

Séance du : 9 décembre 2019

21/2019

**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.

**Etaient 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 Villepinte**

**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 16 mars 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme

**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 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, Oüi l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

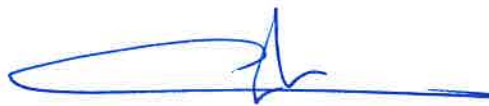
1°) – **RENDRE** *un avis général favorable,*

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 Villepinte, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère, 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.**

ANNEXE A LA DELIBERATION 21-2019  
Observation sur le projet de révision du PLU de Villepinte

## Révision du PLU de Villepinte Bassin de Vie Ouest Audois

### Présentation du territoire

**Commune :** Villepinte  
**Superficie de la commune :** 1540 ha  
**Population en 2016 :**  
1 316 habitants (*Source : INSEE, population municipale*)  
**Communauté de communes d'appartenance :**  
Piège Lauragais Malepère  
**Bassin de vie de :**  
Ouest Audois  
**Glossaire de hiérarchisation**  
« SCOT du Pays Lauragais » : Pôle de proximité secondaire

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

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



### Eléments de diagnostic

#### Analyse socio-démographique :

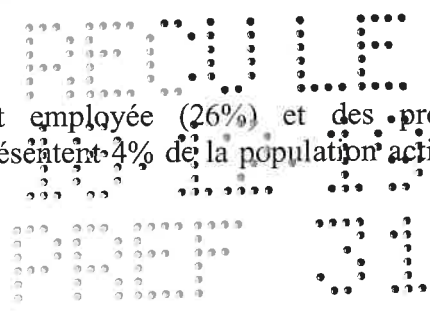
- La commune de Villepinte présente une densité de 83,38 hab/km<sup>2</sup>.
- Entre 2009 et 2014 le nombre d'habitants a augmenté selon un taux d'accroissement de population de 0.9 par an. Cette augmentation de la population est due à un solde migratoire positif mais également à un taux de variation naturel de 0.44.
- La taille des ménages se situe dans la moyenne nationale avec 2.32 personnes par ménage.
- La population de la commune est plutôt jeune avec un indice de jeunesse de 1.28. La part des 0-19 ans se situe à près de 30%.
- Les nouveaux habitants de Villepinte sont originaires pour 15% d'entre eux d'une autre Région que l'ancienne Région Languedoc-Roussillon.
- Les nouveaux arrivants sont principalement des jeunes couples avec enfants.
- En 2014, seulement 40% des ménages habitaient à Villepinte depuis plus de 10 ans.
- Le taux de chômage s'élève à 16.7% en 2014.
- Entre 2009 et 2014 Villepinte a perdu 39 emplois, soit une variation de -15.7%.

**Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais**

*Siège du PETR :* Mairie d'Avignonet Lauragais

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

Courriel : [scot.lauragais@orange.fr](mailto:scot.lauragais@orange.fr)



- La population active est principalement employée (26%) et des professions intermédiaires (18%). Les agriculteurs représentent 4% de la population active et les cadres seulement 2%.

