COPIE

Ville
de
LESPINASSE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Code Postal : 31150
Tél. : 05 61 35 41 66
Fax : 05 61 35 00 89

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

Nombre de conseillers
en exercice : 18
présents : 14
votants : 15

*N° 06.10.09 D 02*

**OBJET : Approbation PLU**

L'an deux mille six le 9 octobre à 21 h, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de : Monsieur BREX Christian.

**Etaient présents** : MM : BREX Christian, BILLIERES Christian, OMEDES Daniel, CARRIERE Charles, SANCE Bernard, COTTET Jean-François, AULASO Patrick, CASTILLO Armand, PETRASZKO Thierry, RIZZETTO Adrien, Mmes : FERNANDEZ Michèle, JOLFRE Marie-France, LAURET Viviane , Me PUJOL Françoise.

**Pouvoir :** Mme ROQUES à Mr CARRIERE.

**Etait absent** : M. LENFANT Bernard.

**Etaient absents excusés :** CORNIBERT Roland, ROQUES Lydia et SOULA Adeline.

**Secrétaire de séance** : M.BILLIERES Christian.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le déroulement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 17 décembre 2001 le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Une première phase de travail a permis l'élaboration d'un diagnostic sur la base duquel ont été définies les grandes orientations fondant le PADD.

En parallèle, et dans le respect de celles-ci ont été élaborés les documents réglementaires pour aboutir à un projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 23 janvier 2006.

Les consultations et l'enquête publique ont permis de recueillir des avis et des demandes sur le projet.

Monsieur le Maire explique qu'à l'issue de leur examen, est proposée l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

REÇU JLC
le 16 OCT. 2006
PREFECTURE de la Hte-GARONNE

## RAPPEL DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE JUSQU'A L'ARRET DU PLU

Par sa décision, en date du 17 décembre 2001, prescrivant la révision du PLU dans le cadre de la loi S.R.U, la Commune s'est inscrite dans le nouveau cadre juridique en affirmant de nouvelles orientations d'urbanisme.

Par la même délibération, le Conseil Municipal annonçait l'ouverture de la concertation du public et en précisait les modalités.

Outre l'ouverture d'un recueil d'expression tout au long de la procédure et jusqu'à l'arrêt du PLU, les grandes étapes de la révision ont été accompagnées :

- d'articles dans le journal municipal
- d'une réunion de présentation aux personnes associées
- d'une réunion de présentation au public
- d'un affichage de panneaux en mairie.

Ces modalités de concertation sur l'état d'avancement ainsi que sur le contenu du projet a permis la mobilisation des habitants de la commune et ensuite lors de l'enquête publique.

**Les grandes étapes de la révision du P.L.U. :**

La phase d'études a duré plusieurs années à compter de 2002. Elle a permis notamment d'élaborer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont les orientations générales ont fait l'objet d'un large débat au sein du conseil municipal le 21 mars 2005.

Les orientations générales d'aménagement du PADD sont les suivantes :

1- Maîtriser le rythme de la construction
2- Diversifier les fonctions urbaines
3- Intégrer les risques et la sécurité dans l'aménagement urbain et le développement de la commune
4- Développer et protéger les espaces naturels, boisés et agricoles
5- Améliorer les déplacements et leur maîtrise

Conformément à la Loi et aux modalités définies en Conseil Municipal du 17 décembre 2001, à l'occasion de la prescription, la concertation avec le public s'est ouverte dès les premières études et s'est poursuivie jusqu'à l'arrêt du P.L.U.

Après présentation du projet de P.L.U. aux personnes associées et lors d'une réunion publique, par délibération du 23 janvier 2006, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation avec les habitants et a arrêté le projet de P.L.U.

Celui-ci a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées à sa révision, aux organismes qui ont demandé à être consultés sur le projet, ainsi qu'aux communes limitrophes.

## LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Des services, administrations et collectivités consultées, certains ont émis des remarques ou ont sollicité l'intégration de dispositions particulières de forme ou de fond. Aucun service n'a émis d'avis défavorable, sauf la Commune de Saint-Alban en raison d'un problème de limite communale. Ce litige est en cours de régularisation par les services de la Préfecture.

De manière synthétique, les principales observations sont les suivantes :

1° Rapport du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 19 avril 2006

- précision des objectifs de développement :
  Ce point a été ajouté au rapport de présentation du P.L.U. approuvé.

- la prise en compte du projet de plan de prévention des risques naturels
  Le règlement et le rapport de présentation ne font plus allusion à la cartographie informative des zones inondables mais au projet de PPRN.

- une mention réglementaire plus précise des risques technologiques :
  Le règlement a précisé les interdictions dans les articles 1 et 2 des zones concernées. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, il admet la possibilité d'extension (+ 20% de la SHON) pourvu qu'il n'y ait pas création de logement nouveau. Cette disposition vise à admettre l'évolution normale (une annexe, une pièce d'habitation supplémentaire) de ces constructions.

