon 2032 en suivant une croissance de l'ordre de 1,4% par an. Cette croissance nécessite la construction de 330 logements sur 10 ans soit 33 logements par an.

Ces logements seront répartis sur le territoire communal de la manière suivante :

- 156 logements dans l'enveloppe urbaine :
 - 60 logements en urbanisation des dents creuses
 - 96 logements en densification par divisions parcellaires et en renouvellement urbain
- 174 logements sur des sites d'extension urbaine :
 - 23 logements en zone AU
 - 43 logements en zone UC
 - 108 logements en zone AU0

La consommation d'ENAF estimée pour le développement de l'habitat est de 13 ha, dont 6.5 ha pour les zones U et AU et 6.5 ha pour la zone AU0.

Les principales zones U à construire se situent au sud de la commune est dans le hameau « Créboty-la pointe ». La zone AU se situe au nord de la commune le long de la RD 15 et la zone AU0 est situé à l'extrémité sud.

Le règlement du PLU décline des éléments pour encourager la mixité sociale et construire des logements sociaux. Ainsi, sont mis en place :

- une OAP d'extension urbaine avec un taux de Logements sociaux de 17 % ce qui permettra de construire 4 logements sociaux sur 23 logements ;
- Une servitude de mixité sociale pour les zones UA et UB qui prévoit la création de 25 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements ou plus de 1000 m²
- Le rapport de présentation précise que la future zone AU0 accueillera 64 logements sociaux soit un taux de 60 %

Le projet de développement économique s'articule autour de 4 axes :

- Soutenir et redynamiser les commerces et services de proximité situés en centre-ville par la réalisation d'aménagements urbains et le renforcement de l'accessibilité notamment à l'aide du contrat « Bourg centre » ;
- Conforter la zone d'activité en entrée Est de la commune avec le maintien de la zone fermée AUEO de 1ha à vocation activités, équipements publics ou d'intérêt collectif et d'hébergement et la création d'une zone AUXO de 1.9 ha à vocation d'activité économique ;
- Accompagner le développement de la zone d'activités de « Cantomerle » au Sud de la commune ;
- Autoriser l'exploitation de nouvelles gravières au Sud de la commune avec la création d'un secteur Ng.

Analyse et Observations du Muretain Agglo

- La commune de Lavernose-Lacasse a connu une croissance annuelle de 2.4 % durant les dernières années, de 2011 à 2019, avec la construction de près de 56 logements/ans. Elle projette de maîtriser son accueil autour de 1.4 % de croissance annuelle avec la projection de construire environ 33 logements par an sur 10 ans à horizon 2032.

Cette projection est cohérente avec les prévisions du PLH sur la période 2022-2027.

En effet, cette commune dispose d'équipements, de services à la population et de commerces et fait partie d'un bassin de vie avec le Fauga, et Saint-Hilaire desservi par un transport structurant, le rail et une desserte autoroutière. La voie cyclable qui dessert la gare depuis le centre de la commune doit permettre de favoriser le report modal de la voiture aux modes actifs et au train.

Cependant, au vu de la Loi « climat et résilience » et des travaux de révision du SCOT en cours, cette croissance paraît trop importante sur la période Post PLH. En effet, après l'approbation du Scot, l'Agglo devra rendre compatible ses documents directeurs et revoir ainsi sa croissance à la baisse.

- Le développement urbain est partagé entre la densification /renouvellement urbain et l'extension urbaine. Cependant, même si de nombreuses zones 2AU ont été reclassées en zone Agricole la consommation d'ENAF reste trop importante pour l'urbanisation des zones U et AU, au regard des équilibres globaux à l'échelle de l'Agglo. Il conviendrait de phaser la consommation des ENAF en 3 programmations : 2024-2028 et 2028-2031 pour les 6.5 ha en zone AU et U et post 2031 pour les 6.5 ha de la zone AU0.

Le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses pourraient être mieux encouragés avec la création d'OAP spécifiques ce qui permettrait de minorer le coefficient de rétention. Ainsi, avec un coefficient de 0,7 au lieu de 0,5, la réalisation de plus de 200 logements, en densification, serait possible au lieu de 156.

- La mixité sociale et l'ambition d'atteindre les 20 % de logements locatifs sociaux en 2032 sont des enjeux fort du PLU. La commune présente déjà un taux de 15,8 % de logements locatifs sociaux, et il est planifié la réalisation de 128 logements locatifs sociaux sur les 333 logements prévus, dans les 10 ans à venir. Cependant, la réalisation de plus de 50 % de logements sociaux dans la zone AU0 semble disproportionnée. Il conviendrait de répartir la production en zone urbaine, par le biais de la servitude de mixité sociale.
- Le développement économique de la commune s'appuie sur une revitalisation commerciale de son centre- bourg par le biais d'aménagement des espaces publics et sur le confortement et l'extension de zone d'activité.

En ce qui concerne son centre-bourg, la commune est engagée dans une démarche « bourg-centre » avec la Région qui lui permettra de poursuivre les aménagements nécessaires de son espace public afin de conforter les commerces existants. Le Muretain Agglo appuie cette démarche et assurera l'accompagnement technique nécessaire.

En ce qui concerne le développement de zones d'activité, une nouvelle zone de 1,9 ha est envisagée à long terme en vis-à-vis de celle existante, en zone agricole. Elle sera étudiée dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle du périmètre de l'Agglo : le futur schéma d'accueil économique. Cette nouvelle zone devra veiller à respecter la Charte d'Aménagement Commercial.

Sur proposition du Président et après en avoir délibéré,

Le Conseil communautaire

ÉMET un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Lavernose-Lacasse avec les recommandations suivantes :

- Retravailler dans un objectif d'optimisation des densités et de mobilisation des dents creuses afin de limiter la consommation d'ENAF ;
- Dans l'attente de la validation des consommations foncières à l'échelle communale (issus des travaux de révision du SCOT), phaser la consommation d'ENAF en trois programmations : 2024-2028 ; 2028-2031 et 2031-2035 avec ouverture de la zone AU0 après 2030 ;
- Mieux répartir la production de logements locatifs sociaux au sein du territoire communal.

TRANSMETTRA cet avis à la commune.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (3 « Abstention ») : Mme Susset, MM Enjalbert, Vacher)

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Président
certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de la
présente délibération
compte tenu de la transmission
à la Sous-préfecture le 05/04/2023
et de la publication le..... 05/04/2023



Le Président,

André MANDEMENT