



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
ARRONDISSEMENT DE TOULOUSE

MAIRIE DE SAINT-SAUVEUR - 31790

CONSEIL MUNICIPAL

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 13 MARS 2018

En application de l'article L.2121-25 du CGCT

Date de la convocation

6 mars 2018

Nombre de Conseillers :

En exercice :	19
Présents :	16
Procurations :	1

L'an deux mil dix-huit, le 13 mars à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Sauveur dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de M. PETIT Philippe, Maire.

Présents : Mmes DAILLUT Marina, BASLE Nathalie, DELPECH Estelle, NOUYERS Catherine, QUERCY Corinne, ROQUES Sandrine, EDRU Myriam, VERGNES Sophie, MM. PETIT Philippe, BRACHET Philippe, FRANCOU Didier, BRUNI Patrick, CHANIER Cédric, IANNELLI Ermanno, TURLAN Arnaud, VETTOREL Christophe

Absents excusés : Mme CADAMURO Michèle, MM. CORACIN Olivier, LABIT Stéphane

Absents : Néant

Pouvoirs : M. CORACIN Olivier à M. FRANCOU Didier

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme QUERCY Corinne a été nommée secrétaire de séance.

ORDRE DU JOUR

Urbanisme

1. *Approbation de la 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme*

En préambule du point fixé à l'ordre du jour, M. Sylvain CHAPU, du bureau d'études Citadia, rappelle le déroulement de la procédure de révision du PLU ainsi que les ajustements du dossier entre l'arrêt du PLU et son approbation, suite aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées et dans le cadre de l'enquête publique.

Monsieur le Maire donne ensuite lecture du projet de délibération proposé au Conseil Municipal.

Délibération 2018-02-01

2. URBANISME / 2.1 Documents d'urbanisme

APPROBATION DE LA 1^{ERE} REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, 22 et 33 et R. 153-20 et 21 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2014 ayant prescrit la révision d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu les débats qui se sont tenus les 26 mars 2015 et 02 avril 2015 en conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2017 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées, sur le projet de PLU arrêté (articles L. 153-16, L.153-17 et R.153-4 du Code de l'Urbanisme), ayant abouti à :

- Un simple accusé de réception de la part de la Région Occitanie et du service départemental d'énergie de la Haute-Garonne (SDEHG) ;
- Des avis sans observation particulière de la part :
 - De la chambre de commerce et d'industrie de Toulouse, en date du 31 août 2017,
 - De la chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute-Garonne, par courrier électronique du 28 avril 2017,
 - De Toulouse Métropole, en date du 17 juillet 2017,
- Un avis favorable avec observations simples :
 - Du conseil départemental de la Haute-Garonne, par courrier du 19 juin 2017,
 - De la mairie de Bruguières, en date du 19 mai 2017,
 - Du syndicat du bassin Hers-Girou, en date du 15 mai 2017,
- Un avis assorti d'observations spécifiques de la part de Réseau de transport d'électricité (RTE), par courrier du 9 juin 2017,
- Un avis favorable du syndicat mixte du Scot Nord Toulousain assorti d'une réserve et de remarques, en date du 19 juillet 2017,
- Un courrier formulant deux réserves et des remarques de la part de la chambre d'agriculture, en date du 12 juillet 2017,
- Un avis favorable des services de l'Etat en date du 11 juillet 2017, assorti de réserves et d'observations,
- Un avis favorable de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 12 juillet 2017, assorti de réserves et de recommandations,
- Un avis défavorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 6 juin 2017, concernant les dispositions d'encadrement des extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole ou naturelle,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 12 septembre 2017 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal, du 09 octobre 2017 au 17 novembre 2017.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 13 décembre 2017 donnant un avis favorable au projet de PLU, assorti de 2 réserves et de 5 recommandations.

Vu l'avis complémentaire défavorable de la Chambre d'Agriculture en date du 12 février 2018 dans le cadre des demandes d'évolution du zonage agricole après enquête publique concernant la réduction de la zone agricole sur le secteur du camping de « La Mule » et le secteur d'extension de la zone artisanale de « Bordevieille ».

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 diverses corrections au dossier de PLU afin de donner suite à différentes observations émises par les personnes publiques associées (PPA) ou dans le cadre de l'enquête publique. Ces ajustements sont listés précisément dans un document annexé à la présente délibération, qui recense ces évolutions pièce par pièce du dossier de PLU, et sont intégrés au Plan Local d'Urbanisme, dans sa version à approuver.

D'une manière générale, ces changements visent à apporter une réponse favorable à une très large majorité des remarques reçues, tant celles émises par les personnes publiques associées, que celles émises

durant l'enquête publique et qui ont bénéficié d'un avis favorable du commissaire enquêteur ou encore celles issues de l'avis du commissaire enquêteur.

