



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-huit, le quatorze novembre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Pinsaguel dûment convoqué s'est réuni dans la Salle du Conseil Municipal en session ordinaire sous la présidence de M. Jean-Louis COLL, Maire.

Etaient présents : Mmes et MM. COLL, ASTIE, BAGHI, BERNARD, CASELLATO, CHAPELLE, CLERC, COLOMBIES, DE GAUJAC, GAIOLA, JERONIMO-RICO, PAILLAS, PATRI, PEREZ, ROUVEIROL, WANNER.

Absents : Mmes et MM. DAVILA, DUCOMTE, LEBERT-REGLAT, PHIL, RIVALS, ROUSSEAU-BONNASSIE, TRICOT.

Procurations : M. DUCOMTE à M. WANNER, M. PHIL à M. ROUVEIROL, Mme TRICOT à Mme PAILLAS.

Secrétaire de séance : M. BAGHI

M. BAGHI fait l'appel :

- Mmes et MM. DAVILA, DUCOMTE, LEBERT-REGLAT, PHIL, RIVALS, ROUSSEAU-BONNASSIE, TRICOT sont absents.
- M. DUCOMTE a donné procuration à M. WANNER, M. PHIL à M. ROUVEIROL, Mme TRICOT à Mme PAILLAS.

Date de convocation :
08/11/2018

NOMBRE DE
CONSEILLERS :
EXERCICE : 23
PRESENTS : 16
VOTANTS : 19

Reçu en préfecture le :
15/11/2018

Affiché le :
20/11/2018

Le compte-rendu de la séance du 7 novembre 2018 est approuvé.

Lecture est faite de l'ordre du jour : cette séance du Conseil Municipal sera entièrement dédiée à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

M. le Maire introduit le sujet en rappelant que la révision du PLU a été prescrite en Conseil Municipal du 1^{er} mars 2017. La délibération prise alors visait les objectifs annoncés de cette procédure à savoir une mise à jour avec l'évolution du contexte règlementaire et une meilleure maîtrise de l'urbanisation. Cette délibération avait été votée à la majorité, avec trois abstentions : Messieurs Bernard, Phil et Rouveirol.

M. le Maire rappelle que parallèlement au travail de production des documents, la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation.

Pour préparer le Conseil Municipal, M. le Maire indique que les documents préparatoires ont été mis en ligne pour les conseillers depuis le 30 octobre.

Une commission urbanisme a également eu lieu le 25 octobre.

M. le Maire donne la parole à Mme Adeline SERVAT, du Bureau d'étude « Paysages » en charge de la révision du PLU pour la commune.

Mme SERVAT présente un document projeté :

- Rappel de la procédure d'une révision de PLU et ses étapes ;
- Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tel que rédigé suite aux deux débats qui ont eu lieu en Conseil Municipal ;
- Déclinaison du projet de PLU ;
- Suite à ce Conseil Municipal, les Personnes Publiques auront un délai de trois mois pour adresser leur avis, puis une enquête publique aura lieu avec un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif (permanences et registre) ;
- Un nouveau vote du Conseil Municipal aura lieu pour approuver le projet final.

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur deux délibérations :

- Le bilan de la concertation faite au cours de cette révision du PLU
- L'arrêt du projet de PLU

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2018

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-6, L.153-14 et R.153-3 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2017 ayant prescrit la révision du PLU et précisé les modalités de concertation ;

Monsieur le Maire rappelle les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre et le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation.

Mme SERVAT détaille les modalités qui avaient été prévues par la délibération de prescription du 1^{er} mars 2017 :

- Installation de panneaux d'exposition en mairie, au fur et à mesure de l'avancement des études, avec mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations,
- Insertion dans le bulletin municipal de deux articles présentant l'avancement du projet de PLU,
- Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il s'agit alors de vérifier si ces modalités ont bien été respectées.

Le registre papier à l'accueil de la Mairie est resté vierge, mais un courrier a été reçu concernant une demande de constructibilité nouvelle. Ne répondant pas aux orientations du PADD, cette demande n'a pas pu faire l'objet d'une suite favorable.

