

EXPOSE DES MOTIFS

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouveau Urbain,

VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »,

VU la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle I),

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II),

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU le Code de l'Urbanisme modifié et notamment ses articles L.121-1 et suivants, L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, ainsi que son article L.300-2,

VU le Plan d'Occupation des Sols prescrit le 19/10/1971, approuvé le 16/11/1982, révisé le 30/01/1996, le 13/04/2005 et le 27/01/2006, modifié le 13/06/1999, le 07/03/2000, le 3/06/2007, le 21/12/2007, le 05/10/2009, le 08/06/2010 et le 28/04/2011,

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est couverte actuellement par un Plan d'Occupation des Sols (POS), et que la loi ALUR prévoit que les POS non engagés dans une procédure de révision sous forme de Plan Local d'Urbanisme (PLU) avant le 31 décembre 2015, deviendront caducs, avec une application au 1^{er} janvier 2016 du règlement national d'urbanisme.

Les communes engagées dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 disposeront de trois ans maximum après la publication de la loi ALUR pour approuver leur document s'ils le souhaitent jusqu'au 27 mars 2017.

Monsieur le Maire expose également qu'il est nécessaire de lancer une réflexion globale sur le développement futur du territoire communal afin de répondre aux enjeux des prochaines décennies.

Il précise également que le futur document devra intégrer les nouvelles dispositions issues des récentes évolutions législatives par la mise en oeuvre :

- du Grenelle de l'environnement du 03/08/2009 dite « Grenelle I »,
- de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12/07/2010 dite « Grenelle II »,
- de l'ordonnance du 05/01/2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et son décret d'application,
- de la loi du 24 /03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR ».

CONSIDERANT l'antériorité de la précédente prescription par délibération du 19 juillet 2012 et au regard des évolutions législatives et réglementaires, il est proposé de reprendre une nouvelle délibération afin d'actualiser son contenu, la présente délibération abrogeant et remplaçant celle du 19 juillet 2012.

CONSIDERANT que l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées lors de l'élaboration d'un PLU,

VU l'avis de la Commission des Finances,

DISPOSITIF DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal décide :

- 1- de prescrire la révision du POS en PLU sur l'ensemble du territoire communal,
- 2- de fixer les objectifs poursuivis suivants :
 - o définir et affirmer les grands axes de l'aménagement du territoire de la Commune s'inscrivant dans un renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, une restructuration des espaces urbanisés, et la revitalisation du centre ville,
 - o préciser les secteurs d'évolution économique et les moyens d'assurer leur attractivité,
 - o préserver et mettre en valeur son patrimoine naturel, paysager et bâti,
 - o lancer une réflexion sur les modes de transports,
 - o intégrer les évolutions juridiques récentes.

- 3- des modalités de concertation suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- o affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires et publicité dans la presse locale,
- o article dans la presse locale et bulletin municipal,
- o réunion avec les associations,
- o réunion publique avec la population,
- o information sur le site Internet de la Commune,
- o exposition sous forme de panneaux installés en Mairie,
- o utilisation de tous moyens d'affichage à disposition de la Commune.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- o mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée en mairie,
- o possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,
- o réunion publique.

La Municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet du PLU.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan en Conseil Municipal lors de l'arrêt du projet.

- 4- d'autoriser Monsieur le Maire à lancer une consultation de bureaux d'études et de signer tout contrat, avenant ou convention de prestation de service nécessaires à la révision du document de planification,
- 5- de solliciter de l'Etat qu'une dotation soit allouée à la Commune pour compenser la charge financière de la Commune correspondant à l'élaboration d'un PLU,

- 6- d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au budget,
- 7- de transmettre la présente délibération au Préfet et de la notifier :
 - au Président du Conseil Régional,
 - au Président du Conseil Général,
 - au Président du Syndicat Mixte des Trois Provinces chargé de l'élaboration et su SCOT,
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Méti de la Chambre d'Agriculture,
 - aux Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale v compétents,
 - aux Maires des Communes voisines.