Seules les réserves ou observations suivantes n'ont pas été intégrées dans le PLU à approuver :

1. Sur l'extension de la zone d'activité sur le secteur de Bordevielle :

- La CC du Frontonnais et le syndicat mixte de SCOT ont émis une réserve en proposant qu'une extension de la zone d'activités soit prévue au PLU, d'autant plus alors que l'extension de la zone logistique d'Eurocentre est compromise par le caractère inondable de la pointe située à la confluence entre l'Hers et le Girou. Le Commissaire enquêteur a également émis une recommandation à ce sujet.
- La Commune est effectivement consciente de ce nouveau contexte et du besoin avéré de terrains destinés à répondre aux objectifs de développement économique.
- A ce stade d'avancement du projet de PLU et au regard de l'importance de cette extension, il n'est pas possible de créer une nouvelle zone à urbaniser de près de 10 hectares juste avant approbation, alors même qu'elle n'est pas prévue au PADD.
- En revanche, il semble pertinent de suivre la recommandation du commissaire enquêteur visant à engager sans délais une réflexion sur la stratégie d'accueil économique, en relation avec les études engagées par la communauté de communes, qui permettra de clarifier les besoins en foncier nouveau destiné spécifiquement à ces activités. Ces éléments permettront d'engager des discussions plus intenses avec les différents partenaires, et notamment avec la chambre d'agriculture qui s'était opposée à l'extension de la zone d'activité de Bordevielle. Le cas échéant, cela pourra conduire à faire évoluer le PLU en conséquence.

2. Sur les demandes de réduction des zones urbaines ou à urbaniser :

- La chambre d'agriculture a émis deux réserves visant à réduire des espaces destinés à l'urbanisation au profit de la zone agricole : réduction de la zone UB rue des sports et suppression de la zone AUo du stade. A noter que sur ce dernier sujet le commissaire enquêteur a émis une réserve demandant au contraire le maintien en zone AUo.
- Il convient de préciser que la révision du PLU a été l'occasion de mettre en place une stratégie urbaine économe en foncier qui a permis d'accroître la zone agricole par rapport au PLU précédent. En outre, il a été fait le choix de privilégier l'urbanisation de secteurs insérés dans le tissu urbain et de préserver les grandes unités agricoles et notamment celles bénéficiant du meilleur potentiel agronomique. Les zones contestées s'inscrivent dans cette logique en étant intégrées aux zones agglomérées de la commune, formant couture entre différents quartiers et restant de dimension modeste.
- Elles sont, en outre, comptabilisées dans le potentiel de développement urbain permettant de répondre aux perspectives et objectifs d'accueil fixés au PADD et font toutes deux l'objet d'une réflexion de composition urbaine via les orientations d'aménagement et de programmation (OAP°).
- Pour ces différentes raisons, la Commune souhaite conserver ses choix en matière de développement urbain sur ces deux secteurs, qui ne font l'objet d'aucune autre contestation que celle de la chambre d'agriculture.

3. Sur les emprises au sol en zone UA et UB :

- L'Etat a émis le souhait que la Commune accroisse les possibilités de densification en zone UB et, dans une moindre mesure en zone UA ; remarque que ne partage pas le commissaire enquêteur dans son avis,
- Il convient de préciser que la Commune connaît, d'ores et déjà, une pression accrue en matière de densification de ces secteurs ; ce qui commence à poser des difficultés en matière de desserte par les réseaux ou de conditions d'accessibilité,
- Par ailleurs, la Commune a fait le choix, dans ce PLU, de privilégier un développement urbain organisé et encadré dans quelques zones à urbaniser (AU) choisies qui permettront de constituer des coutures entre les quartiers existants, à proximité du bourg,