On peut donc considérer qu'à cette étape de la procédure, il n'y a eu que peu de mobilisation du public. Pourtant la Mairie a mis en œuvre tous les attendus pour informer.

Les documents d'étude ont été mis, au fur et à mesure de leur production, à la disposition du public à l'accueil de la Mairie ; il y a eu plusieurs consultations. Parallèlement, ces éléments ont été mis en ligne en téléchargement sur le site internet, et des panneaux d'exposition ont été installés dans le hall de la Mairie.

Une réunion publique a eu lieu en mars 2018. Cela a permis aux élus de répondre aux questions de la population.

Deux articles sont parus au sujet de la révision du PLU dans le journal municipal.

On peut donc considérer que le processus s'est déroulé comme prévu avec des modalités respectées et de bonnes conditions d'information tout au long de la procédure.

Objet :
Révision du Plan Local
d'Urbanisme - bilan de
la concertation

M. le Maire indique qu'il faut aussi rappeler que les panneaux lumineux et la newsletter municipale ont relayé ces informations.

M. le Maire précise qu'une note reprenant en détail tout ce qui vient d'être dit est annexée à la délibération.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **Approuve** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire et est annexé à la présente délibération ;

Adoptée à la majorité (3 abstentions : MM. BERNARD, PHIL et ROUVEIROL)



Jean-Louis COLL
Maire de Pinsaguel

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2018

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-6, L.153-14 et R.153-3 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2017 ayant prescrit la révision du PLU et précisé les modalités de concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2018 décidant d'appliquer à la révision du PLU les articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 ;

Vu le projet de PLU ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire et la délibération n°76-2018 approuvant ce bilan ;

Objet :
Révision du Plan Local
d'Urbanisme - Arrêt
du projet

Monsieur le Maire rappelle :

- les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

- les débats qui se sont tenus au sein du Conseil Municipal dans ses séances du 4 avril 2018 et 23 mai 2018 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLU.

M. le Maire donne maintenant la parole à Mme Adeline SERVAT du Bureau d'étude « Paysages » pour la présentation du projet du PLU tel qu'il est proposé pour être arrêté.

Mme SERVAT rappelle que le PADD a déjà été présenté et débattu en Conseil Municipal et qu'il s'agit maintenant d'en présenter la déclinaison réglementaire.

Les axes et orientations du PADD sont rappelés dont les objectifs de croissance démographique (3300 habitants en 2028) et de maîtrise de la consommation foncière. Une carte de synthèse est détaillée et un tableau faisant apparaître que cet objectif de maîtrise est respecté.

Mme SERVAT présente maintenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), au nombre de 6 (par secteurs) plus une OAP thématique sur les trames vertes et bleues.

M. le Maire précise qu'une OAP est une vision d'aménagement souhaitée, mais que cela n'impose pas à faire et que la commune ne se substitue pas aux droits des propriétaires. Seulement s'ils souhaitent construire sur leur parcelle,

ils devront respecter ces orientations.

M. le Maire demande si certains ont des questions à ce stade ou si on poursuit la présentation vers le règlement et le zonage.

M. BERNARD indique qu'il a plutôt des remarques générales qui relèvent du projet global donc il faudrait d'abord présenter tout le projet avec le règlement. Il aura un texte à lire et M. PHIL, absent, en a également transmis un pour lecture. Il indique que ce texte sera également mis dans le registre de l'enquête publique.

M. le Maire indique qu'il lui paraissait utile de faire une pause dans la présentation pour d'éventuelles questions mais que Mme SERVAT peut donc poursuivre.

Mme SERVAT présente les zones et sous-secteurs définis dans le PLU. Ils correspondent à des délimitations sur le plan de zonage et chaque zone a un règlement dédié, adapté à sa vocation et son contexte. Sont définies des zones U (urbanisées), AU (urbanisation future), N (naturelles) et A (agricoles). Les diverses servitudes et protections sont présentées ; ainsi que des emplacements réservés pour des projets d'intérêt général (améliorations de voiries ou pistes cyclables par exemple).

Un bilan est présenté concernant la comparaison des surfaces par zones entre le PLU actuellement en vigueur et ce projet. Il est à noter que le nouveau PLU ne prévoit pas de nouvelles consommations de terres agricoles ou naturelles.

