

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U

1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme

Dossier approuvé

0- Partie administrative

0.1 Délibérations et arrêtés

Modification du
P.L.U :

Approuvée le
17.12.2024

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

0.1

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

Nombre de membres

- Afférents au Conseil Municipal : 15
- En exercice : 15
- Qui ont pris part à la délibération : 15
- Date de la convocation : 28/06/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le premier juillet, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de PAULHAC, dûment convoqué, s'est réuni en application des articles L2121-7 et L 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Date de convocation : le 28 juin 2024

Etaient présents : Mme Nathalie RAOUX RUMEAU, maire

MM. Nathalie THIBAUD, Jean-Michel BERSIA, Stéphane PLASSE, Maeva SCEMAMA MARCOVICI, adjoints au maire.

MM. Muriel BURGAT, Jean-Christophe CHAUVET, Emilie COUFOULENS, Marc CLAPOT, Laure DELMAS, Cécilia DIETRICH, Arnaud FORTIN, Bruno LECOURT, conseillers municipaux.

Absents représentés :

M. Didier CUJIVES représenté par Nathalie THIBAUD.

M. Nicolas MAZZONELLO représenté par Nathalie RAOUX RUMEAU.

A été nommé secrétaire de séance : Bruno LECOURT

Délibération 2024-05-07 : Dispense d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Nathalie THIBAUD, maire adjoint, introduit le sujet.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-47 et son article R153-36 ;

Vu l'avis conforme de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) n° 2024ACO103 du 25 juin 2024, rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, dispensant d'évaluation environnementale la modification du PLU ;

Nathalie THIBAUD présente les raisons pour lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paulhac approuvé le 26 novembre 2018 fait l'objet d'une procédure de modification, engagée par arrêté du Maire du 25 octobre 2023 puis précisée par un arrêté du 3 avril 2024 qui en redéfinit les objectifs poursuivis, à savoir qu'il s'agit de :

1. Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 des « Jardins de Paulhac » en vue de permettre des opérations de constructions au coup par coup et réétudier son parti d'aménagement qui trouvera traduction dans les éléments règlementaires et, éventuellement, dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
2. Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU0 du « Nord du Village » et réétudier son parti d'aménagement et son urbanisation progressive qui trouvera traduction dans les éléments règlementaires et dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

3. Requestionner plus généralement le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), notamment son échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation,
4. Compléter le repérage des bâtiments, situés en zone A ou N, sur lesquels il serait rendu possible les changements de destination,
5. Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU, avec notamment la suppression d'un certain nombre d'entre eux ou l'ajout de nouveaux, notamment au regard des perspectives d'aménagement des zones à urbaniser (AU),
6. Améliorer et corriger ponctuellement des dispositions du règlement écrit.

Nathalie THIBAUD présente au conseil municipal les éléments de descriptif environnemental et d'analyse des impacts sur l'environnement des évolutions prévues dans la modification, éléments contenus dans le dossier projet de modification et dans le formulaire d'examen adressé à l'autorité environnementale ;

Nathalie THIBAUD précise que le dossier d'auto-évaluation des incidences environnementales (annexe 3 au formulaire de demande adressé à l'autorité environnementale) conclut à l'absence d'incidences préjudiciables prévisibles qui nécessiterait une démarche d'évaluation environnementale.

Nathalie THIBAUD précise en outre que l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par la MRAe d'Occitanie confirme cette appréciation.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal DECIDE :

- De **NE PAS REALISER** d'évaluation environnementale de la modification du PLU, en application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme et au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAe d'Occitanie) qui en dispense la procédure.

Ampliation de la présente sera affichée à la Mairie de Paulhac et à Monsieur le Préfet de Haute-Garonne pour le contrôle de sa légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,



Extrait certifié conforme,
Le Maire,
Nathalie RAOUX RUMEAU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PAULHAC

Nombre de membres

- Afférents au Conseil Municipal : 15
- En exercice : 15
- Qui ont pris part à la délibération : 15
- Date de la convocation : 03/05/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le sept mai, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de PAULHAC, dûment convoqué, s'est réuni en application des articles L2121-7 et L 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaients présents : Mme Nathalie RAOUX RUMEAU, Maire.

