



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 2023-63

Date de Convocation :
01/12/2023
Date d’Affichage :
01/12/2023

Nombre de Conseillers en
exercice : 18

Présents : 15

Votants : 17

OBJET :
URBANISME :
Approbation de la
révision du Plan
Local d’Urbanisme
(PLU)

Copie certifié conforme

Certifié exécutoire compte
tenu de la transmission en
préfecture le
De la publication en mairie
le :

Le 07 décembre à 19 heures de l’année deux-mille vingt-trois, le Conseil Municipal légalement convoqué, s’est réuni à la salle des mariages sous la présidence de Monsieur Claude MARIN, Maire, conformément aux dispositions *du Code général des collectivités territoriales (Art. L 2121.7 à L. 2121.34)*.

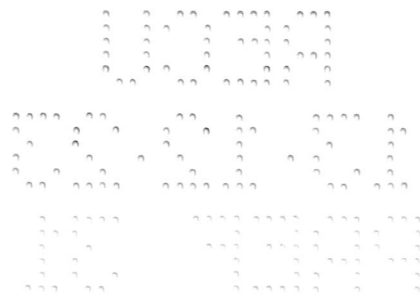
Etaient Présents : M. MARIN Claude, Mme PENAVAIRE Sandrine, M. MILHAU Claude, M. FRUET René, Mme CALVIGNAC Corinne, M. DE ALMEIDA CHAVES Guillaume Mme CAMILLO Eliane, Mme Laurence CAMUS, M. Mme FAURE Véronique, M. LAMANTIA Jean Marc, M. RUBIO Jean, M. RICARD Jean-Luc, Mme VILALTA Brigitte M. SFORZIN Denis

Etaient absents excusés : M. Patrice GERBER, Mme ESPINOSA Emma, Mme PRUDON Laurence, Mme Herveline JACOB

Pouvoirs : M. GERBER à M. MARIN
Mme PRUDON à Mme PENAVAIRE
Mme JACOB à M. MILHAU

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer.

M. LAMANTIA Jean-Marc est élu secrétaire de séance.



■ -- URBANISME : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-33, L153-21 et 22 et R153-20, 21 et 22 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2017 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu Le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal dans sa séance du 17 septembre 2018 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie du 02 septembre 2020, dispensant d'évaluation environnementale la révision du PLU, après analyse au cas par cas ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2022 ayant tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois à compter du 10 janvier 2023, des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes publiques consultées (PPC), sur le projet de PLU arrêté (article L153-16 et 17 du Code de l'Urbanisme) ;

Vu les PPA suivantes n'ayant pas répondu dans les délais impartis, l'absence de réponse équivalant à un avis favorable :

- ✓ La région Occitanie Pyrénées-Méditerranée ;
- ✓ La communauté de communes des coteaux Bellevue ;
- ✓ La Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) ;
- ✓ Les communes de Montberon, Lapeyrouse-Fossat, Saint-Geniès Bellevue, Launaguet et Castelnau.

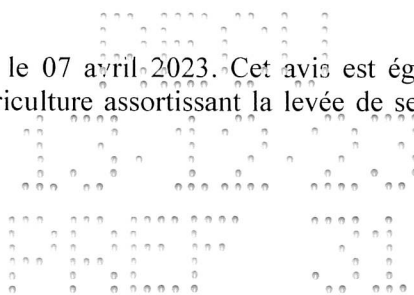
Vu les PPA suivantes ayant émis un avis favorable sans remarque, ou avec des remarques n'appelant pas de réponse de la part de la commune :

- ✓ La commune de Pechbonnieu, le 27 février 2023, sans remarque ;
- ✓ La Chambre de commerce et d'industrie (CCI), le 03 mai 2023 ;
- ✓ Le syndicat mixte en charge du SCOT de la grande agglomération toulousaine (SMEAT), le 12 avril 2023 ;
- ✓ Le syndicat mixte de transport en commun de l'agglomération toulousaine (TISSEO-SMTC), le 13 février 2023.

Vu l'avis émis par les PPA suivantes :

- ✓ Un avis défavorable du centre national de la propriété forestière (CNPFF), le 04 mars 2023 ;
- ✓ Un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le 24 mars 2023. Favorable sur l'économie générale du projet, assorti d'une recommandation et défavorable sur l'encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes en zones A et N ;
- ✓ Un avis réservé de l'architecte des bâtiments de France (ABF), le 08 mars 2023 ;
- ✓ Un avis favorable des services de l'Etat, avec 3 réserves, le 20 avril 2023. Cet avis est également assorti de plusieurs recommandations ;

- ✓ Un avis réservé de la chambre d'agriculture, le 07 avril 2023. Cet avis est également assorti de plusieurs recommandations. La chambre d'agriculture assortissant la levée de ses réserves par une prise en compte de celles-ci par la commune.



Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 30 mai 2023 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal, du jeudi 22 juin à 14 h au samedi 22 juillet 2023 à 12 h ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice en date du 18 août 2023 donnant un avis favorable au projet de PLU, assorti de 2 réserves et de 2 recommandations, portant sur :

- Réserve 1 : reprendre les réponses du mémoire en réponse pour les évolutions du règlement écrit ;
- Réserve 2 : remettre une constructibilité partielle aux parcelles AO 46 et AB 60, AB 61 ;
- Recommandation 1 : améliorer le règlement graphique par l'insertion des lieux-dits et voies principales ;
- Recommandation 2 : insérer dans le document graphique la servitude d'utilité publique (SUP) des monuments historiques.

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager l'élaboration d'un PLU et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, la commune décide d'apporter aux avis des PPA les réponses, telles que présentées dans le document en annexe 1 de cette délibération (Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des PPA sur le projet de PLU arrêté), sur les questions de forme prises en compte par la commune, concernant des compléments ou corrections à apporter aux rapport de présentation, PADD, règlement écrit ou graphique, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et annexes. De même, les réserves et recommandations du commissaire enquêteur sont traitées dans le document en annexe 2 à la présente délibération (conclusion de la commissaire enquêtrice aux réponses de la commune au PV de synthèse de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022).

En plus, des réponses apportées dans les deux documents cités ci-dessus, les réserves, portant plus sur le fond, des PPA et de la commissaire enquêtrice, emmènent les compléments de justifications suivants :

- Pour l'avis du conseil départemental de la Haute-Garonne, du 20 mars 2023, assorti de 2 remarques :
 - ✓ Concernant l'accès à l'OAP n°3 « Marigny » au niveau du carrefour de la RD77 et de la place Magnau.

Considérant les arguments du conseil départemental comme fondés, la commune a modifié le plan de circulation de l'OAP ;

- ✓ Concernant l'emplacement réservé (ER) n°1.

Considérant que cet ER n'a pas d'intérêt pour la mise en œuvre du PLU, la commune décide de le supprimer.

- Pour l'avis défavorable du centre national de la propriété forestière (CNPF), du 04 mars 2023.

Considérant que :

- ✓ Le règlement de la zone N, article 2.3 admettait sous conditions les exploitations forestières. Cette formulation semblant indiquer que l'exploitation forestière pouvait être interdite en zone N et notamment Ns.

- ✓ L'interdiction portait sur les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et non sur l'exploitation elle-même.

Afin d'éviter toute confusion la commune décide de supprimer cette indication du règlement et donc de répondre favorablement à la demande du CNPF.

- Pour l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), du 24 mars 2023 :
- ✓ Favorable sur l'économie générale du projet, assorti d'une recommandation, de revoir à la hausse le potentiel de densification.
Considérant que le potentiel de densification a déjà été réhaussé de 40 à 60 % lors des études, alors que le SCOT ne préconise que 20 % de constructions en intensification pour ce type de commune.

En conséquence, la commune ne donnera pas suite à cette recommandation.

- ✓ Défavorable sur l'encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes en zones A et N

Considérant que :

- Les règles d'encadrement des extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N de la CDPENAF ne sont qu'une doctrine locale et ne s'impose pas aux communes.
- Le règlement prévu pour ces constructions dans le PLU arrêté est compatible avec cette doctrine.

La commune ne donnera pas suite à cette demande de la CDPENAF.

A noter : que cette réponse de la commune concerne également des demandes équivalentes des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture.

- Pour l'avis réservé de l'architecte des bâtiments de France (ABF), du 08 mars 2023, portant sur :
- ✓ Le projet de PLU qui doit s'attacher à promouvoir une requalification du centre-ville en un véritable cœur de bourg, en particulier au travers de l'OAP n°3 concernant la clinique Marigny.

Considérant que :

- Le projet de PLU, prévoit au travers du classement des zones du centre-ville et du règlement écrit de ces zones, des prescriptions permettant d'avoir une meilleure qualité architecturale et urbaine.
- L'OAP n°3 concernant la clinique Marigny, permet d'encadrer l'évolution du site tout en laissant assez de capacité de négociation à la commune avec les futurs aménageurs.

