

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 30 mai 2024

B05_2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 mai, à 17h30

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 22 mai, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les locaux du PETR du Pays Lauragais, sous la présidence de M. le 3^{ème} Vice-Président, Mr Laurent HOURQUET.

M. Gilles TERRISSON est désigné comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

ADROIT Sophie
ASENSIO Brice
BATIGNE Robert
BODIN Pierre
BONDOUY Guy
DEMANGEOT François
FABRE Christian
HOURQUET Laurent
MALMAISON Patricia
MIR Virginie
PETIT Jean-Marie
PORTET Christian
SIORAT Florence
TERRISSON Gilles

Excusés :

GRAFFEUILLE ROUDET Valérie
GREFFIER Philippe
HEBRARD Gilbert
MARECHAL Martine
NACCACHE Nathalie
SERRANO Serge
VILESPY Estelle

En exercice : 26

Présents : 14

Nombre de votants : 14

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20240530-B05_2024-DE

Objet : Avis général sur la modification simplifiée du P.L.U. de Préserville

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 la délibération n°25/2020 du 31 août 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT, mentionnés aux articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme,

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 de l'évolution des documents d'urbanisme,

Vu l'arrêté de la Maire de Préserville du 17 octobre 2023 engageant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'annexe relative aux observations du PETR sur le projet de *modification simplifiée*,

Considérant que la prescription n°5 du DOO dispose : « *afin de conserver le potentiel de production du territoire et de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, le SCOT autorise l'urbanisation pour de l'habitat en priorité sur les espaces non agricoles et les enclaves, en continuité du bourg* » ;

Considérant que la prescription n°84 du DOO dispose : « *Chaque commune veille, dans son document d'urbanisme, à privilégier une urbanisation recentrée autour du bourg et évitant les développements linéaires et diffus* » ;

Considérant que prescription n°22 du DOO, qui concerne les trois communes du territoire du PETR incluses dans la « couronne verte » de l'InterSCoT, dont Préserville, dispose que : « *l'extension de l'urbanisation sera autorisée uniquement en continuité des polarités ou des bourgs* » ;

Considérant que, conformément à la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et à la loi de mise en œuvre du ZAN du 20 juillet 2023, les P.L.U. devront intégrer les objectifs de réduction de consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) fixés par le SCoT, déclinant lui-même les objectifs du SRADDET, au plus tard le 22 février 2028 ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU de Préserville avec le futur SRADDET pourrait fort probablement conduire à un gel de l'urbanisation, de sorte que les dernières tranches de l'opération d'ensemble ne puissent être réalisées dans les délais programmés et que le permis d'aménager deviendrait caduque ;

Considérant qu'un tel scénario implique un risque de discontinuité urbaine prolongée, voire pérenne, entre les premières tranches de l'opération et le bourg, accompagnée de difficultés pour cultiver l'enclave agricole qui en résulterait ;

Considérant que la prescription n°79 dispose : « *Chaque commune pôle doit indiquer un pourcentage de logements locatifs à atteindre lors de l'élaboration ou de la révision de son PLU intégrant notamment une part significative de production locative sociale. Les logements locatifs seront adaptés aux besoins des ménages actuels et futurs (taille, type, etc.) et accompagneront les parcours résidentiels des habitants du Lauragais.* » ;

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20240530-B05_2024-DE

Considérant que la prescription n°50 dispose : « *Les documents d'urbanisme locaux permettront d'assurer une mixité des fonctions au sein de la centralité sectorielle, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les pôles de proximité secondaire lorsque les activités ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.* » ;

Considérant que la fonction de pôle de proximité secondaire de Préserville n'est aujourd'hui pas assurée notamment du fait de l'absence de commerces et services à la population dans la commune et malgré l'alerte suivante précédemment émise par le PETR dans l'avis qu'il a rendu en septembre 2021 sur la modification n°1 du P.L.U. : « *Il est à noter que la commune est repérée comme pôle de proximité secondaire dans le SCoT, et doit à ce titre assurer une fonctionnalité particulière au sein du bassin de vie, et notamment contribuer à l'autonomie du territoire en satisfaisant les besoins des habitants et usagers en matière de commerces, scolarité, santé, services publics, culture, sport et loisirs.* » ;

Après débats, le Bureau Syndical, Ouï l'exposé de Monsieur le Président, Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :

1°) – **RENDRE** un avis favorable assorti des réserves et recommandations suivantes :

Réserves :

- L'OAP sera scindée en deux opérations d'ensemble. Pour cela il conviendra de revoir complètement le découpage de l'OAP pour permettre un premier développement en continuité du bourg et le long du ruisseau avec un accès sur la route d'Odars et un raccordement au réseau d'assainissement existant.
- La seconde OAP ne pourra pas être ouverte avant 2028 et permettra de terminer le projet sur sa partie ouest sous réserve de l'enveloppe foncière octroyée par le SCOT dans le cadre de sa révision n°2 en cours.
- Les OAP doivent conforter le rôle de polarité

Recommandations :

Il convient de :

- préciser le terme de mixité sociale en mentionnant clairement dans chacune des OAP un pourcentage réservé au logement locatif social ;
- prévoir plusieurs typologies de logements dans le projet global.

2°) – **ATTIRER** l'attention de la commune sur le point suivant :

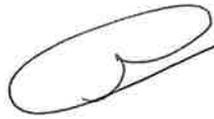
Le SCoT est en cours de révision et intégrera les objectifs territoriaux de la trajectoire ZAN définis par la région. L'objectif de baisse provisoire de consommation d'ENAF pour le territoire du Pays Lauragais *pris dans son ensemble* est d'environ 60% pour 2021-2031 par rapport à 2011-2021 déduction faite des enveloppes mutualisées au niveau national et régional. Cet objectif sera différencié par le futur SCoT, et l'enveloppe définie par commune ou EPCI compétent en matière de PLU sera bien sûr calculée au regard de la consommation passée *a minima* à l'échelle de l'EPCI.

Toutefois, à *titre indicatif*, l'application de cet objectif de baisse à l'échelle de la commune conduirait à ne pas dépasser environ 4,2 ha de consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 (consommation de 10,7 ha sur 2011-2021). Or la consommation d'ENAF potentielle d'ici 2031 atteint déjà 7,5 ha. La commune est d'autant plus invitée à bien penser le phasage de ses extensions urbaines.

3°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

4°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Madame la Maire de Préserville et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne.

Fait à Montferrand, le 30 mai 2024,


Le Président,
3, chemin de l'Obélisque
P.E.T.R.
du
Pays
Lauragais
11320 MONTFERRAND
Gilbert HEBRARD.