M. le Maire souhaite faire certains rappels :

- Il s'agit de la déclinaison du PADD qui posait comme objectif + 1000 habitants à l'horizon 2035, tout en détaillant un horizon plus concret à 2028, correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation. Les zones restant fermées, relèveront alors d'une future révision du PLU qui pourra intervenir vers 2028. A cette date la commune sera donc encore en-dessous du seuil de 3500 habitants, et ce sont les équipes municipales alors en place qui décideront d'ouvrir ou non de nouveaux secteurs à l'urbanisation pouvant l'amener ou non vers un franchissement du seuil de 3500 habitants à partir de l'horizon 2030-32.

- Le bilan des consommations foncières qui a été fait est un point important de notre projet. L'objectif était de consommer le moins possible les terres naturelles et agricoles. Le développement se fait donc à partir du renouvellement urbain potentiel. Cependant, la commune ne dispose que d'un seul foncier face à la Mairie ; le reste dépendra des propriétaires fonciers.

M. BERNARD regrette de ne pas avoir été en possession de l'intégralité des documents commentés, et notamment les études de consommation de surfaces agricoles (entre autres), qui auraient été très utiles à l'étude personnelle de l'opposition sur le PADD/PLU.

M. ROUVEIROL lit un texte écrit par M. PHIL :

« Pinsaguel le 11/11/2018

Monsieur Le Maire,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux,

Ne pouvant pas participer au prochain conseil municipal malgré le refus de le différer d'une semaine du fait, je n'en doute pas une seconde d'une très grande urgence politique, je me permets de vous adresser par écrit quelques remarques que j'aurais préféré exprimer de vive voix.

Après avoir pris le temps de le décortiquer avec mes collègues de l'opposition, quelle n'a pas été ma déception de n'y trouver aucunes orientations, directives ou volontés concrètes d'inscrire ce projet en cohérence avec la transition énergétique indispensable à une réduction drastique des énergies carbonées.

Pas de pistes cyclables, pas d'incitation ou obligation à équiper les nouveaux habitats avec des énergies renouvelables, pas de projet s'inspirant des villes dites en transition, pas de volonté affichée de motiver les habitants à planter des arbres, pas de projets précis et écrits de se prémunir contre l'effondrement de la biodiversité, pas de projets de préservations des sols non encore viabilisés, etc.

Rien, nada, nichts, alors que le dernier rapport du GIEC tire la sonnette d'alarme et demande aux politiques de prendre immédiatement leurs responsabilités pour éviter un emballement possiblement mortifère du système climatique Terre dès les 20 prochaines années.

Si vous ne l'avez pas encore fait, prenez vraiment le temps de lire ce rapport ou d'en lire à minima des extraits.

Vous verrez que les défis auxquels nous sommes confrontés nous obligent à des actions immédiates quand bien même notre inertie mentale naturelle nous incite à une procrastination que nous devrions certainement regretter dans quelques années.

Donc, au lieu de cela, le projet de révision du PLU, continue dans sa lancée du « toujours plus » et va même jusqu'à imaginer de sacrifier dans le centre bourg et ses alentours des îlots de verdure et des jardins où continuent de se réfugier quelques pauvres insectes et oiseaux que l'on aperçoit de moins en moins.

Je suis bien conscient que Pinsaguel de par sa position géographique est une pépite qui suscite la convoitise des aménageurs tant politiques que professionnels. Mais c'est justement parce que c'est une pépite qu'il faut la protéger au même titre qu'un patrimoine unique.

Vous l'avez voulu pour le château Berthier, alors faites-le aussi pour son patrimoine naturel qui ne se restreint pas seulement aux abords de l'Ariège.

Nous prenons enfin conscience qu'une croissance infinie dans un monde fini est une stupidité d'économistes dont l'esprit est resté figé dans

l'utopie des trente glorieuses.

Ce PLU est lui aussi figé dans cette logique de faire croire le village pour je ne sais quels avantages imaginaires que pourraient y trouver les Pinsaguéolois d'aujourd'hui, sauf à subir une forte augmentation des nuisances sonores, visuelles et d'inévitables problèmes respiratoires pour les plus fragiles.