Conformément à l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération devra l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et une mention de cet affichage sera effectuée un journal diffusé dans le département.

Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Monsieur le Maire est autorisé à poursuivre l'exécution des présentes et à signer tous les ac nécessaires.

AU REGISTRE SONT LES SIGNATURE
 POUR COPIE CONFORME
 AU REGISTRE DES DELIBERATION

Conseillers en exercice : 33
 Présents : 26
 Votants : 32

Adoptée à l'unanimité des votants

REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE
LE: - 4 JUL. 2014
CASTELSARRASIN - 82

LE MAIRE


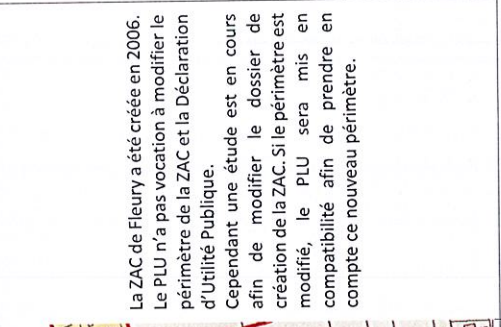
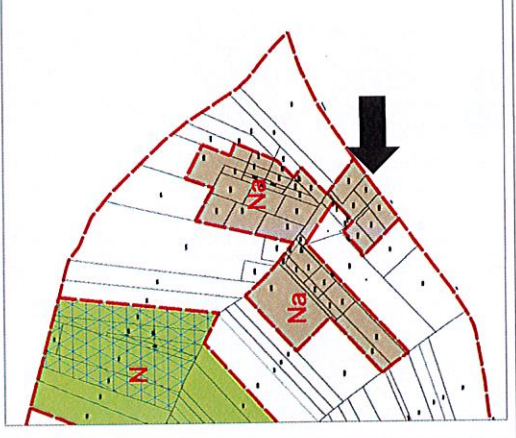
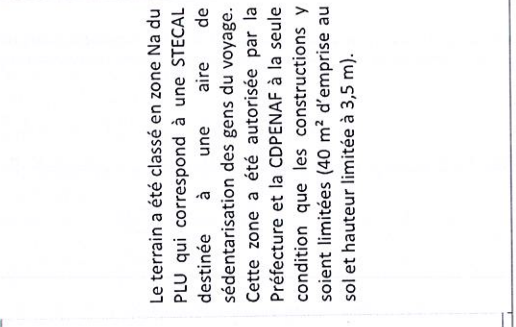
Ph. BESIERS

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa :

Transmission en Sous-Préfecture le : 4/7/2014

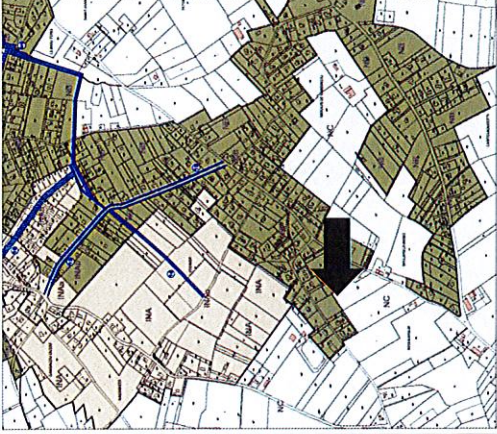
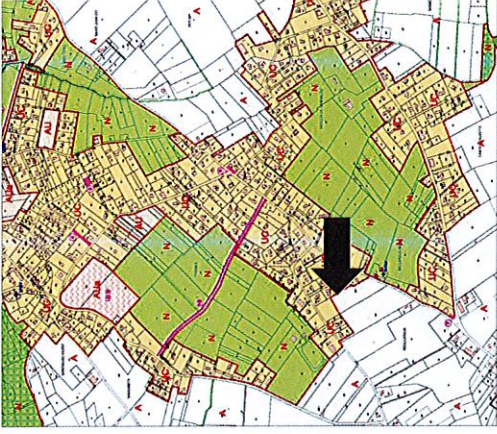