- C'est pourquoi, afin de conserver les équilibres et objectifs prévus au PADD, il est proposé de maintenir les choix effectués dans le PLU arrêté.
4. Sur les objectifs en matière de logement social :
- L'Etat a émis le souhait que la Commune utilise d'autres outils du PLU pour répondre aux objectifs de mixité sociale et de diversité de logements (emplacements réservés, % de catégories de logements),
 - Or, la Commune s'est effectivement engagée dans cette voie, en promouvant la diversification du parc de logements, le développement du parc locatif et locatif social, dans le PADD. Cette orientation est traduite dans le règlement du PLU en zones UB,UC et AU (articles 2) avec l'obligation de produire 20% de logements sociaux pour les opérations de 5 logements ou plus générant une surface de plancher de 300 m² minimum. En outre, l'OAP du secteur « carrefour RD 20/RD4 » précise la nécessité de produire au moins 30 % de logements sociaux et 25% de logements locatifs. Les OAP fixent également des orientations en matière de forme urbaine du bâti,
 - L'ensemble des règles ainsi mises en place permettent de répondre aux objectifs du PADD ainsi qu'aux prescriptions du SCOT du Nord Toulousain et du PLH du Frontonnais,
 - Il n'apparaît donc pas nécessaire de mettre en place des outils supplémentaires au PLU.
5. Sur le renforcement de la préservation des richesses environnementales :
- L'Etat a proposé que les divers éléments de nature soient protégés de manière plus approfondi dans le règlement du PLU (haies, ripisylves, boisements),
 - Il convient de noter que la Commune avait déjà tenu compte de ces éléments dans le PLU arrêté en classant en zone N le Girou, l'Hers et leurs abords, en classant également en zone N les principaux boisements et en matérialisant des espaces boisés classés (EBC) ou des protections paysagères et écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
 - Un certain nombre d'améliorations sont apportées dans le dossier d'approbation :
 - Limitations renforcées de l'urbanisation à proximité des cours d'eau,
 - Prise en compte renforcé des risques d'inondation,
 - Élargissement d'un espace boisé sur le secteur de Pelloubi,
 - Ces différents éléments d'amélioration, combinés aux dispositions déjà prévues dans le PLU arrêté, apparaissent suffisants pour protéger la trame verte et bleue, y compris celle définie au SCOT.
6. Sur certaines extensions de zones urbaines recommandées par le commissaire enquêteur :
- Étendre la zone UXb sur sa partie Est : La zone est destinée à recevoir des activités compatibles avec un voisinage habité mais ne sera pas étendue sur le coteau en raison de la forte pente, de l'impact paysager et des risques encourus alors que le coteau est une zone à risque de glissement de terrain et du fait qu'il s'agit d'un élément paysager protégé par le SCOT,
 - Classer en zone UX le terrain agricole situé en bordure sud de la RD20, en tampon entre les zones d'activités et les zones d'habitat : il s'agit d'un terrain situé en entrée de ville depuis Saint-Jory, offrant une qualité paysagère notable dans un environnement relativement dégradé de ce point de vue et jouant un rôle de transition entre une zone industrielle et une zone pavillonnaire. Il est donc proposé de ne rien changer,
 - Classer en zone UC la parcelle n°372 chemin du joug : la parcelle est concernée par une occupation agricole et située dans la plaine du Girou, particulièrement intéressante pour sa valeur agronomique. Le terrain est, en outre, situé au nord de la RD20, dans un environnement plutôt agricole ou d'urbanisation diffuse. En outre, le terrain est relativement grand et le rendre constructible conduirait à dépasser les objectifs de développement définis au PADD.
7. Sur la possibilité de construire des nouveaux logements en zone UC1 :
- Le commissaire enquêteur a émis une réserve concernant les dispositions réglementaires de la zone UC1, sur laquelle il n'est rendu possible que la création d'extensions ou d'annexes aux

habitations existantes. Il suggère d'autoriser les logements nouveaux et de mettre en place un coefficient d'emprise au sol (CES) réduit,

- La zone UC1 réunit des petits secteurs qui ont été urbanisés de manière désordonnée et sont situés aux périphéries de la Commune, dans des espaces contraints : soit qu'ils soient sensibles sur le plan environnemental ou paysager, insérés dans des grandes entités boisées comme le secteur de Pelloubi ou localisés sur des coteaux à forte co-visibilité comme le secteur du chemin de Canet ou encore qu'ils soient dans des secteurs à enjeu de préservation des entités agricoles de la vallée du Girou ou bien qu'ils soient directement mitoyens des zones industrielles présentes dans le secteur de l'Hobit ou de Bordevieille, subissant d'importantes nuisances de voisinage.
- Ces différents secteurs, en grande partie non raccordés à l'assainissement collectif et pour lesquels la multiplication d'accès routiers directs ou de trafic sur des carrefours avec des voies très circulées (RD4, RD20, chemin de Canet, chemin de l'Hobit) accentuera nécessairement leur dangerosité ne sont pas propices à la réalisation de logements nouveaux à court terme.
- Le PLU identifie les quartiers les plus propices à la densification dans l'échelle de temps du PLU (en zones UA, UB ou UC) : disposant de tous les atouts en termes de desserte routière ou de réseaux, plus proches des équipements et services, plus proches du centre bourg. Ces capacités de densification permises ainsi que les perspectives de développement des zones à urbaniser sont suffisantes pour répondre aux perspectives d'accueil résidentiel définies au PADD.
- Par ailleurs, permettre de nouvelles constructions sur les secteurs UC1 aurait des conséquences sur le potentiel du PLU et ne serait plus en cohérence avec l'objectif de population supplémentaire indiquée au PADD à l'horizon 2030 ainsi qu'avec les objectifs du SCoT.
- Bien qu'étant à constructibilité limitée, la zone UC1 laisse cependant la possibilité aux riverains propriétaires d'étendre la surface de plancher de leur habitation et de procéder à la construction d'annexes.
- Il est donc proposé, à l'échelle de temps de ce PLU, de conserver les équilibres définis au PLU arrêté visant à limiter l'urbanisation dans les secteurs les plus excentrés et les moins propices à la densification (préservation des unités boisées, agricoles, des paysages ou limitation des conflits d'usage entre zones habitées et zones industrielles) et de favoriser et organiser au mieux la densification et la structuration du centre bourg et de ses quartiers les plus proches.

Considérant que 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, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **D'approuver le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à cette délibération.**

Résultat du vote :	Suffrages exprimés : 16	Pour : 16	Contre : 0
---------------------------	-------------------------	-----------	------------

Le nouveau PLU est ainsi approuvé.

Monsieur le maire précise que la 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.

Le Plan Local d'Urbanisme ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

La délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus et transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

La séance est levée à 21h36
Secrétaire de séance : Corinne QUERCY

Le Maire,
Philippe PETIT

