

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE BRETX**

Envoyé en préfecture le 04/12/2019

Reçu en préfecture le 04/12/2019

Affiché le

ID : 031-213100894-20191203-2019\_12\_03\_01-DE



**N° : 2019 / 12 / 03 - 01**

Nombre de conseillers : 15  
Présents : 9  
Votants : 9  
Date convocation :  
27/11/2019

L'an deux mille dix-neuf, le 3 décembre à 21 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Jean-Claude ESPIE, Maire.

**Présents:** Jean-Claude ESPIE, Michelle BOURGES, Françoise MORIN, Laurent PEYRANNE, Jean-Pierre DEFRANCE, Thierry MEUNIER, Emmanuelle BORNAREL, Lionel CHEVAL, Christophe AURIAC,

**Absents-excusés:** Guillaume GALÉA, Jacques PUJOL, Sylvie DELPRAT

**Absents :** Fabrice SPYNS, Laurence SAINTIS, Denis LEZAT

**Secrétaire de Séance :** Emmanuelle BORNAREL

**OBJET : DELIBERATION APPROUVANT L'ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME (PLU) - COMMUNE DE BRETX**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-21 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2013 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le débat en conseil municipal en date du 20 septembre 2016 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2018 ayant décidé d'appliquer l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

Vu la décision n° 2018DK013 de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) d'Occitanie en date du 23 janvier 2018 dispensant le processus d'élaboration du PLU d'une évaluation environnementale ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2018 ayant arrêté le projet de PLU et dressé 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, envoyée le 31 octobre 2018 (articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme), ayant abouti à :

termes d'accessibilité aux engins de secours et de défense en eaux contre les incendies ;

2. Un avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 10 janvier 2019, se prononçant :

- Favorablement au dossier de PLU dans son ensemble, assorti d'une recommandation visant à positionner l'emplacement réservé pour un parking de covoiturage sur un autre secteur,
- Favorablement sur le STECAL AE sous réserve d'en réduire le périmètre au plus près des constructions existantes et projetées ;
- Favorablement aux dispositions visant à autoriser des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zone agricole ou naturelle, sous réserve de limiter la surface de plancher et l'emprise au sol des annexes à 50 m<sup>2</sup> au lieu de 70 m<sup>2</sup> ;

3. Une observation de la part du Conseil Départemental en date du 18 janvier 2019, portant sur la nécessité de prévoir une connexion sécurisée pour la future zone à urbaniser avec la RD1g et de ne pas créer de connexion nouvelle sur la RD1. Par ailleurs, à titre informatif, il est demandé de reporter le nom des routes départementales sur le règlement graphique ;

4. Un avis du syndicat mixte en charge du SCOT du Nord toulousain, en date du 29 janvier 2019 émettant 2 réserves, 1 recommandation et 5 remarques. Les réserves portent sur :

- Mieux protéger les boisements au nord de la commune ainsi qu'à l'est et à l'ouest du bourg qui sont identifiés au SCOT comme espaces naturels à protéger,
- Mieux protéger les éléments naturels qui contribuent à une continuité écologique est-ouest au nord de la Commune,

La recommandation propose que soit créée un zonage adapté à l'ensemble des activités économiques mitoyennes plutôt que simplement à créer un STECAL pour une activité désirant se développer,

Les remarques portent sur les attentes suivantes :

- Mieux numéroter les emplacements réservés,
- Mieux préciser les parcelles sur lesquels des projets de construction sont en cours,
- Promouvoir la densification de la zone U avant d'ouvrir la zone 2AU,
- Clarifier le fait qu'il n'y a pas de dispositif d'assainissement collectif en zone 1AU,
- Clarifier les motifs de différenciation entre zones agricoles et naturelles au sud de la commune.

5. Un avis réservé des services de l'Etat en date du 11 février 2019, avec notamment deux réserves importantes sur :

- Le scénario de développement démographique retenu qui doit être clarifié et mieux justifié,
- Le potentiel de développement en zone UB et UC qui doit être mieux identifié et mobilisé.