La commune décide de maintenir le projet de PLU tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal, en l'état ;

- ✓ Le traitement en un seul projet des OAP n° 1 et 2.

Considérant que :

- Les projets d'OAP n° 1 et 2 ont été travaillés ensemble permettant d'en assurer la cohérence dans le temps.
- Le phasage en 2 OAP décalées dans le temps permet de mieux intégrer les nouveaux habitants sans impact significatif sur les équipements publics et donc les finances de la commune.
- Ce phasage est une demande des services de l'Etat pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans le temps.

La commune décide de maintenir le projet de PLU tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal, en l'état ;

- ✓ L'élaboration d'un règlement local de publicité (RLP)

Considérant que :

- Le PLU et le RLP sont 2 documents indépendants et que le projet est trop avancé pour intégrer un RLP.
- Il est prévu à termes de réaliser un RLP intercommunal au niveau de la communauté de communes.

La commune ne donne pas de suite favorable à cette demande.

- ✓ L'intégration des panneaux solaires en toiture des bâtiments.

Considérant que le règlement écrit du projet de PLU permet de répondre de manière satisfaisante à cette demande.

La commune ne complètera pas son projet de PLU sur ce point.

- ✓ L'intégration sur le document graphique de la servitude d'utilité publique (SUP) concernant les 2 monuments historiques situés sur la commune de Pechbonnieu. Cette demande a été reprise dans la recommandation n°2 de la commissaire enquêteur.

Même si le code de l'urbanisme n'oblige pas à intégrer les SUP dans le document graphique du PLU, mais seulement à les mettre dans les annexes.

La commune décide de donner une suite favorable à cette demande et reprendra le document graphique du PLU en conséquence.

- Pour l'avis favorable des services de l'Etat, avec 3 réserves, du 20 avril 2023, cet avis étant également assorti de plusieurs recommandations traitées dans l'annexe à cette délibération concernant les OAP, le règlement écrit et graphique, les annexes et le rapport de présentation, les questions de fond portent sur :
 - ✓ Promouvoir une sobriété foncière plus ambitieuse, au travers de formes urbaines plus compactes et en reportant le projet d'urbanisation du secteur de la route de Castelmaurou sur du long terme (post PLU ou AUO). Cette demande propose de privilégier la densification dans un premier temps en repoussant les extensions ultérieurement, voire en réduisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La densification pouvant faire l'objet d'une OAP thématique spécifique.

A noter que cette demande est aussi reprise dans l'avis de la Chambre d'agriculture.

Considérant que :

- Le projet de PLU arrêté prévoit une réduction de la consommation des ENAF de 70 % par rapport aux 10 années précédentes, supérieure aux préconisations de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, qui prévoit 50 % et n'est toujours pas traduite dans le SRADDET et le SCOT.
- 60 % de l'urbanisation se fera en densification, soit une proportion bien supérieure aux attentes du SCOT qui sont de 20 % pour ce type de commune.
- L'urbanisation en densification est tributaire du bon vouloir des propriétaires et par conséquence est plus compliquée à mettre en œuvre.
- Pour atteindre ses objectifs de croissance démographique qui restent en cohérence avec les prescriptions du SCOT, la commune doit s'appuyer sur des possibilités d'urbanisation en extension tout en maîtrisant l'arrivée de nouveaux habitants par un phasage dans le temps de l'urbanisation des zones AU.
- Le règlement écrit du PLU permet de maîtriser les effets de la densification dans les zones U et qu'une OAP n'apporterait rien de plus.

La commune décide de maintenir son projet de PLU tel qu'arrêté, avec une consommation d'ENAF réduite de 70 %, une densification à 60 %, le phasage des 2 zones AU et sans OAP densification.

- ✓ Rechercher une plus grande diversification de l'offre de logements pour encourager notamment la mixité sociale, en précisant les programmes de logements attendus dans les OAP et en prévoyant 25 % de logements sociaux dans l'OAP « Marigny ».

Considérant que :

- Le projet de PLU permet déjà de prévoir la diversification des logements par le règlement écrit.
- Le PADD, retranscrit dans le règlement écrit et les OAP prévoit déjà un pourcentage significatif de logements sociaux dans les zones AU, mais aussi dans le secteur U de mixité sociale du centre-ville.
- Le projet d'évolution de la clinique Marigny est contraint par la typologie des constructions existantes et demande de la souplesse et du potentiel de négociation entre la commune et les aménageurs futurs.