**Analyse foncière :**

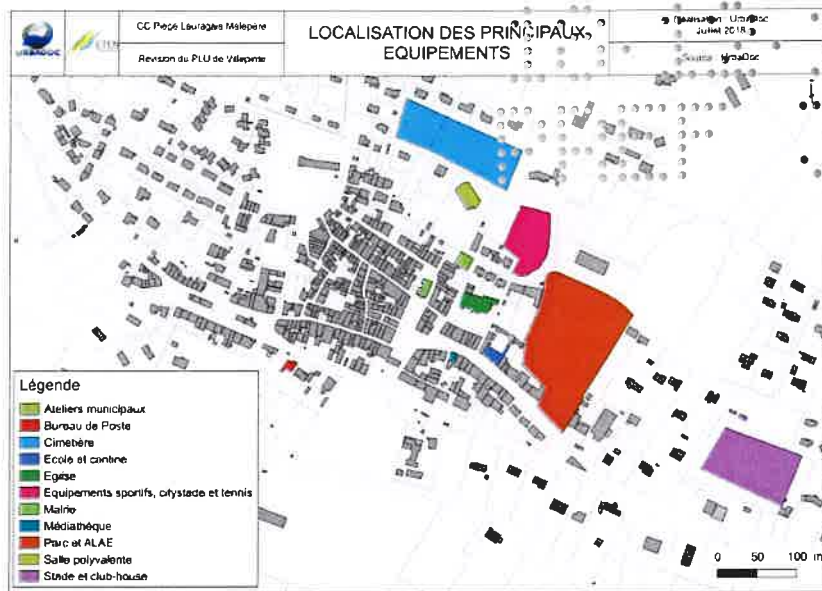
- 80% des logements sont des logements individuels. Il y a une part importante de logements en location sur la commune (environ 40%).
- Entre 2007 et 2017 on observe 42 nouveaux logements. La surface consommée est de 4.9 ha soit une taille de parcelle moyenne de 1150m<sup>2</sup>.
- La part des résidences principales est importante et en augmentation sur la commune. La part des logements vacants est également en augmentation (15% en 2014 selon l'INSEE). Cependant une étude fine a été réalisée sur la vacance à Villepinte, le BE en charge de cette étude a relevé seulement 51 logements vacants en 2017 soit 7.5% des logements de la commune.
- 5.8ha pourraient être mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine pour densifier le secteur bâti.
- 4.2% des ménages vivent dans un logement social
- 10.7% des logements ont 2 pièces et moins.
- Le foncier reste accessible sur la commune.
- Le bâti en centre-bourg est parfois vétuste et doit être rénové.

**Activités économiques :**

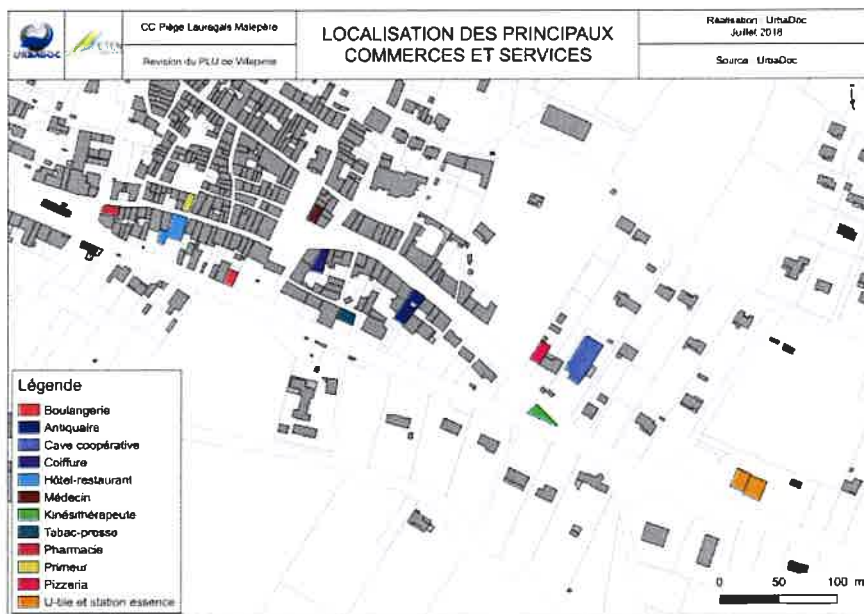
- Les établissements actifs sont principalement dans le secteur du commerce/transports/services avec 58,1%. L'agriculture représente 12.8% des établissements actifs en 2015. 96,5% des établissements comptent moins de 10 salariés
- La commune compte plusieurs atouts touristiques. C'est une ressource à mobiliser pour l'avenir.
- La commune peut être qualifiée de résidentielle, les actifs travaillent principalement à Bram et à Castelnaudary. A une moindre mesure, Toulouse et Carcassonne sont aussi des pôles d'emploi qui attirent les actifs de la commune de Villepinte.
- L'espace agricole représente 67% du territoire. Le nombre d'exploitation diminue sur la commune. Le type de production est principalement la production céréalière.