Envoyé en préfecture le 04/12/2019

Reçu en préfecture le 04/12/2019

Affiché le

ID : 031-213100894-20191203-2019\_12\_03\_01-DE



Par ailleurs, le rapport de synthèse de la DDT de la Haute-Garonne accompagnant l'avis contient des précisions sur ces deux réserves et des observations complémentaires portant sur :

- Diverses incohérences de chiffres ou des données mal explicitées, notamment dans le rapport de présentation, rendant difficile la compréhension du projet de la Commune :
  - Préciser les calculs du phénomène de « desserrement des ménages »,
  - Corriger les incohérences d'objectifs de production de logements entre PADD et rapport de présentation,
  - Revoir le pourcentage de rétention foncière trop élevé pour l'analyse des capacités de densification des zones urbaines,
  - Reprendre les cartographies de repérage du potentiel de densification,
  - Revoir les chiffres de remobilisation de logements vacants, qui paraissent à l'inverse surévalués,
  - Détailler plus précisément l'état des constructions récentes et des autorisations d'urbanisme délivrées pour mieux quantifier le potentiel de densification,
  - Préciser le niveau de densité urbaine constaté depuis le TO du SCOT, afin de vérifier la cohérence avec les objectifs de ce dernier,
  - Réaliser une analyse comparative des espaces ouverts à l'urbanisation entre l'ancien POS et le projet de PLU,
  - Mieux justifier le classement en zone agricole ou naturelle de certains hameaux,
  - Repréciser les objectifs réels en termes de logements locatifs et sociaux,
- Des attentes de prescriptions supplémentaires dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) destinées à :
  - Mieux préciser le traitement des franges,
  - Définir un phasage opérationnel,
  - Préciser le nombre de logements locatifs attendus et les formes urbaines
  - Préciser le traitement de l'entrée de ville, objet d'un emplacement réservé,
- Divers compléments sont attendus au diagnostic agricole,
- Des attentes de précisions concernant les aménagements attendus et la vocation de la zone AE (STECAL),
- Des compléments attendus en matière de protection des milieux naturels et de la biodiversité :
  - Compléter le diagnostic environnemental,
  - Identifier et protéger au règlement du PLU les zones humides, en se basant sur l'inventaire départemental,
  - Identifier et protéger au règlement du PLU les continuités écologiques, notamment le long de cours d'eau comme l'Arsène,
  - Identifier et protéger au règlement du PLU différents éléments ponctuels (haies, linéaires boisés) contribuant à la trame verte et bleue.

Envoyé en préfecture le 04/12/2019

Reçu en préfecture le 04/12/2019

Affiché le



ID : 031-213100894-20191203-2019\_12\_03\_01-DE

Envoyé en préfecture le 04/12/2019

Reçu en préfecture le 04/12/2019

Affiché le

ID : 031-213100894-20191203-2019\_12\_03\_01-DE



- Des compléments au rapport de présentation concernant l'état des réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité,
- Des compléments attendus sur la justification et la destination de certains emplacements réservés,
- Des attendus de règles de recul des constructions par rapport aux différents cours d'eau et de précisions sur le dispositif autonome d'épuration des eaux usées,
- La réduction des possibilités d'extensions et annexes autorisées pour les bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle,
- Différentes remarques liées à des erreurs ou des imprécisions de forme dans les documents à portée règlementaire,

Vu l'arrêté du maire en date du 17 avril 2019 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 20 juillet 2019 donnant un avis favorable au projet de PLU, assorti de 3 réserves qui portent sur :

- La correction de l'ensemble des erreurs et incohérences soulevées dans le dossier de PLU,
- L'opportunité d'offrir la possibilité de densifier certaines parcelles, après analyse de la desserte incendie et du traitement des eaux usées,
- La prise en compte des recommandations du SCOT en matière de préservation des espaces naturels identifiés.