La commune décide de maintenir son projet de PLU tel qu'arrêté.

- ✓ Intégrer un volet sur les énergies renouvelables dans les outils opérationnels du PLU, notamment par la création d'une OAP thématique énergie renouvelable (ENR).

Considérant que :

- Le projet de PLU prévoit déjà, à la fois dans son règlement graphique (zone Ns) et écrit, des prescriptions qui permettent d'encadrer les projets d'ENR.
- Des zones d'accélération des ENR devront être produites rapidement, pour répondre à la loi ENR du 10 mars 2023 et qu'elles pourront être intégrées ultérieurement par une modification simplifiée dans le PLU.
- La procédure de révision du PLU est trop avancée, enquête publique terminée, pour pouvoir intégrer cette demande sans remettre en cause l'entrée en vigueur du PLU.

La commune décide de ne pas donner suite à cette demande.

- ✓ Créer une zone agricole protégée (ZAP), afin de mieux protéger les terres agricoles de l'urbanisation.

Considérant que :

- La création d'une ZAP relève de la responsabilité du Préfet, puisqu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique.
- La réduction importante de consommation d'ENAF prévue dans ce PLU, permet déjà de redonner des terres à l'agriculture par rapport au PLU actuellement en vigueur.
- La loi Climat et résilience en faisant tendre, par paliers, d'ici à 2050 au zéro artificialisation nette (ZAN), est la meilleure protection.
- Le secteur au nord de la partie urbanisée est reclassé de N en Ap, pour agricole préservée, au sens du PLU, limitant ainsi les constructions même agricoles, afin de préserver les cônes de vue sur le grand paysage.

La commune décide de ne pas prévoir la création de cette nouvelle protection.

- Pour l'avis réservé de la chambre d'agriculture, du 07 avril 2023, cet avis étant également assorti de plusieurs recommandations traitées dans l'annexe à cette délibération concernant les OAP, le règlement écrit et graphique, les annexes et le rapport de présentation, les questions de fond portent sur :

- ✓ La révision des objectifs en nombre de logements à produire et besoins en surface en extension urbaine.

Cette demande a déjà été traitée avec l'avis des services de l'Etat ci-dessus et ne sera pas prise en compte par la commune ;

- ✓ L'actualisation de l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis.

Considérant que :

- Cette étude a été réalisée dans le projet de PLU arrêté conformément aux préconisations fixées dans le code de l'urbanisme.

- Les éléments à disposition n'ont pas significativement évolué depuis l'arrêt du projet de PLU.

La commune ne reprendra pas cette analyse pour l'approbation du PLU.

- ✓ Reprise du zonage et du règlement sur l'ensemble des points mentionnés dans l'avis et notamment remettre en zone agricole des secteurs de la commune classés en zone N ou en EBC.

Considérant que :

- Le classement d'un terrain en zone N n'empêche pas l'exploitation agricole de celui-ci, le PLU n'ayant vocation qu'à fixer les règles concernant les constructions et l'utilisation du foncier.
- Le PLU doit prévoir un équilibre entre les grands enjeux agricoles, naturels et forestiers de la commune, en compatibilité avec les prescriptions du SCOT.

La commune a réétudié le classement des terrains concernés pour analyser la possibilité de reclassement en zone agricole.

En conséquence, il a été décidé de reclasser dans une nouvelle zone A, dite zone Ap (pour préserver), afin de protéger les grands enjeux paysagers et environnementaux, les terrains situés au nord de la commune, nord du chemin de Puntous. Ce nouveau zonage permet de limiter les possibilités de constructions, même pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

- ✓ Réduction des emplacements réservés (ER) n° 2 et 3, à défaut de pouvoir mieux les justifier.

Considérant que :

- L'ER n°2, route de Castelmaurou, concerne l'agrandissement des ateliers municipaux.

Après étude plus poussée du besoin et dans la mesure où l'accès par les ateliers existants sur la parcelle AI 31 est suffisant.

En conséquence, la commune décide de réduire cet ER à une surface de 1470 m² située uniquement sur la parcelle AI 19 et de supprimer l'ER sur la parcelle AI 33.

- L'ER n°3 concerne l'agrandissement des terrains de sport au lieu-dit « les Maurous » au nord du chemin de Puntous, sur la parcelle AA 21.

Après analyse du projet il ne semble pas nécessaire de réserver une surface aussi importante pour cet agrandissement, compte tenu des projets et besoins de création de nouveaux équipements sportifs.

