

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 26 juin 2025

B07_2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 26 juin, à 17h

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 18 juin, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Labastide d'Anjou, sous la présidence de M. Gilbert HEBRARD.

Mme. Sophie ADROIT est désignée comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

ADROIT Sophie
ASENSIO Brice
BODIN Pierre
DEMANGEOT François
FABRE Christian
GREFFIER Philippe
HEBRARD Gilbert
MIR Virginie
NACCACHE Nathalie
NAVARRO Karine
PETIT Jean-Marie
PORTET Christian
SERRANO Serge
VILESPY Estelle

Excusés :

BONDOUY Guy
HOURQUET Laurent
MARECHAL Martine
SIORAT Florence

En exercice : 26
Présents : 14
Nombre de votants : 14

Objet : Avis général sur la révision générale du P.L.U. de Villefranche-de-Lauragais

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 la délibération de la commune de **Villefranche-de-Lauragais** arrêtant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 03 avril 2025,

Vu l'annexe relative aux observations du PETR sur le projet de révision,

Considérant que la prescription n°83 dispose : « *Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserve d'urbanisme, les communes font l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain.*

Pour cela, il convient d'évaluer lors de l'élaboration de PLU :

- *la part de bâti dévalorisé ou dégradé à réhabiliter (analyse des causes de non occupation) ;*
- *les possibilités de densification ;*
- *la possibilité de mettre en place des mesures contraignantes et/ou incitatives. (...)» ;*

et que la prescription n°84 dispose : « *Chaque commune veille, dans son document d'urbanisme, à privilégier une urbanisation recentrée autour du bourg et évitant les développements linéaires et diffus. Les communes doivent également contribuer au maintien d'espaces de transition (ou coupures d'urbanisation) entre zones urbaines afin de préserver le caractère agricole et/ou naturel entre les bourgs.* » ;

Considérant que plusieurs secteurs non bâtis enserrés dans le tissu urbain ou situés en périphérie de celui-ci sont affichés avec un classement en zone N non seulement dans le règlement graphique mais également dans l'étude des capacités de densification et de mutation du bâti sans qu'aucune justification ne soit apportée, et ce alors même que sont classés en zone AU des secteurs agricoles plus éloignés du centre-bourg ;

Considérant que le DOO comporte à la fois une prescription générale relative à la bonne gestion des eaux pluviales qui demande de limiter l'imperméabilisation (prescription n°37) et une prescription relative à la qualité des équipements commerciaux (prescription n°74) qui prescrit notamment de soigner « *la composition végétale (essences locales de préférence), notamment sur les espaces de stationnement, et en limitant l'imperméabilisation des sols* » ;

Considérant par ailleurs que l'évaluation environnementale du PLU souligne l'intérêt qu'il y aurait à utiliser des revêtements semi-perméables sur l'ensemble des secteurs d'OAP ;

Considérant que les OAP relatives à l'extension de la zone d'activités ne prévoient pas de dispositions pour limiter l'imperméabilisation induite par les espaces de stationnement, et ce alors même que les zones AUx se trouvent en limite de la zone jaune du PPRi ;

Considérant que les prescriptions n°16 à 21 du DOO définissent les modalités de protection de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville, impliquant notamment, après la déclinaison de la TVB à l'échelle communale, la définition de mesures visant à préserver la fonctionnalité des continuités écologiques ;

Considérant que le projet de PLU comporte une OAP « Trame Verte et Bleue » qui vise non seulement à préserver et à renforcer la TVB mais aussi plus largement la « nature en ville » ;

Considérant toutefois que cette OAP thématique ne compensera probablement pas les impacts liés aux extensions urbaines et qu'en tout état de cause les mesures en faveur de la biodiversité peuvent être renforcées, ainsi que l'a souligné l'évaluation environnementale du PLU ;

Considérant que la prescription n°20 demande en particulier de « *conforter les corridors bleus par une bande tampon adaptée autour des cours d'eau, entre le haut de la berge et les premières constructions, intégrant leurs ripisylves et abords, ainsi que leur zone d'expansion des crues en lien avec la prévention des risques inondation* » ;

Considérant que la prescription n°19 qualifie de réservoir bleu tous les plans d'eau d'une superficie au moins égale à 5 000 m² ;

Considérant que le lac de la Camave atteint une superficie de près de 8 000 m² et qu'il est cerné de boisements dont l'OAP thématique « trame verte et bleu » souligne l'intérêt à la fois écologique, paysager et agricole ;

Considérant que la prescription n°9 du DOO dispose que les changements de destination identifiés dans les documents d'urbanisme doivent répondre aux conditions suivantes :

- ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole,
- sauvegarder le patrimoine agricole historique ayant un intérêt architectural et patrimonial ;

Considérant que le règlement graphique matérialise neufs bâtiments pouvant changer de destination sans que le rapport de présentation n'apporte de justification de ces choix ;

Considérant de surcroît que la carte de la page 17 du tome 2 du rapport de présentation matérialise, contrairement à ce qu'indique sa légende, non pas les bâtiments pouvant changer de destination mais les bâtiments d'intérêt patrimonial ;

Considérant que le DOO recommande de « *tendre au moment des révisions successives des documents d'urbanisme vers la fourchette haute de densité minimale de logements à horizon 2030* » (recommandation n°39) ;

Considérant que la prescription n°87 du DOO fixe une fourchette de densité brute moyenne comprise entre 20 et 30 logements par hectare pour les zones d'extension et de requalification des pôles d'équilibres ;