\* \* \* \*

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

Après avoir pris en compte les remarques suivantes, émises lors de la phase de consultation :

**Concernant les réserves du commissaire enquêteur, concordantes avec certaines remarques des personnes publiques associées :**

- La réserve n°1 porte sur différentes erreurs ou incohérences énumérées par le commissaire enquêteur dans son rapport en pages 51 et 52 ainsi que par les services de l'Etat dans leur avis. La Commune a tenu compte de l'ensemble de ces remarques qui permettent d'assurer une plus grande cohérence des documents composant le PLU et une plus grande clarté dans l'énoncé et la justification du projet communal. En ce sens, une légère correction et clarification a été apportée au PADD concernant les objectifs de diversification de l'habitat sans qu'il soit porté atteinte à ses objectifs et orientations générales et sans que cela n'entraîne de changements sur les pièces réglementaires. Par ailleurs, pour ce qui entraîne quelques correctifs aux pièces réglementaires du PLU, ces changements portent sur :
  - La suppression de la mention à un dispositif d'assainissement collectif en zone 1AU,
  - Les précisions, attendues par le conseil départemental, quant au raccordement de la zone 1AU aux routes départementales,

- La réserve n°2 vise à promouvoir une stratégie de densification des zones urbaines (remarque également formulée par le syndicat mixte de SCOT). La Commune a souhaité dans ce premier PLU promouvoir une densification raisonnée et progressive. C'est pourquoi, il a été promu une possible densification de toutes zones urbaines, qui n'est ainsi pas négligeable avec des coefficients d'emprise au sol s'étageant de 0,6 en zone UA à 0,2 en zone UC. Ceci offre déjà des possibilités de constructions supplémentaires importantes en zone urbaine, comme précisé dans la nouvelle évaluation du potentiel de densification figurant au rapport de présentation. De ce fait, pour un premier PLU et en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif sur la Commune, les efforts visant à lutter contre l'étalement urbain et à réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels en favorisant la densification urbaine apparaissent déjà très significatifs. Enfin, remettre en cause les équilibres proposés dans le PLU entre l'usage du potentiel de densification et la volonté de créer des coupures urbaines par deux nouveaux quartiers, reviendrait à reprendre fondamentalement le PADD et à devoir retarder l'entrée en vigueur d'un PLU sur la Commune, qui pour l'heure est couverte par le seul règlement national d'urbanisme (RNU). Ainsi pour répondre à cette réserve, il est proposé de ne pas modifier le PLU mais de réfléchir dans les années à venir et au regard des différentes évolutions (révision du SCOT, changements législatifs, pression urbaine et phénomène de densification constatés) ainsi qu'au regard des projets d'équipements communaux (éventualité d'un réseau d'assainissement collectif) à faire évoluer le PLU et/ou à mettre en place des dispositifs favorisant une plus grande densification de la zone urbaine, en veillant à sélectionner les secteurs les plus propices.
  
- La réserve n°3 du commissaire enquêteur fait écho aux réserves formulées par le syndicat mixte de SCOT, visant une meilleure préservation des éléments contribuant à la trame verte et bleue. Le PLU a été modifié en conséquence avec l'agrandissement de certaines zones naturelles (N) à l'est et à l'ouest du bourg ainsi que la détermination de nouvelles zones naturelles (N) au Nord de la Commune. De la sorte, notamment au nord de la Commune, cela conduit également à protéger les éléments naturels qui contribuent à la continuité écologique est-ouest au nord de la Commune