- diverses dispositions réglementaires ont été soit introduites au règlement soit adaptées en fonction des observations formulées.

2° Inspection académique
Le rapport de présentation introduit les informations concernant les projets de la commune en matière d e bâtiments scolaires.

3° Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt

- Les objectifs de croissance

- l'assainissement eaux usées

- les eaux pluviales

- les espaces boisés classés

La commune précise les éléments concernés ou prend en compte les observations (assainissement eaux usées ).

4° Direction Régionale de l'Environnement

La continuité de la zone naturelle au Puntal est assurée par un déclassement partiel de la zone urbaine.

5° Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

L'obligation de tuiles romanes est introduite dans la zone UA et le secteur UBa. Jusqu'à présent, les permis de construire sont accordés sans cette obligation. Il n'apparaît pas souhaitable d'élargir ce champs obligatoire à l'ensemble de l'agglomération existante.

6° Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche

Les observations formulées sont prises en compte par le rapport de présentation notamment.

7° Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales

- Harmonisation des règles concernant les terrains à cheval sur deux communes

- Zone UC et assainissement collectif : les travaux de réalisation du réseau d'assainissement collectif se font progressivement.

8° Conseil Général

- Seuls les bâtiments publics hors normes en raison de leurs caractéristiques techniques ou de leur fonction disposent d'une possibilité de dépassement de hauteur.

- Il n'est pas possible de créer une dérogation pour l'ensemble des bâtiments publics.

9° TISSEO-SMTC

Les recommandations concernant la prévision d'emplacements pour les deux roues et les livraisons de marchandises ont été incluses au règlement pour les zones concernées.

10° Chambre des Métiers et de l'artisanat

Le projet de la commune pour le parc de l'ancien château n'est pas compatible avec l'accueil d'artisanat comme le souhaite la Chambre des métiers.

11°Communauté d'Agglomération du grand Toulouse :

La commune a reçu une délibération de la Communauté D'agglomération du grand Toulouse, demandant que les zones à urbaniser soient fermées à l'urbanisation, dans l'attente des décisions à prendre concernant la station d'épuration intercommunale. Au projet de P.L.U., les zones desservies demeurent constructibles, mais les zones à urbaniser ouvertes (1AU) voient désormais leur urbanisation différée (2AU).

Toutes les observations des services de l'Etat et des services associés ont été soit justifiées dans le cas d'observations mineures maintenues, soit prises en compte dans le document soumis à l'approbation et portées auparavant à la connaissance du public dans le cadre d'un dossier complémentaire accompagnant à l'enquête publique le projet de P.L.U et les avis des services.

## L'ENQUETE PUBLIQUE

Afin de faciliter la lecture et pour une meilleure information du public, le dossier de P.L.U arrêté a été complété avec les documents suivants :

### 1. Pièces complémentaires

- les avis des services et organismes associés,
- les changements susceptibles d'être apportés au projet de P.L.U et les justifications apportées
- le plan de zonage modifié tenant compte des avis des personnes publiques.

### 2. Organisation

Par décision en date du 20 avril 2006, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Mr Christian PIERROT en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de P.L.U de la Commune.

Par arrêté municipal en date du 16 mai 2006, la mise à l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 31 jours consécutifs, du 7 juin 2006 au 7 juillet 2006.

Les mesures légales de publicité ont été faites par voie d'annonces dans les journaux et d'affichage sur le territoire de la commune.

Monsieur Le Commissaire Enquêteur a tenu des permanences en Mairie, les jours suivants :
- le 7 juin 2006 de 9 h à 12 h
- le 20 juin 2006 de 14 h à 17 h
- le 7 juillet 2006 de 14 h à 18 h

### 3. Rapport du commissaire enquêteur

Le rapport du commissaire enquêteur se décompose de 2 parties :

A – Rapport d'enquête publique du commissaire enquêteur
B – Conclusions du commissaire enquêteur

Monsieur le Maire souligne qu'il est important de constater que le public n'a pas remis en cause les options fondamentales adoptées par le conseil municipal.

7 observations sont des demandes de constructibilité en zone agricole. Le commissaire enquêteur émet un avis défavorable suivi par la commune.

5 demandes concernent la reprise du retrait par rapport au domaine public fluvial du canal figurant au P.O.S. en vigueur. Le commissaire enquêteur émet un avis favorable suivi par la commune.

4 demandes concernent une constructibilité dans la zone inondable. Faisant suite à des courriers de la DDE précisant que le projet de PPRN est modifié sur ces sites, la commune intègre en zone constructible les sites au nord du chemin de la Beauté situées en zone NB dans le POS, le PPRN s'appliquant pour les parties soumises à inondation.