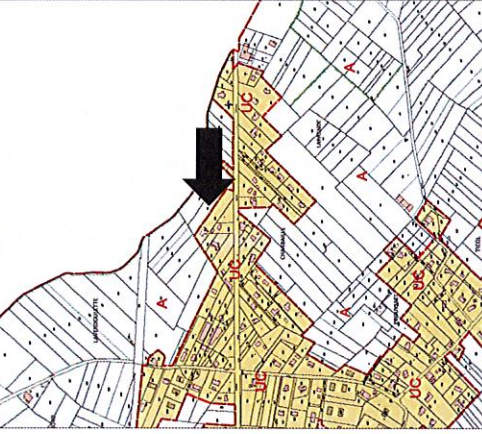
Publication le : 4/7/2014

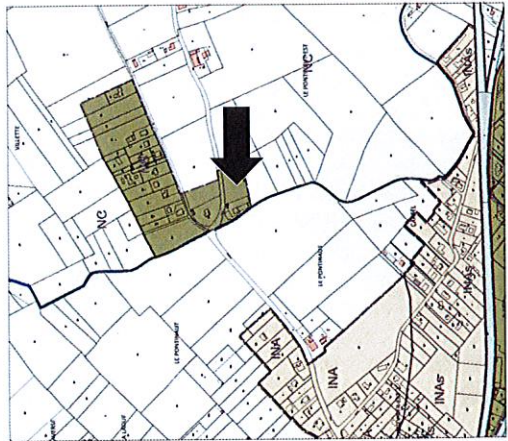
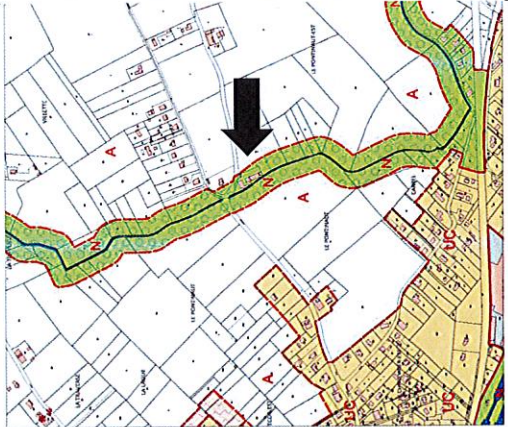

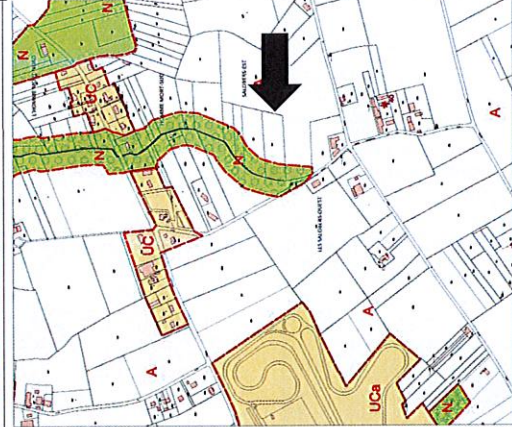
Notification le :