Considérant que la densité brute moyenne des OAP consacrées à l'habitat est de 25 logements/ha, soit la valeur médiane de la fourchette fixée par le DOO ;

Considérant que la prescription n°51 dispose : « *Le SCOT affiche un principe de phasage de l'offre foncière à destination économique notamment afin d'éviter une suroffre et une concurrence entre territoire. Pour ce faire, sur chaque pôle de proximité et de proximité secondaire, l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'activités ou l'extension de zones existantes n'est possible que si au moins 50% des zones d'activités déjà ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).* » ;

Considérant que la commune de Villefranche-de-Lauragais est un pôle d'équilibre et n'est donc pas dans l'obligation de respecter une condition précise de taux de remplissage qui s'impose aux pôles plus modestes, mais qu'elle est tout de même concernée par le principe de phasage de l'offre foncière ;

Considérant que le PLU comporte un phasage calendaire mais pas de phasage conditionné au taux de remplissage, et ce alors même que les zones concernées se trouvent à la fois en limite de la zone jaune du PPRi et – ainsi que l'indique le diagnostic - dans un secteur où les terres agricoles ont une très bonne valeur agronomique ;

Considérant que les prescriptions n°24 à 27 du DOO fixent des conditions au développement des énergies renouvelables, en particulier s'agissant du photovoltaïque au sol ;

Considérant que pour autant le sujet des énergies renouvelables est absent du projet de PLU ;

Considérant que la prescription n°91 dispose : « *Il est privilégié des opérations d'ensemble et est établi des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les zones à urbaniser (AU) des PLU avec des règles de composition et d'insertion urbaine et environnementale, et de prise en compte des déplacements doux.* » et que la prescription n°72 vise, entre autres, une optimisation et une mutualisation des surfaces de stationnement dans les secteurs destinés aux commerces (ce que les opérations d'ensemble favorisent) ;

Considérant que la recommandation n°39 dispose : « *Le SCOT recommande la mise en oeuvre de projets urbains inscrits dans une démarche de développement durable telle que les quartiers durables, éco-quartiers, hameaux durables, etc. Cette approche environnementale de l'urbanisme permettra notamment d'agir de manière favorable pour la santé. Ces politiques d'urbanisme durable permettront notamment d'atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en particulier dans les pôles du territoire.* » ;

Considérant que les pièces opposables du PLU ne comportent aucune prescription en vue d'assurer une conception des bâtiments limitant leur surchauffe en période de canicule ;

Considérant que le document est globalement compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais,

**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 :

- S'agissant des secteurs enserrés dans le tissu urbain ou situés en périphérie de celui-ci, reconsidérer leur classement ou alors apporter des justifications relatives au choix de les classer en N et prévoir les aménagements qui découlent de la vocation de ces espaces de nature en ville le cas échéant (par exemple des cheminements doux pour y accéder) ;
- Imposer dans la ZAE du stationnement perméable ou semi-perméable pour la majorité des places ;
- Protéger les berges du lac de la Camave (zonage Ntvb ou bien identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- Verser dans le rapport de présentation les justifications relatives à l'identification des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ;
- Rectifier la légende de la carte p.17 du tome 2 du rapport de présentation en ce que le symbole en forme d'étoile correspond en réalité aux bâtiments faisant l'objet de mesures de protection spécifiques du fait de leur intérêt patrimonial.

Recommandations :

- Augmenter la densité dans les OAP sectorielles afin de se rapprocher du haut de la fourchette fixée par le DOO ;
- Généraliser la perméabilité des clôtures en limite séparative pour permettre le passage de la petite faune et introduire des dispositions plus précises en ce sens (à l'instar du PLU arrêté de Bram) ;
- Inscrire dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » le principe de protection des ripisylves par des aménagements de nature à en éviter la surfréquentation, en particulier à proximité des zones futures d'habitat ;
- Prévoir un phasage des zones d'activités en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Camave V au remplissage de la zone de la Camave IV à hauteur de 50% ;
- Encadrer le développement des énergies renouvelables en intégrant autant que faire se peut les éléments de la charte intercommunale des énergies renouvelables dans le PLU ;
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AUx à l'existence d'une opération d'aménagement d'ensemble, supprimer les obligations chiffrées en matière de création d'aires de stationnement et intégrer dans les OAP une orientation pour que lesdites opérations portent une réflexion sur la mutualisation des parkings.
- Intégrer des règles de conception des bâtiments dans le règlement ou les OAP de nature à assurer le confort d'été (choix judicieux concernant l'orientation des bâtiments et leur couleur, intégration de loggias, caquettes, brise-soleils...) ;

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. Le SRADDET prochainement approuvé fixe un objectif de baisse de consommation d'ENAF d'environ 60% pour le territoire du Pays Lauragais *pris dans son ensemble* sur la période **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.

Il est rappelé que le PLU devra intégrer au plus tard en février 2028 les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF fixés par le futur SCoT valant PCAET. Conformément à la loi

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.50.54

Courriel : contact@payslauragais.com

REÇU EN PREFECTURE

le 07/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_AR-031-200050938-20250626-B07_2025_RG

climat et résilience, en cas de retard, les autorisations d'urbanisme sont gelées dans les zones AU d'un PLU et ce jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU compatible avec le SCoT. La commune a donc tout intérêt à bien calibrer ses extensions urbaines et à les phaser.

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 Villefranche-de-Lauragais et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne,

Fait à Labastide-d'Anjou, le 26 juin 2025,

Le Président,



Gilbert HEBRARD.