**Equipements et services :**

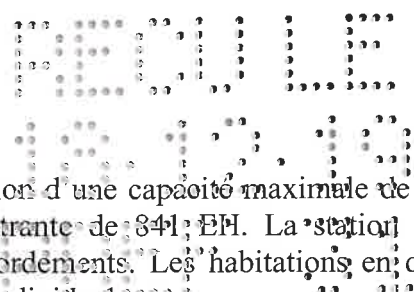
Carte 10 : Localisation des équipements - UrbaDoc 2018



Carte 11 : Localisation des commerces et services à Villepinte - UrbaDoc 2018



- La commune est un pôle de proximité secondaire. Elle dispose d'un niveau d'équipement intéressant :
  - o Une offre culturelle (Médiathèque, salle polyvalente)
  - o Une offre sportive et de loisir (salle polyvalente, citystade, stade, court de tennis, stade, parc municipal (boulodrome))
  - o Une offre de service et de commerce de proximité (La poste, école primaire (mater + élem) (140 élèves), ...).
- Les élèves sont rattachés au collège et au lycée de Bram.
- La commune de Villepinte est attirée vers les 2 pôles majeurs de Bram et de Castelnaudary en ce qui concerne les équipements et les services de gamme intermédiaire et supérieur. Seuls les équipements et services de proximité sont proposés sur la commune.