J'y vois plutôt une fuite en avant qui ne contribue pas à « l'agir localement » que les enjeux écologiques globaux nous imposent désormais.

Pour conclure, certains d'entre vous me trouveront peut-être trop radical, mais je suis convaincu qu'une certaine radicalité est indispensable quand les preuves scientifiques s'acharnent à nous alerter sur les risques d'effondrement de notre mode de vie si nous ne réagissons pas maintenant.

Et ce n'est pas la déraison de certaines municipalités du Muretain qui doit nous pousser à les imiter.

C'est pourquoi je donnerai mon pouvoir à mon collègue Patrick Rouveïrol pour exprimer en mon nom un vote ferme contre cette révision du PLU ; Révision que j'aurais d'ailleurs peut être votée dans les années 90.

Je demande que ce texte soit intégré dans le compte rendu du conseil municipal pour l'inscrire dans le temps.

Je vous prie de croire à mes sincères salutations.

Frédéric PHIL
Conseiller Municipal »

M. le Maire souhaite apporter quelques réponses précises car beaucoup de points soulevés semblent incohérents avec ce qu'est justement le projet de PLU présenté :

- La question de l'énergie ou des plantations d'arbres ne relèvent pas d'un PLU.
- Nous avons mis des emplacements réservés pour des pistes cyclables et une orientation d'aménagement identifie les cheminements à créer.
- Concernant la consommation des terres agricoles et naturelles, la remarque faite est hors de propos puisque le tableau de comparaison des surfaces avec le PLU actuel parle de lui-même.
- Concernant les espaces verts, des îlots de biodiversité ont justement été introduits dans le PLU pour enlever de la constructibilité à certains jardins et les protéger de toute construction, notamment dans le centre-ville.
- Concernant les transports, M. le Maire indique qu'il a commencé à constituer un dossier transport pour prouver que la circulation et la pollution

ne sont pas liés à la production de logements à Pinsaguel. En effet, on observe 12 000 véhicules par jour alors que le parc automobile dans la commune est d'environ 1500 ; les projets de construction du PLU n'en ajouteront que 150. Cette question n'est donc pas liée à notre PLU et des éléments complémentaires pourront être apportés lors de l'enquête publique.

M. CASELLATO rappelle que justement un des objectifs actuels est de limiter la traversée du village en voiture.

M. BERNARD lit un texte qu'il a préparé :

« Monsieur le Maire,
Mesdames messieurs les adjoints et conseillers municipaux,

Tout d'abord, il est bon de rappeler que cette révision du PLU a été initiée par la municipalité dans le but essentiel de protéger notre commune contre les effets pervers de la loi « ALUR ». Il s'agit d'une bonne résolution ! c'est en tout cas ce que monsieur le Maire nous a déclaré lors de la prise de décision...

I/ Les points positifs que nous avons retenus dans ce document sont nombreux :

1/ Aucune orientation d'aménagement n'a été engagée sur Bordes Blanches ...

Cependant, lors de notre dernière réunion CUTEP une phrase de monsieur CASELLATO m'a interpellé ... cette phrase disait que les « *futures constructions de BB seraient gérées par la CAM... ??* » Nous demandons donc un éclaircissement à monsieur le maire sur ce sujet ...

2/ Concernant les Orientations d'aménagement, notons favorablement le déplacement de la résidence senior vers le secteur LEVRERE. Cette résidence se retrouve donc accolée à un parc situé en zone inondable ... Ce qui est une excellente idée.

3/ L'orientation d'aménagement du grand RAU permettra de maîtriser définitivement l'étendue et les contours de la zone industrielle et sécurisera définitivement le carrefour D56 reconnu dangereux.

4/ L'orientation de « centralité commerciale » permettra d'étendre celle de l'abbé Pierre. Ce projet de construction en mixité commerces/habitations devrait être un bon projet à conditions :

- D'avoir une pleine maîtrise des stationnements pour les résidents et les passagers occasionnels
- Que les futurs logements soient dans le même esprit « briquettes » que les constructions de l'abbé Pierre, ce qui n'est pas le cas de toutes les constructions récentes ... Cette contrainte environnementale n'a à priori, pas été formulée sur l'OAP...