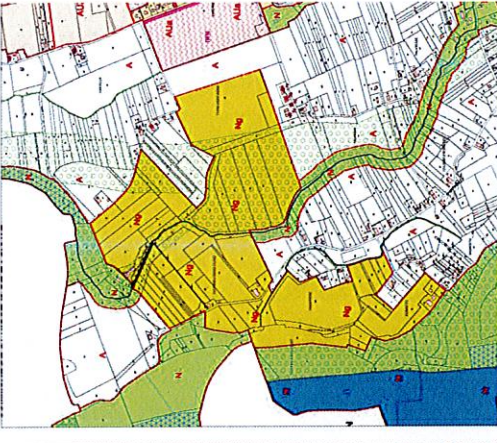

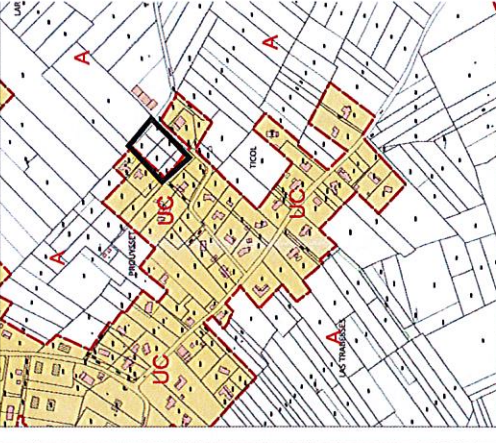
Identification requérant	Date Permanence	Observation	POS	PLU	Proposition Maître d'Ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Famille Vincenti (Obs. n°1 /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« demande formelle et réitérée de l'exclusion de la ZAC de Fleury de notre bâti... ».</p>			<p>La ZAC de Fleury a été créée en 2006. Le PLU n'a pas vocation à modifier le périmètre de la ZAC et la Déclaration d'Utilité Publique. Cependant une étude est en cours afin de modifier le dossier de création de la ZAC. Si le périmètre est modifié, le PLU sera mis en compatibilité afin de prendre en compte ce nouveau périmètre.</p>	
<p>Mr Viera (Obs. n°2 /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« je souhaite bâtir une maison de 90 m² sur la parcelle n°1753, je supprime le chalet et mobil home...ma demande sera-t-elle agréée? Ma parcelle est classée NC : sera t'elle classée NA dans le nouveau PLU ? ».</p>			<p>Le terrain a été classé en zone Na du PLU qui correspond à une STECAL destinée à une aire de sédentarisation des gens du voyage. Cette zone a été autorisée par la Préfecture et la CDPENAF à la seule condition que les constructions y soient limitées (40 m² d'emprise au sol et hauteur limitée à 3,5 m).</p>	

<p>Mme Laffon (Obs. n°3 / PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« la zone AUZc1 n'autorise que les constructions pour le logement de personnes âgées : pourquoi des logements seniors sur 8 ha ? Pourriez-vous mettre ces terrains en A1a qui autorise d'autres types de constructions que pour des personnes âgées ? mixité sociale...».</p>		<p>La ZAC de Fleury est à vocation d'équipements publics, de services et d'activités et non d'habitat. Seule une zone d'habitat destinée aux personnes âgées a été définie dans le dossier de création et retranscrite dans le PLU en zone AUZc1 car elle peut être considérée comme un équipement d'intérêt collectif. Cependant une étude est en cours afin de modifier le dossier de création de la ZAC. Si, dans le cadre de cette modification, la vocation de ce secteur évolue, le PLU sera mis en compatibilité afin de prendre en compte les modifications apportées.</p>
<p>Mme Coupé (Obs. n°4 / PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« je souhaiterais que les parcelles C875, 876, 877 soient viabilisées ? ».</p>		<p>Ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS. Le classement en zone constructible de ces parcelles irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain, d'urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels. De plus, la capacité des réseaux est très limitée dans ce secteur si bien que seules les « dents creuses » intégrées dans le tissu urbain existant ont été conservées constructibles. <i>Nota: Le classement en zone constructible nécessiterait une dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.</i></p>