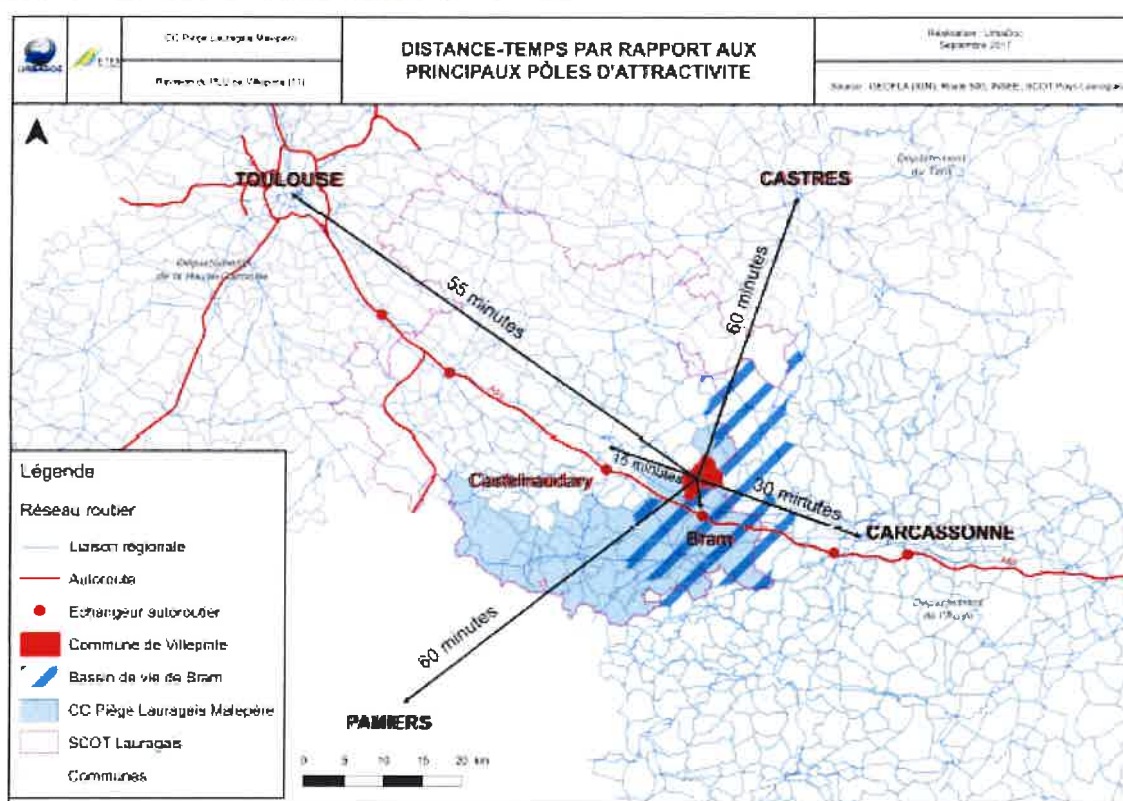


## Réseaux techniques urbains :

- La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité maximale de 1400EH. Aujourd'hui, elle enregistre une charge entrante de 841 EH. La station n'est pas saturée et peut accueillir de nouveaux raccordements. Les habitations en dehors du centre-bourg disposent d'un assainissement individuel.
- Le haut-débit est présent sur l'ensemble du territoire.
- Certains secteurs sont insuffisamment desservis par la défense incendie.

## Mobilité et déplacements :

Carte 20 : Distance temps aux pôles de proximité ; UrbisDop 2017



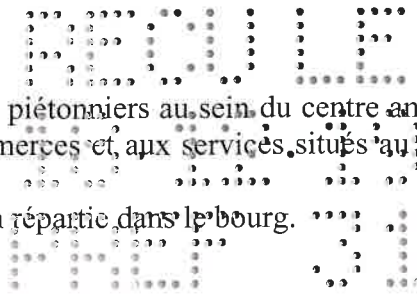
- La commune de Villepinte est organisée autour de la D6113 elle dessert les 2 pôles majeurs extérieurs.
- Villepinte est située à 15 min de Castelnaudary, 5 min de Bram et à 30 min de Carcassonne.
- La commune se situe à proximité de l'A61.
- Les habitants de la commune de Villepinte sont dépendants de la voiture individuelle : En 2014 l'INSEE estimait que 86% des villepintois utilisaient leur voiture pour se rendre à leur travail.
- Les bus sont essentiellement utilisés pour le transport scolaire. La CC gère un service TAD.
- Le réseau de voies réservées aux mobilités douces sur la commune est très faible tant dans le bourg qu'à l'extérieur. Toutefois, des aménagements ont été réalisés

**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*



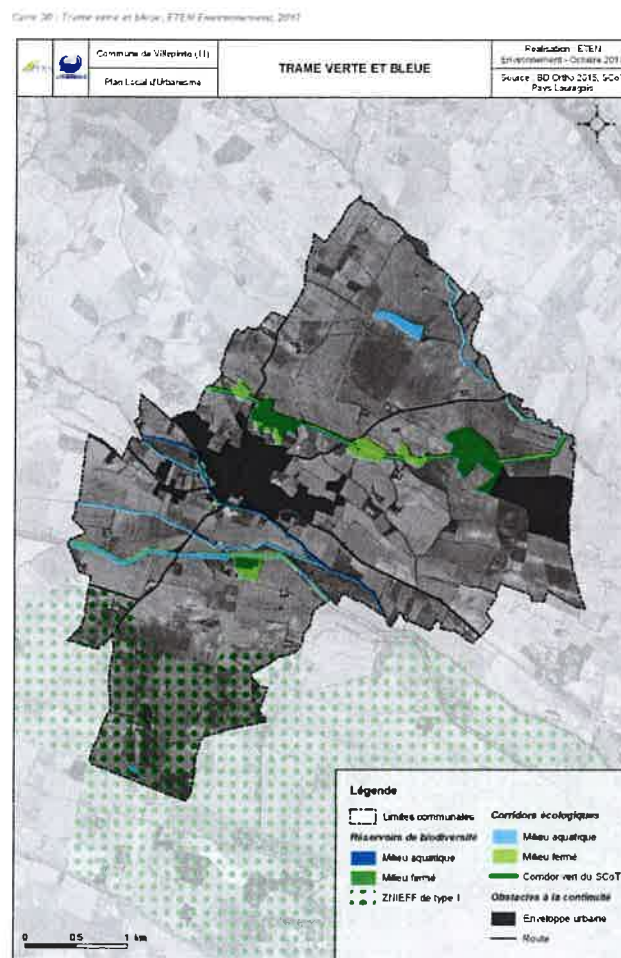
récemment pour améliorer les déplacements piétons au sein du centre ancien pour permettre aux habitants d'accéder aux commerces et aux services situés au centre du bourg.