Une demande concerne une sortie de la ZAC de la Viguerie. Le commissaire enquêteur émet un avis favorable. Cette exclusion nécessite une modification du périmètre de la ZAC. Le règlement du P.L.U. autorisant la réalisation du projet du pétitionnaire, le périmètre de la ZAC est inchangé. L'achèvement de la ZAC sera prochainement constaté.

Le commissaire enquêteur émet un avis défavorable, non repris dans ses conclusions sur un projet de réhabilitation d'un bâtiment en bordure du canal. La seule démolition envisagée concerne un appentis disgracieux et en mauvais état bordant le canal. La sauvegarde de ce bâtiment passant par un changement de sa destination, la commune tient à la réalisation de ce projet de création de logements, s'oppose à la démolition totale du bâtiment principal, restant entendu qu'elle attache une importance particulière à sa qualité architecturale.

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur émet 3 réserves :

a) Le recul par rapport au domaine public fluvial sera de 13 mètres. Le P.L.U. est adapté en conséquence

L'extension ou la modification des constructions existantes ne pourra réduire la distance existante. C'est un point déjà contenu dans le règlement.

b) l'extrémité de la zone UC au contact de la zone Z2 de la protection du dépôt pétrolier doit changer de statut. Le P.L.U. est adapté sur ce point.

c) la demande du S.D.A.P. concernant l'obligation de couverture des constructions en tuiles canal doit être appliquée à l'ensemble de la zone UA et au secteur UBa. Le règlement est adapté sur ce point.

Le commissaire enquêteur émet également quelques recommandations :

d) admettre l'architecture contemporaine de qualité en admettant les toitures terrasses. La commune entend réserver cette possibilité aux quartiers futurs. C'est à l'occasion de leur ouverture à l'urbanisation que ce point pourra être traité.

e) prévoir un plan d'ensemble pour les zones à urbaniser. Les documents graphiques de détail et orientations d'aménagement du présent P.L.U. constituent ce document.

f) dans les zones à urbaniser, privilégier de préférence les immeubles de deux ou trois étages sur rez-de-chaussée et les maisons de ville. La commune examinera ce point à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

g) dans les zones AU, faire participer les constructeurs au financement des infrastructures.

h) dans la zone Z2 de protection du dépôt pétrolier, il est prudent de ne pas admettre l'extension des habitations existantes, sauf nécessité absolue. C'est ce qui a été introduit au règlement en limitant ces extensions à 20% de la SHON existantes sans création de logements nouveaux.

. i) améliorer l'environnement du canal latéral en demandant la plantation d'une haie d'arbres sur la rive orientale. La commune partage l'avis du commissaire enquêteur; mais elle n'a pas capacité à intervenir sur le domaine public fluvial ou sur celui de la SNCF, propriétaires de cette rive.

Monsieur Le Maire expose qu'en conclusion, les propositions de modifications ou d'intégration d'éléments consécutifs au retour d'avis des services ainsi que celles prises en compte ou préconisées par le Commissaire Enquêteur constituent de simples ajustements qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de P.L.U. tel qu'il a été arrêté, et soumis à l'enquête publique et propose au Conseil Municipal d'approuver le P.L.U..

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code Général de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-10, R 123-24 et R 123-25,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2001 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en fixant les modalités de la concertation,

Vu les éléments du porter à connaissance transmis par le représentant de l'Etat dans le Département de la Haute-Garonne,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2006 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U.,

Vu les avis des personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U. arrêté en application de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 Juin 2006 au 7 Juillet 2006 inclus,

Vu le rapport d'enquête publique de Monsieur Christian PIERROT, Commissaire Enquêteur,

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique nécessitent des modifications qui ne remettent pas en cause la consultation des services et organismes consultés et associés et l'économie originale du projet,

CONSIDERANT que le projet de P.L.U. ainsi modifié tel qu'il vient d'être présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme.

**LE CONSEIL MUNIIPAL DELIBERE, ET**

**APPROUVE** l'ensemble des modifications apportées au projet de P.L.U. arrêté,

**CONSTATE** que toutes les modifications apportées au dossier d'enquête ne sont pas des modifications de caractère substantiel et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de P.L.U. tel qu'il a été arrêté,

**APPROUVE** en conséquence le Plan Local d'Urbanisme de la commune, tel que présenté et tel qu'annexé à la présente,

**DIT** que conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Haute-Garonne,

**INFORME** que le P.L.U. approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture de Haute-Garonne,

**DIT** que la présente délibération est exécutoire après sa réception par la Préfecture et après accomplissement des mesures de publicité,

**AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer tous les actes aux effets ci-dessus

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire

MAIRIE de LESPINASSE (Haute-G...)

Christian BREX

Délibération rendue exécutoire
en application de l'article L 2131-1
Compte tenu de la transmission en Préfecture
le 16 OCT. 2006 et publication le 16 OCT. 2006