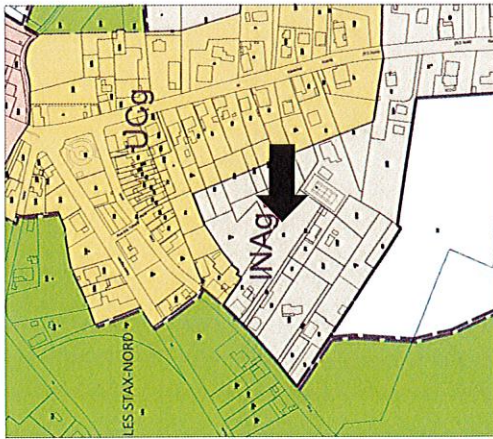
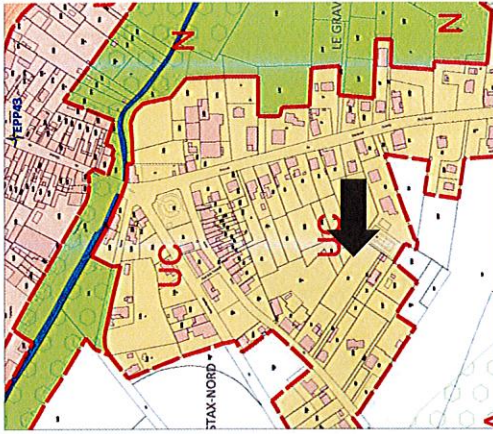

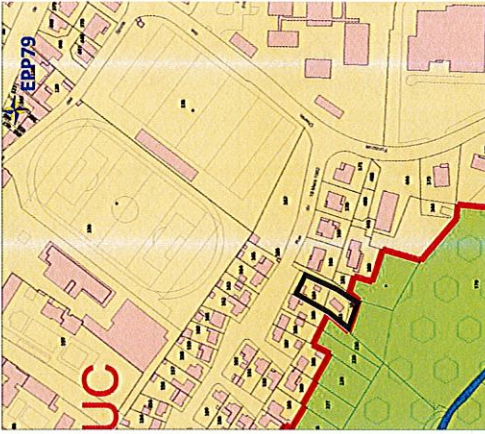
<p>Mr Polato (Obs. n°5 / PV)</p>	<p>P1</p> <p>« je souhaiterais bâtir 4 maisons sur les parcelles B N 4/51 et 5...: est-ce possible ? ».</p>		<p>La construction de quatre maisons d'habitations est possible dans le respect des règles applicables à la zone UC.</p>
<p>Mr Novarino (Obs. n°6 / PV)</p>	<p>P1</p> <p>« mes 2 parcelles n°435 et 436 peuvent-elles être classées à bâtir? Ainsi que ma parcelle n°11891 ? »</p>		<p>Ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS. Le classement en zone constructible de ces parcelles irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain, d'urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels. Dans ce hameau seules les parcelles bâties et quelques « dents creuses » ont été maintenues en zone constructible. Toutes les parcelles situées au Nord et la zone INA située à l'Est ont été déclassées afin de respecter les objectifs communaux en matière de développement démographique et de capacité d'accueil.</p> <p><i>Nota:</i> Le classement en zone constructible nécessiterait une dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.</p>

<p>Mr Macabiau (Obs. n°7 /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« propriétaire de la parcelle n°2613: peut-elle être classée à bâtir ? ».</p>			<p>La partie de la parcelle n°2613 constructible au POS a été maintenue constructible au PLU (zone UC). La seconde partie n'était pas constructible au POS. Classer la partie restante en zone constructible irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et d'urbanisation linéaire. Dans ce secteur seules les parcelles bâties et quelques « dents creuses » ont été maintenues en zone constructible. La zone INA située à l'Ouest a été déclassée afin de respecter les objectifs communaux en matière de développement démographique et de capacité d'accueil. <i>Nota:</i> Le classement en zone constructible nécessiterait une dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Mr Touzani (Obs. n°8 /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« propriétaire de ma parcelle sur laquelle est implantée une maison : je souhaiterais en bâtir une autre sur ce terrain: est-ce possible ?</p>			<p>La construction d'une autre maison d'habitation est possible dans le respect des règles applicables à la zone UC. De plus, la route départementale a été déclassée « route à grande circulation » si bien que le recul de 75 m par rapport à l'axe de cette voie ne s'applique plus.</p>