5/ L'orientation de centralité « communale et château » reste un bon projet... cependant, vous le savez, nous avons toujours critiqué le choix municipal sur les dépenses colossales imposées aux 2800 citoyens de notre village pour la réhabilitation de ce château. Nous pensons que cette orientation permettra de créer un véritable « centre bourg » tout en sécurisant

définitivement les sorties de nos écoles ... Cependant, Il n'est pas certain que l'idée de mixité commerces/ habitations soit vraiment adaptée sur ces lieux ... En effet, ces constructions vont consommer de nombreuses places de parking nécessaires à l'accessibilité des futurs commerces ce qui risque de limiter naturellement la zone ou de créer des encombrements récurrents sur la voie publique...

6/ L'orientation densification du centre en zone UA peut également être une excellente décision dans le sens où elle contraint les éventuels bâtisseurs dans leurs projets de construction... La sage décision de limiter la hauteur des bâtiments à R+1 sera certainement saluée par les autochtones désireux de préserver leur intimité dans leur jardin... Cette orientation contraint également les maisons existantes donnant sur la rue d'Andorre ... Mais la contrainte d'alignement à cet endroit proposée par monsieur CASELATTO n'a pas été retenue. Pourquoi ? Celle-ci semblait pourtant une excellente idée.

II/ Les points relevés qui nous semblent négatifs :

1/ Certaines OAP sont encore prévues avec des R+2 et notamment celle de la LEVRERE pourtant relativement éloignée des commerces et très proches des zones hautement inondables...

Dans un esprit de préservation et de sécurité, n'aurait-il pas été plus judicieux de limiter l'ensemble des constructions de PINSAGUEL en R+1 ?

2/ Toujours sur la LEVRERE constatons qu'un important Square de verdure a été supprimé ... Dans quel but ? Faire plus de logements ? Est-ce à la demande des investisseurs ?

Nous n'acceptons pas cette décision car elle est en totale contradiction avec les récentes prescriptions de la DDT qui a revu à la hausse le secteur inondable d'« aléas forts ».

D'ailleurs, force est de constater que les constructions initialement prévues sur Jordani coté chemin Carrerrasse ont disparu !

A ce propos, nous n'avons pas souvenir d'avoir eu connaissance de la nouvelle limite « d'Aléas forts » fixée par les courriers de la DDT (10/09/2015 et surtout 29/06/2018) dont vous faites référence sur l'AOP LEVRERE... Pourtant il semblerait que ces derniers aient sensiblement modifié le graphique des risques d'inondation. Qu'en est-il exactement ?

Comment se fait-il que ces zones fortement inondables progressent subitement dans nos communes ?

Ne serait-ce pas à cause de certains dangers climatiques maintenant avérés de tous ? Aurait-on subitement peur de voir un jour nager les gens dans leur salle à manger comme à TREBES ?

3/ Sur un plan plus technique, nous avons relevé dans la partie réglementaire des évolutions sensibles sur les contraintes de construction ...

- Les contraintes de hauteur (hors orientations aménagement) sont de R+1 dans les secteurs Ub et Uc mais en R+2 sur les secteurs Ua (centre-ville) et AU 1 (secteur Levrere) pourquoi ?

Les contraintes d'emprises au sol sont de 30 % en UC ce qui nous semble satisfaisant mais seulement de 50 % en Ub, UE et AU et sont carrément « non-réglées » en Ua secteur du centre-ville pourquoi ?

Vous rajoutez même en Page 39 que les emprises au sol sont non-réglées pour le secteur AU en dessous d'une superficie de 200 m² ?

N'avez-vous pas peur que les jardinets et les potagers potentiellement constructibles ne soient remplacés par du béton ?

En parallèle à l'emprise au sol vous avez rajouté également une contrainte « d'espaces non imperméabilisés » qui est une très bonne décision. Malheureusement les pourcentages sont bien trop faibles puisqu'ils sont seulement de 20% en secteurs Ub Uc et Au1 secteurs pourtant limitrophes aux aléas forts d'inondation...