- Capacité de stationnement importante et bien répartie dans le bourg.

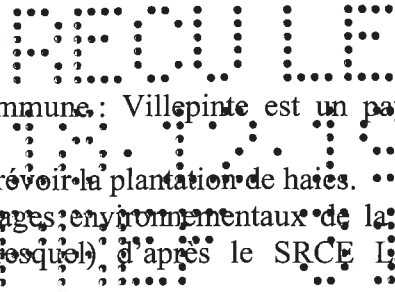
### Analyse Biodiversité :

- La masses d'eau souterraines provient de 3 sources différentes : 2 d'entre elles sont en bon état global, la 3 eme est plus fragile.
- Le Bassin de l'Aude est classé comme zone sensible du fait de sa pollution en phosphore.
- Le Fresquel a été identifié comme un cours d'eau important concernant la préservation de migration des anguilles.
- Une ZNIEFF de type 1 : Gravières et plaines de Bram, est présente sur la commune.

### TVB :



- Deux cours d'eau passent à proximité de l'enveloppe urbaine du bourg : Le Fresquel et le Tréboul.
- Les milieux aquatiques de la commune témoignent d'une certaine vulnérabilité tant qualitative que quantitative.
- Plusieurs plans d'eau sont présents sur le territoire (anciennes gravières).



- Peu de boisements sont présents sur la commune : Villepinte est un paysage très agricole
- Un territoire très morcelé par l'agriculture : Prévoir la plantation de haies.
- La TVB s'articule avec l'ensemble des zones environnementales de la commune (ZNIEFF Gravière et plaine de Bram, Fresquel), d'après le SRCE Languedoc-Roussillon

### **Protection du patrimoine :**

- Les éléments majeurs du patrimoine de la commune sont l'église et son calaire attenant et l'écluse.
- Certains corps de ferme de qualité sont aussi des éléments spécifiques à l'identité locale.
- La commune présente plusieurs espaces d'urbanisation : Le centre ancien très dense (jusqu'à 75-80 log/ha), des extensions pavillonnaires récentes peu denses (de 5 à 20log/ha), des entités isolées qui reflètent l'identité agricole et du bâti à usage d'activités économiques.

## **Les orientations pour la commune**

Le PADD de la commune se décline en 4 axes principaux :

### **Fiche action n°1 : La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré**

- Produire un nombre suffisant de logements
- Planifier un urbanisme raisonné et équilibré confortant le centre bourg.

### **Fiche action n°2 : Assurer le maintien et le développement de l'économie**

- Préserver les espaces agricoles
- Accroître le potentiel touristique de la commune
- Conforter et développer l'offre de proximité

### **Fiche action n°3 : Des mobilités et des équipements au cœur d'un développement durable**

- Adapter l'offre d'équipements et la capacité des réseaux au développement futur
- Favoriser les mobilités douces et sécuriser le déplacement des usagers

### **Fiche action n°4 : Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales, le paysage et le patrimoine vecteurs d'identité**