En conséquence, la commune décide de réduire cet ER de 32 000 m² à 4 650 m² en le déplaçant au sud du lieu-dit « les Puntous » sur une partie de la parcelle AD 04.

D'autre part, en réponse aux conclusions de la commissaire enquêteur, la commune prévoit d'apporter les réponses suivantes :

- Concernant la **1^{ère} réserve de la commissaire enquêteur** portant sur la reprise du règlement écrit pour les zones UM conformément au mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Considérant qu'il s'agit d'un engagement de la commune et que ces évolutions du règlement écrit et du document graphique sont pertinentes et ne remettent pas en cause le projet de PLU arrêté.

La commune répond favorablement à cette demande, levant ainsi la 1^{ère} réserve ;

- Concernant la **2^{ème} réserve de la commissaire enquêteur** portant sur la remise en constructibilité partielle des parcelles AO 46, AB 60 et AB 61.

Considérant cette réserve comme pertinente, la commune a fait retravailler la limite entre les zonages.

- ✓ Pour la demande concernant la parcelle AO n°46, consistant en une modification de la limite entre les zones UMj2 et N pour dégager un terrain constructible.

Considérant que :

- La prise en compte de cette demande ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD et ne compromet pas l'équilibre du futur PLU et représente une consommation d'ENAF limitée (environ 1450 m² hors EBC) ;
- Cette modification est cohérente avec le classement des parcelles voisines ;
- Elle permet de maintenir un corridor écologique entre les zones agricoles au sud et la zone N au nord.

La commune décide de répondre favorablement à cette demande, en reclassant en zone UMj2 la partie sud de la parcelle pour une surface d'environ 2300 m². Le côté ouest est constructible sur environ 1450 m² et la partie est sur une largeur d'environ 15 mètres est classée en EBC, pour la protection d'un corridor écologique.

- ✓ Pour la demande concernant les parcelles AB n°60 et 61, consistant en une modification de la limite entre les zones UMj2, N et les secteurs classés en espace boisé classé (EBC), pour une mise en cohérence des limites de zones dans ce secteur, avec les autorisations d'urbanisme accordées, les constructions et les voiries et réseaux existants.

Considérant que :

- La prise en compte de cette demande ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD et ne compromet pas l'équilibre du futur PLU et représente une consommation d'ENAF limitée ;
- Cette modification est cohérente avec les urbanisations existantes sur le secteur et les autorisations d'urbanisme récemment accordées et en cours de réalisation ;
- La réduction de la zone N est compensée par une extension sur les parcelles AB n° 20 et 21 (stade municipal) en bordure des terrains concernés pour améliorer la continuité écologique en classant une haie existante ;
- Elle permet de préserver les protections naturelles principales ;
- L'EBC est constitué d'essences d'arbres de mauvaise qualité ne nécessitant pas une protection spécifique.

La commune décide de répondre favorablement à cette demande, en :

- Reclassant en zone UMj2, la parcelle AB n° 61 et la partie ouest de la parcelle AB 60 pour environ 1800 m², correspondant au secteur de la nouvelle construction, compris la voirie d'accès et les réseaux, avec l'emplacement des cuves de récupération d'eau pluviale et un potentiel constructible pour une habitation sur la parcelle AB 60 ;
- Classant en zone N la partie sud des parcelles AA n° 20 et 21 et la partie est de la parcelle AB 60, compris les emprises des voiries et réseaux (VRD), accès à la parcelle AB n° 68 inclus ;
- Supprimant l'ensemble de l'EBC sur les parcelles AB 60, 61 et 68.

- Pour la **recommandation N°1 de la commissaire enquêtrice**, demandant d'améliorer la lecture du règlement graphique par l'insertion des noms de voies et lieux-dits.

La demande a été prise en compte par la commune et le règlement graphique corrigé dans ce sens.

- Pour la **recommandation N°2 de la commissaire enquêtrice**, demandant d'insérer dans le règlement graphique général la servitude des monuments historiques (reprise de la demande de l'architecte des bâtiments de France).

La demande a été prise en compte par la commune et le règlement graphique corrigé dans ce sens.

En conséquence, le PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à cette délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

De plus, conformément à l'article R153-22 du CU, la présente délibération et le PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-23, la présente délibération deviendra exécutoire, après :

- Transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- L'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le Plan Local d'Urbanisme ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels, conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme.

Adopté à l'unanimité

POUR : 17

CONTRE : 0

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an susdit

Le secrétaire de séance.
Jean-Marc LAMANTIA

Le Maire,
Claude MARIN