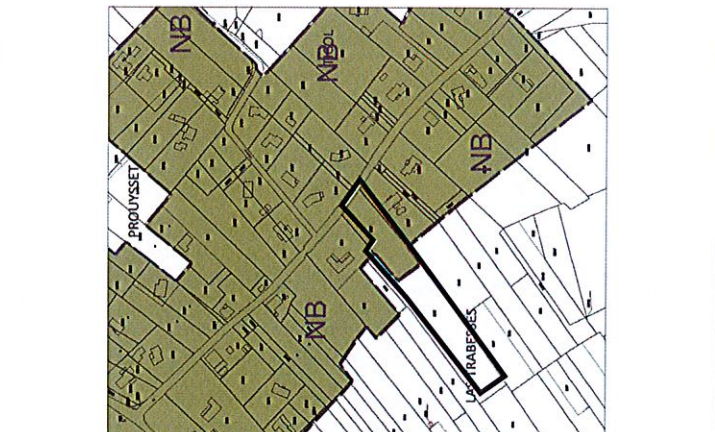
<p>Mme Pistouillé (Obs. n°9 /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« propriétaire de la parcelle n°B19 : est-elle constructible ? Et dans la négative pourrait-elle être classée à bâtir ? »</p>			<p>Cette parcelle classée en zone rouge inconstructible du PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) est grevée par cette servitude d'utilité publique. Il n'y a aucun intérêt à la maintenir en zone constructible du PLU d'autant plus que toute la zone NB correspondant à de l'habitat diffus et non structuré a été déclassée.</p>
<p>Mme Charron (Obs. n°10 /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« propriétaire des parcelles B 386 et B 266: peuvent-elles être classées à bâtir ? ».</p>			<p>Les références cadastrales semblent erronées. La parcelle n°386 n'appartient pas à Madame CHARRON et la parcelle n°266 n'existe pas. En l'état, cette demande est irrecevable. S'il s'agit de la parcelle n°386, elle n'était pas constructible au POS. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels.</p>

<p>Mr Gruet (Obs. n°11 /PV)</p>	<p>(Société Gravières Garonnais) : vérification des documents du dossier enquête relatif aux gravières...</p>			<p>Le projet de gravières de la société Gravières Garonnais a été retranscrit dans le PLU (classement en zone Ng). Le Maître d'Ouvrage propose de vérifier les limites du projet et de les modifier si une erreur d'appréciation a été commise.</p>
<p>Mr Vanhamme (Obs. n°12 /PV)</p>	<p>« propriétaire des 3 parcelles n°1760, 1761, 1762, 1763, 1764 et 1765 : classées à bâtir : le sont-elles toujours dans le PLU ? »</p>			<p>Concernant ces parcelles constructibles au POS, une erreur d'appréciation a été commise. En effet, elles ont fait l'objet d'une déclaration préalable pour un détachement de 3 lots en 2012 et les terrains ont été viabilisés. Il conviendrait de les maintenir en zone constructible (zone UC).</p>

<p>Mr Augé <u>(Obs. n°13</u> <u>/PV)</u></p>	<p>P1</p> <p>« propriétaire de la parcelle n°138 et 137 et 136 en indivision : je souhaiterais bâtir 1 maison individuelle sur les parcelles 137 et 138 : est-ce possible ? Sur la parcelle n°136 : est-ce possible de construire un lotissement ? La parcelle n°135 est partiellement constructible ? ».</p>			<p>La partie non constructible au POS de la parcelle n°135 a fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme. La CDPENAF a émis un avis défavorable. Concernant les parcelles n°136, 137 et 138, leur urbanisation irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et d'urbanisation linéaire. De plus, la capacité des réseaux est insuffisante dans ce secteur. Sans renforcement et extension des réseaux existants, la construction d'un nombre important de logements est techniquement impossible.</p>
<p>Mme Bayard <u>(Obs. n°14</u> <u>/PV)</u></p>	<p>P1</p> <p>« je suis propriétaire de la parcelle I 2612 : je souhaiterais savoir si cette parcelle est classée constructible ? ».</p>			<p>Cette parcelle n'était pas constructible au POS. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels.</p>