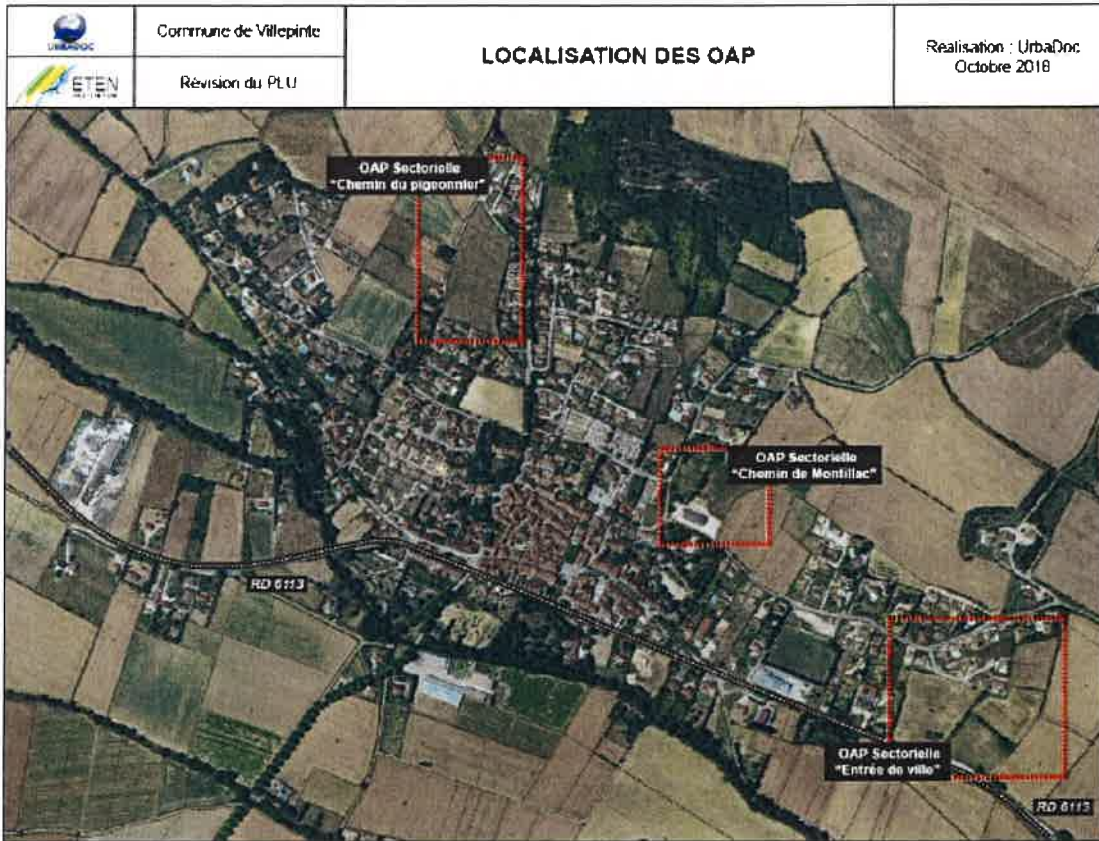
- Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques
- Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales
- Planifier un urbanisme durable respectueux du paysage et du patrimoine bâti



## Les secteurs de développement urbain

- 3 zones AU dont 1 zone a urbanisée dans un deuxième temps.
- 10 changements de destination