MM Jean-Michel BERSIA, Nathalie THIBAUD, Stéphane PLASSE, Maeva SCEMAMA MARCOVICI, adjoints au maire.

MM Muriel BURGAT, Jean-Christophe CHAUVET, Marc CLAPOT, Emilie COUFOULENS, Laure DELMAS, Cécilia DIETRICH, Bruno LECOURT, conseillers municipaux.

Absents représentés :

M. Didier CUJIVES représenté par Nathalie THIBAUD.

M. Arnaud FORTIN représenté par Laure DELMAS.

M. Nicolas MAZZONELLO représenté par Nathalie RAOUX RUMEAU.

Secrétaire de séance : Jean-Michel BERSIA

2024-04-33 : Ouverture de zones AU dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paulhac

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-38 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date 26 novembre 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté du maire n°2023-10-004 en date du 25 octobre 2023 prescrivant la modification du PLU ;

Vu l'arrêté modificatif n°2024-04-02 du maire en date du 3 avril 2024 redéfinissant les objectifs poursuivis la modification du PLU ;

Considérant que l'article L153-38 prévoit que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones ;

Madame le maire précise que la modification du PLU a notamment pour objet d'ouvrir en partie à l'urbanisation deux secteurs actuellement classés en zone à urbaniser fermée (AU0) dénommés « Jardins de Paulhac » et « Nord du village » ;

Le PLU approuvé en 2018 a été construit en prévoyant le déplacement et l'extension de capacités de la station d'épuration des eaux usées ainsi que l'extension du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs envisagés pour des constructions de logements neufs.

Dans l'attente de réalisation de ces investissements, le PLU avait alors été à urbaniser fermées (AU0) les secteurs destinés à être alimentés par l'assainissement collectif.

Dans un premier temps, il n'a été prévu d'ouvrir qu'un tout petit secteur à l'urbanisation, consistant en une possibilité de créer un petit programme à dominante résidentiel dans un parc arboré près du village (zone AU du « parc du Château ») sur une surface limitée de 0,26 hectare. A l'exception de ce petit secteur, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU, les disponibilités foncières offertes immédiatement par le PLU ce sont donc concentrées sur les zones urbaines, à travers de petites dents creuses ou d'éventuelles redivisions parcellaires.

Avec la visibilité qui est désormais offerte quant aux travaux de réalisation de la nouvelle station de traitement des eaux usées et l'accroissement des capacités de collecte, la Commune entend désormais mettre en œuvre les perspectives initiales du PLU :

- En ouvrant une partie des zones AU fermées, dans le respect des nouveaux attendus législatifs en matière de moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- En organisant un développement réfléchi et structuré, offrant des formes urbaines pensées en relation avec le village ancien et une diversité de logements permettant de répondre à des besoins différents.

Les projets concernés par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones AU0 ambitionnent la réalisation d'environ 50 à 55 logements sur deux emprises foncières resserrées, proches du village, de ses services et équipements.

Les perspectives sur la zone AU0 des « Jardins de Paulhac » restent limitées et visent plutôt à permettre et organiser l'éventuelle urbanisation de petits terrains d'ores-et-déjà situés en dents creuses, dans un secteur déjà urbanisé proche du village.

Le développement partiel de l'urbanisation sur le secteur du « nord du village » répond à un enjeu plus stratégique, visant un développement urbain mesuré et organisé dans le temps, en relation étroite avec le village ancien.