<p>Mme Algaryez (Obs. n°15/ /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« je suis propriétaire de la parcelle n°76 classé à ce jour «partiellement» constructible : l'est-elle toujours dans le classement du PLU ? ».</p>			<p>Cette parcelle située en centre-ville est maintenue en zone constructible mais elle est classée en partie en zone rouge inconstructible du PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation). Les constructions seront autorisées dans la partie non située en zone rouge et dans le respect des règles de la zone UC.</p>
<p>Mme Lopez (Obs. n°16/ /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« nu propriétaire de la parcelle DH 183 : cette parcelle est classée en zone inondable d'après le dossier PLU d'enquête PPRI. Après passage d'un géomètre expert : il s'avère et contrôle de la DDT Montauban (juillet 2017), suite auquel j'avais déjà obtenu un CU pour un projet de construction qui ne s'est pas réalisé...Le contrôle de la DDT en juillet 2017 a confirmé les bonnes mesures du plan altimétrique et affirmé que cette parcelle n'était pas en zone inondable ainsi que la parcelle n°184.... je souhaiterais que ces parcelles sortent de la zone inondable du PPRI ? ».</p>			<p>Cette parcelle située en centre-ville est maintenue en zone constructible mais elle est classée en partie en zone rouge inconstructible du PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation). Le PLU n'a pas vocation à redéfinir les limites du PPRI qui est une servitude d'utilité publique s'imposant au PLU. Seul l'Etat peut modifier le PPRI. Quand le PPRI sera modifié, le propriétaire pourra bénéficier des droits à construire sur l'ensemble de sa parcelle sans modification du PLU.</p>

<p>Mr Ferrere (Obs. n°17 /PV)</p>	<p>P1</p>	<p>« je souhaiterais que les parcelles n°1740, 742 et 12366 soient classées terrain à bâtir dans le PLU ? 2 constructions existent déjà avec servitudes...veuillez me confirmer cette question ! Aujourd'hui la société « Lalauragaise Apiculture » avait son siège d'exploitation « chemin de la Gravette»: depuis l'exploitation n'a plus de locaux disponibles... ».</p>		<p>Le classement en zone constructible à vocation d'habitat irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain, d'urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels. Afin de permettre la réhabilitation et le changement de destination de ces bâtiments, le Maître d'Ouvrage propose de les identifier comme « Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination » au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Proposition Maître d'Ouvrage</p>	<p>Avis du commissaire enquêteur</p>
<p>Observation</p>	<p>Classement parcelle constructible AN/5</p>	<p>16/08/17</p>	<p>Mme Eléonore C1</p>	<p>Ces parcelles n'étaient pas constructibles au POS. Seules les parcelles bâties ont été intégrées à la zone UC. Le classement en zone constructible de ces parcelles irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain, d'urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels. De plus, la capacité des réseaux est très limitée dans ce secteur si bien que seules les « dents creuses » intégrées dans le tissu urbain existant ont été conservées constructibles. <i>Nota :</i> Le classement en zone constructible nécessiterait une dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>PLU</p>	

<p>Mme Duthil <u>C2</u></p>	<p>16/08/2017 Classement parcelle constructible B 1825</p>			<p>Cette parcelle n'était pas constructible au POS. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain, d'urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels. De plus, la capacité des réseaux est très limitée dans ce secteur si bien que seules les « dents creuses » intégrées dans le tissu urbain existant ont été conservées constructibles. <i>Nota :</i> Le classement en zone constructible nécessiterait une dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Mr Schievone <u>C3</u></p>	<p>16/08/2017 Modification parcelle / Demande RV avec Président CCTC</p>			<p>La parcelle constructible au POS est maintenue en zone UC. Concernant les parcelles qui n'étaient pas constructibles au POS, le classement en zone constructible irait à l'encontre des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Dans ce hameau seules les parcelles bâties et quelques « dents creuses » ont été maintenues en zone constructible. <i>Nota :</i> Le classement en zone constructible nécessiterait une dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.</p>