### 1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



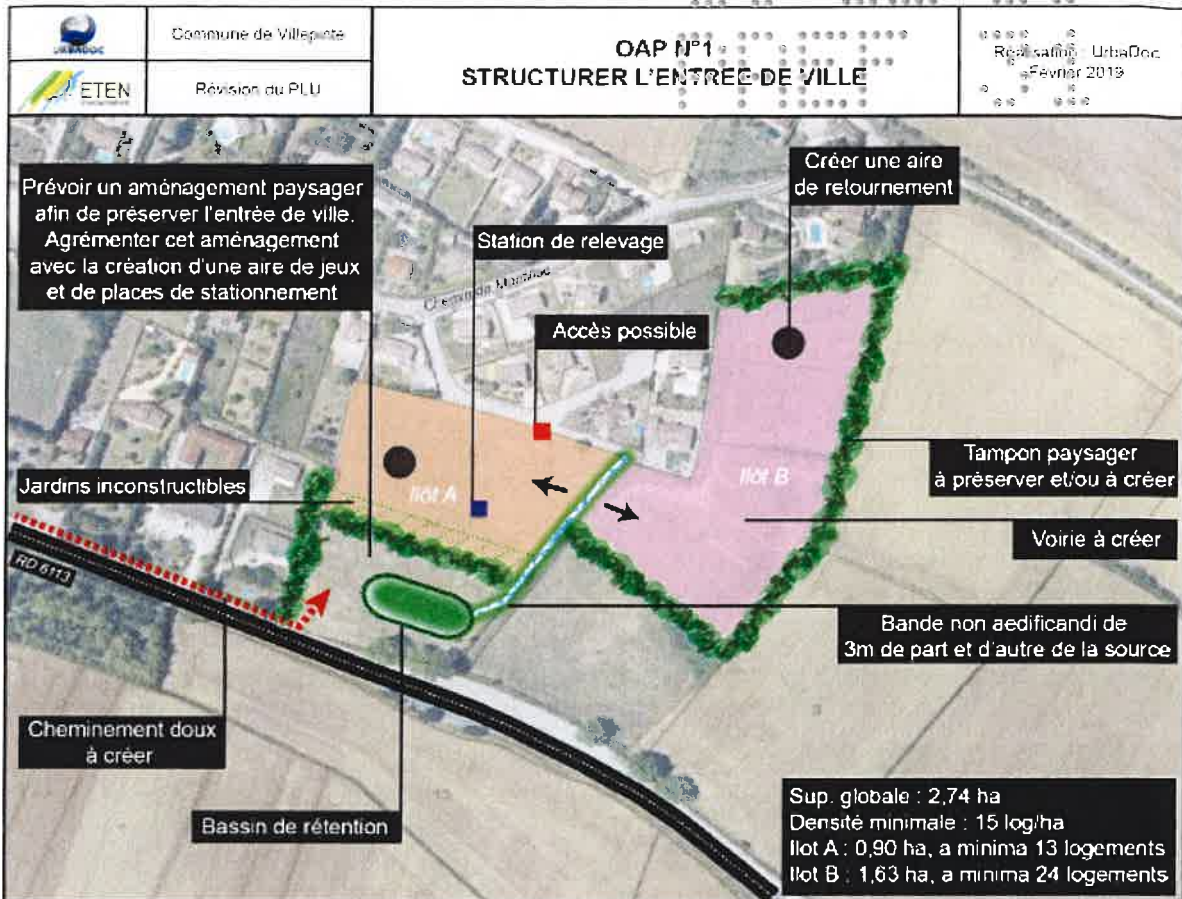
La commune de Villepinte a choisi trois secteurs de développement principaux :

#### - OAP 1 : Structurer l'entrée de ville

L'OAP est vouée à accueillir de l'habitat pavillonnaire et collectif pour une densité moyenne de 15 à 20 logements. Elle s'étend sur 2.74ha. Elle est située à l'entrée de la ville et a pour vocation de soigner l'entrée de ville. Elle propose une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots et au niveau de l'offre des logements (20% locatif).