**Concernant les autres observations émises par les personnes publiques associées :**

- Concernant la nécessité de mieux quantifier et qualifier le potentiel de densification en zone urbaine (réserve des services de l'Etat et remarque du syndicat mixte de SCOT), le rapport de présentation a été nettement approfondi pour mieux expliquer et justifier du potentiel de densification et de la mobilisation possible qui peut en être faite. Les données concernant la remise sur le marché de logements vacants a été revue, du fait d'un nombre très bas de logements vacants existants et les potentialités de constructions neuves par densification ont été réévaluées, cartographie à l'appui, en précisant également les contraintes existantes sur certains terrains et les autorisations d'urbanisme déjà accordées et en revoyant l'estimation du phénomène de rétention foncière applicable sur ces terrains. De même, les calculs concernant

le desserrement des ménages ont été mieux expliqués. En conséquence, ces compléments aident à clarifier et mieux justifier du scénario de développement démographique retenu (autre réserve exprimée par les services de l'Etat).

Envoyé en préfecture le 04/12/2019

Reçu en préfecture le 04/12/2019

Affiché le

ID : 031-213100894-20191203-2019\_12\_03\_01-DE



- Suite à la remarque de la CDPENAF et des services de l'Etat, les annexes autorisées aux bâtiments d'habitation en zone agricole ou naturelle ont été limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU a été complétée, suite à des observations de la part des services de l'Etat, afin de mieux traiter les franges avec les territoires voisins, de définir un phasage opérationnel (2 phases) et en apportant des précisions sur les attendus en matière de diversité de logements et de formes urbaines,
- Une meilleure prise en compte et préservation de la trame verte et bleue et de la biodiversité a été apportée, d'une part par les changements, précisés plus haut, suite à la réserve n°3 du commissaire enquêteur et d'autre part par l'établissement de prescriptions spécifiques sur les secteurs concernés par les continuités écologiques, notamment celles identifiées au SCOT du nord toulousain, et par la présence de zones humides identifiées dans l'inventaire départemental,

#### **Concernant les remarques émises par les particuliers durant l'enquête publique :**

La Commune a apporté des éléments de réponse au procès-verbal transmis par le commissaire enquêteur le 27 juin 2019, en se positionnant sur la prise en compte des observations des particuliers intervenus durant l'enquête publique (cf. courrier de réponse du 11 juillet 2019 annexé à la présente délibération). Le commissaire enquêteur a, dans son rapport et dans ses conclusions, jugé les différentes propositions de réponse satisfaisantes. Il a donc été procédé aux modifications que la Commune s'est effectivement engagée à faire, à savoir :

- Suppression de différents emplacements réservés, pour lesquels les projets ne sont pas suffisamment aboutis. Il en est ainsi des emplacements réservés n°14, 15 et 16,
- Réduction de l'emplacement réservé n°10 au seul besoin de sécurisation du carrefour RD1 / chemin du Grenadier, avec la suppression de la partie de l'emplacement réservé prévue pour un parking de covoiturage, du fait de l'absence d'études de conception et de programmation suffisamment avancée (répondant ainsi également à une recommandation exprimée par la CDPENAF). En conséquence, pour plus de clarté et afin de répondre à une remarque du commissaire enquêteur et une autre du syndicat mixte de SCOT, la numérotation des emplacements réservés a été simplifiée et matérialisée sur le règlement graphique,
- Clarification de la rédaction des articles 1 du règlement du PLU pour bien signifier que les interdictions éventuelles ou les autorisations sous conditions

Envoyé en préfecture le 04/12/2019

Reçu en préfecture le 04/12/2019

Affiché le

ID : 031-213100894-20191203-2019\_12\_03\_01-DE -

Berser  
LeVaut

concernent **seulement** les constructions et non pas tous les usages des sols et aménagements légers.

**Légères corrections d'éléments du rapport de présentation, sans impact sur le projet,**

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 avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

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

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, 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.

Conformément à l'article L.153-22, le Plan Local d'Urbanisme ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le PLU deviendra exécutoire :

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

Certifié exécutoire, compte tenu de la transmission en préfecture.  
Le

Ainsi fait et délibéré,  
Les jours, mois et an que dessus  
Bretx, le 3 Décembre 2019  
Le Maire  
Jean-Claude ESPIE