Madame le maire présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune. Les disponibilités totales évaluées dans le cadre des études de la modification du PLU sont de 5 hectares réparties comme suit :

Zone	Intensification urbaine (division parcellaire)	Densification urbaine (dents-creuses en intra-urbain)	Extension (conso. ENAF)
SUPERFICIE (ha)			
UB	0,18 ha	/	/
UC (parcelle min 1000m ²)	2,5 ha	1,6 ha	0,5 ha
AU	0,26 ha	/	/
TOTAL (U+AU)	2,9 ha	1,6 ha	0,5 ha
5 ha			

Il convient de noter que ce potentiel brut de densification se répartit sur de nombreux terrains éparpillés, principalement sur les zones UC distantes du village, et ne permet pas la réalisation d'une opération d'ensemble structurante.

En outre, ces disponibilités sont presque uniquement composées de potentiels redécoupages de terrains déjà bâtis, ce qui y rend la réalisation effective de logements nouveaux encore plus hypothétique.

Madame le maire précise en outre que la majorité de ces disponibilités ne sera pas raccordable à l'assainissement collectif et ne vient donc pas participer à l'équilibre économique des investissements consentis en la matière par Réseau 31.

Ces disponibilités existantes ne permettent donc pas la mise en place des projets visés par les ouvertures à l'urbanisation de zones AUO, notamment de celle du « nord du village », qui seront précisés et encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU, qu'il s'agisse :

- De leur contribution à la bonne réalisation des travaux d'amélioration et extension du système d'assainissement collectif sur la Commune,
- Du potentiel d'exemplarité qu'ils peuvent représenter en matière de densité bâtie, à l'heure des économies foncières souhaitées par le législateur,
- D'accroître la mixité de logements offerts sur la Commune et de diversifier l'offre afin de mieux répondre aux différents besoins et aux différentes demandes.

Considérant dès lors que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U et AU déjà ouvertes ne sont pas suffisantes ou adaptées pour mettre en œuvre le projet urbain motivant la modification du PLU ;

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

- **JUSTIFIER** l'ouverture à l'urbanisation partielle des zones AUO des « Jardins de Paulhac » et du « Nord du village » par une capacité résiduelle d'urbanisation sur les zones urbaines (U) insuffisante et inadaptée pour réaliser les projets urbains motivant la modification du PLU.

Ampliation de la présente sera affichée à la Mairie de Paulhac et à Monsieur le Préfet de Haute-Garonne pour le contrôle de sa légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,

Extrait certifié conforme,
Le Maire,
Nathalie RAOUX RUMEAU

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20240507-DELIB20240433-DE

ARRÊTÉ MUNICIPAL 2023-10-004

Prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire de la commune de Paulhac ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2023 ayant décidé de modifier le PLU ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

Il convient en premier lieu de permettre l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser (AU0) qui étaient restées fermées dans un premier temps, dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif en vue notamment d'en accroître les capacités.

Désormais, les acquisitions foncières destinées à reconstruire et agrandir la station d'épuration sont en voie de finalisation et le syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement « Réseau 31 », compétent en la matière a programmé la réalisation des investissements à court terme. Ces réalisations ouvrent la voie à l'urbanisation des terrains classés en zone AU0 qui représentent la seule opportunité de développement d'un projet urbain sur la Commune.

Il est à noter que la stratégie d'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU0 est différente :

- L'une d'elle est une toute petite zone, sur laquelle il apparaît impossible de proposer une opération d'ensemble et qui sera probablement à reclasser en zone U, s'agissant de simples petites possibilités de densification urbaine,
- La seconde est beaucoup plus stratégique et nécessite une véritable réflexion de composition urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de la plus grande zone AU0 s'accompagnera donc d'une réflexion sur la composition urbaine et sur l'aménagement de l'espace dont la traduction s'opérera en particulier dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière permettra également de définir un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Outre, ce principal objectif, il est envisagé d'apporter de menus correctifs ou améliorations au PLU pour l'adapter aux attentes municipales actuelles et pour tirer profit du retour d'expériences des premières années de son application, avec notamment :

- Une ré-interrogation des emplacements réservés, au regard de la situation foncière et des projets municipaux actuels et également au regard de la nouvelle réflexion sur la zone AU0 (2 emplacements réservés sont situés au sein de cette zone),
- Quelques précisions et ajustements au règlement écrit.