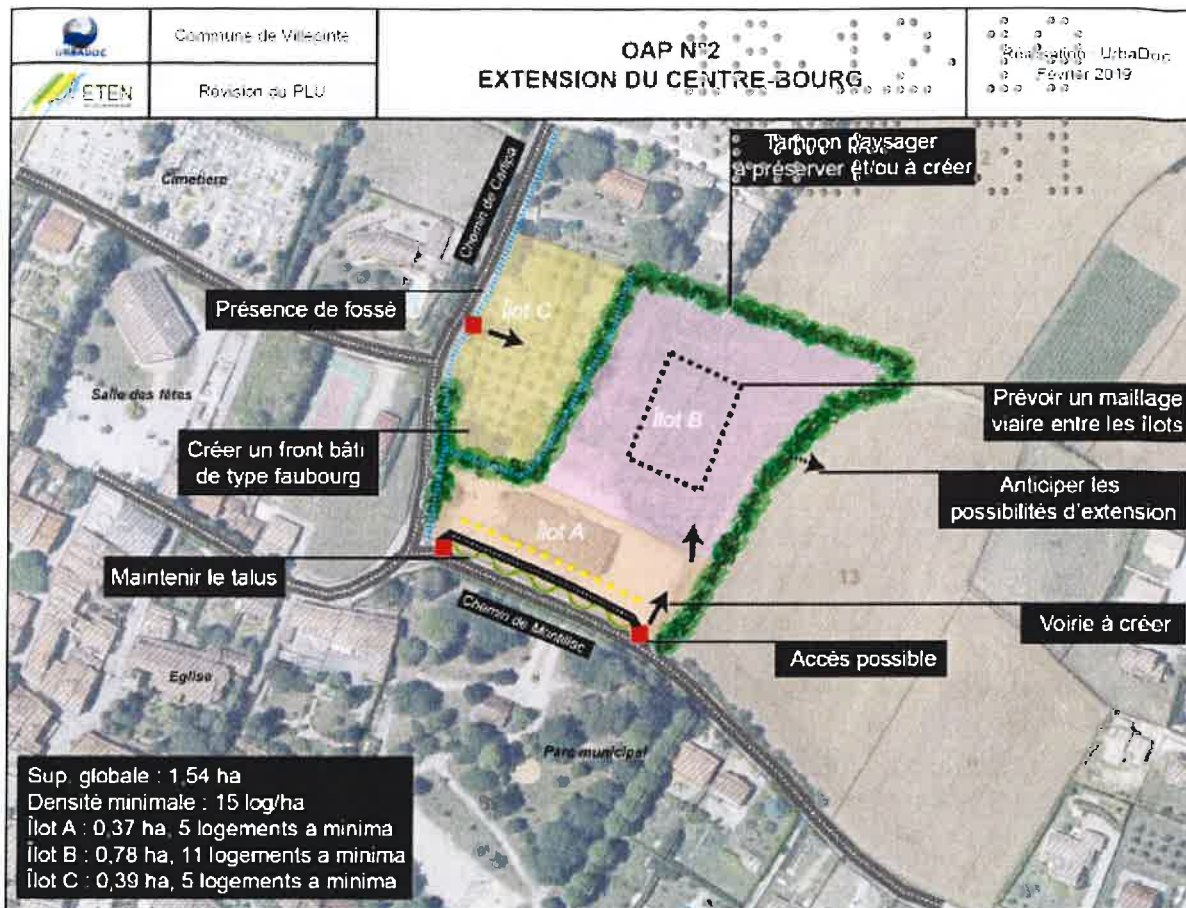
Le secteur pourra être aménagé en une seule opération, il est préconisé de commencer l'urbanisation de l'Ilot A puis de l'Ilot B.

### 5.1.6 Schéma d'aménagement



#### - OAP 2 : Favoriser l'intégration de l'habitat en extension du centre-bourg

Elle s'étend sur 1.54ha, elle devra accueillir au minimum 21 logements. Le secteur d'extension urbaine se situe à proximité du centre-bourg, elles ne présentent pas d'enjeux agricoles. Les enjeux de biodiversité sont faibles à très faibles. La densité doit se situer entre 15 et 20 logements/ha. Elle propose une mixité tant dans la taille des lots que dans le niveau de l'offre. Le secteur devra être aménagé en une seule opération en commençant par l'Ilot A puis l'Ilot B. L'Ilot C pourra être urbanisé à tout moment.




- **L'OAP 3 – Organiser le développement Nord-Ouest du bourg autour du chemin des moulins à vent**

Cette OAP s'étend sur 3.06 ha. Elle devra accueillir 43 logements au minimum sur la zone. Les îlots A et B sont implantés sur des parcelles gelées sur le plan agricole. L'îlot C est actuellement occupé par des cultures céréalières. La quasi-totalité de l'OAP présente des enjeux faibles à très faibles en matière de biodiversité. La parcelle 35 présente un enjeu modéré.

L'OAP devra compter 15 à 20 logements/ha et proposer une mixité au niveau de la taille des lots. Ces secteurs pourront être aménagés par une seule opération d'aménagement suivi de permis individuels concernant l'ensemble de chaque îlot.



	Commune de Villepinte	<b>OAP N°3</b> <b>ORGANISER LE DEVELOPPEMENT</b> <b>NORD-OUEST DU BOURG</b>	 Février 2019
	Révision du PLU		