Arrête

Article 1^{er}. Une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

1. Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées,
2. Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU,
3. Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit.

Article 2. Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal justifiera l'utilité de l'ouverture des zones AU, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Article 3. Conformément aux articles R104-33 à R104-37 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal, après avoir recueilli l'avis de l'autorité environnementale, délibèrera afin de décider de procéder ou ne pas procéder à une évaluation environnementale en se conformant à l'avis susmentionné.

Article 4. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (M. le Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté de Communes des Coteaux du Girou (M. le Président) ;

Article 5. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 6. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 7. Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié sur le site Internet de la commune.

Fait à Paulhac, le 25 octobre 2023

Le Maire



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PAULHAC

Nombre de membres

- Afférents au Conseil Municipal : 15
- En exercice : 15
- Qui ont pris part à la délibération : 14
- Date de la convocation : 17/10/2023

Etaient présents : M. Didier CUJIVES, Maire.

MM Nathalie THIBAUD, Nathalie RUMEAU, Jean-Michel BERSIA, adjoints au maire.

Mme Maeva SCEMAMA, M. Stéphane PLASSE, conseillers municipaux délégués

MM. Muriel BURGAT, Jean-Christophe CHAUVET, Emilie COUFOULENS, Laure DELMAS, Cécilia DIETRICH, Arnaud FORTIN, Bruno LECOURT, conseillers municipaux.

Absents représentés :

M. Marc CLAPOT représenté par Mme Muriel BURGAT

Absent non représenté :

Nicolas MAZZONELLO

Délibération 2023-05-001 : Délibération prescrivant la modification du PLU – Commune de Paulhac

Mme Nathalie Thibaud, adjointe au maire, introduit le sujet expliquant la nécessité d'une prochaine modification du PLU. Elle en précise les différentes étapes.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Monsieur le Maire présente les motifs pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification du PLU, à savoir qu'il s'agit en particulier à permettre l'ouverture à l'urbanisation des deux zones A Urbaniser (AU) qui étaient restées fermées dans un premier temps, dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif en vue notamment d'en accroître les capacités.

Désormais, les acquisitions foncières destinées à reconstruire et agrandir la station d'épuration sont en voie de finalisation et le syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement « Réseau 31 », compétent en la matière a programmé la réalisation des investissements à court terme. Ces réalisations ouvrent la voie à l'urbanisation des terrains classés en zone AU0 qui représentent la seule opportunité de développement d'un projet urbain sur la Commune.

Il est à noter que la stratégie d'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU0 est différente :

- L'une d'elle est une toute petite zone, sur laquelle il apparaît impossible de proposer une opération d'ensemble et qui sera probablement à reclasser en zone U, s'agissant de simples petites possibilités de densification urbaine,
- La seconde est beaucoup plus stratégique et nécessite une véritable réflexion de composition urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de la plus grande zone AU0 s'accompagnera donc d'une réflexion sur la composition urbaine et sur l'aménagement de l'espace dont la traduction s'opérera en particulier dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière permettra également de définir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Outre, ce principal objectif, il est envisagé d'apporter de menus correctifs ou améliorations au PLU pour l'adapter aux attentes municipales actuelles et pour tirer profit du retour d'expériences des premières années de son application, avec notamment :

- Une ré-interrogation des emplacements réservés, au regard de la situation foncière et des projets municipaux actuels et également au regard de la nouvelle réflexion sur la zone AU0 (2 emplacements réservés sont situés au sein de cette zone),
- Quelques précisions et ajustements au règlement écrit.

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

ARTICLE UNIQUE : D'AUTORISER Monsieur le Maire à engager par arrêté une procédure de modification du PLU en vue de permettre la réalisation des principaux objectifs suivants :

1. Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées,
2. Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU,
3. Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit,

Ampliation de la présente sera affichée à la Mairie de Paulhac et à Monsieur le Préfet de Haute-Garonne pour le contrôle de sa légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,



Extrait certifié conforme,
Le Maire,
Didier CUJIVES