Le secteur Ua centre-ville (face OAP rue d'Andorre) lui, c'est pire, car il n'est soumis à aucune restriction et pourra donc être bétonné à souhait avec des R+2 sans aucune condition d'emprise au sol ... !

Nous constatons également d'importantes prévisions de logements sociaux sur les diverses Orientations d'aménagement... Bien que ces derniers soient nécessaires et incontournables, rappelons tout de même que la loi SRU de 2000 fixait à 20 % le nombre obligatoire de logements sociaux pour les communes de + de 3500 Habitants.

Cette même loi a été renforcée en 2012 par la loi de Cécile DUFLOT en portant ce taux de logements sociaux à 25 % et à 10 % pour les communes de – 3500 habitants, ce qui est notre cas !

Pourtant nous atteignons les 40 % de LLS dans un des secteurs de LEVRERE et même 100 % sur l'OAP centralité château et l'OAP « densification centre » prévue ultérieurement... A terme d'échéance environ 120 logements sociaux émergeront et élèveront notre village au statut de meilleur élève de la CAM dans la catégorie des communes de – 3500 habitants, même si ce nombre de logements sociaux est évidemment en adéquation avec le PADD...

Certes, il est vrai qu'avec ce PLU il y a de grandes chances de voir notre commune se développer rapidement et il nous faut bien entendu, préparer l'avenir... enfin, l'avenir que vous nous réservez plutôt ... !

A contrario nous ne pouvons nous empêcher de relever que l'Orientations d'aménagement « Densification du secteur SUD » d'une capacité d'environ 50 à 70 logements ne présente aucun logement social ... Petite contradiction non ? Choix politique ?

Alors je vous pose clairement la question :

Ne serait-il pas judicieux et opportun, voire même tout simplement normal, que tous les quartiers Pinsaguelois profite de cette bonne mixité sociale dont on ne cesse de nous vanter les mérites ?

Nous attendons avec impatience la réponse de monsieur le Maire sur ce dossier.

III/ Pour conclure :

Dans ce PLU que vous vous préparez à adopter, nous avons relevé des idées positives à notre développement communal et nous les avons commentées.

Cependant, les contraintes administratives de constructions que vous avez prescrites sont largement insuffisantes face aux enjeux futurs que nous devons inévitablement relever.

Laisser cet outil administratif en l'état n'aura de cesse qu'à attirer les investisseurs qui, à coups d'offres financières alléchantes n'hésiteront pas à abattre les maisons possédant un peu de terrain pour les transformer en R+2...

Le centre-ville est particulièrement menacé car beaucoup de ces maisons ont des parcelles de terrain relativement grandes. Il suffirait qu'une seule maison vende pour que celle d'à côté voyant émerger un superbe édifice de deux étages en fasse de même et ainsi de suite.

Connaissant les pressions qu'exercent certains investisseurs sur des

propriétaires âgés, l'avenir en ces lieux ne fait aucun doute : Les R+2 viendront rapidement remplacer la plupart de nos chères maisons toulousaines. Est-ce là votre vision Pinsageloise ?

Concernant l'environnement :

Les contraintes « d'espaces non imperméabilisées » liées à notre spécificité de zones inondables sont bien trop faibles et ne protègent rien. Au lieu de tenir compte de l'augmentation des surfaces inondables relevées par la DDT, vous aggravez le constat en retirant çà et là certains espaces verts bénéfiques au bien-être et à l'environnement des futurs quartiers.

Une contrainte de plantation d'arbres n'a même pas été envisagée ... contrainte qui aurait pu être en rapport avec la superficie du terrain par exemple ! Certaines communes l'ont fait et s'en portent très bien.

Également, pour préserver « l'esprit Toulousain » pourquoi ne pas avoir établi une contrainte uniformisée pour l'ensemble des constructions obligeant ainsi les entrepreneurs à utiliser des matériaux traditionnellement reconnus dans notre région ... !

Cela aurait évité les désagréments esthétiques comme les bâtiments de couleurs bleues qui s'intègrent mal dans notre paysage ...

En réunion Monsieur CASELATTO m'a dit en ces termes « *qu'il ne fallait pas mettre trop de contraintes pour ne pas décourager les investisseurs ...* » N'étant pas d'accord sur le fond avec cette remarque, Je vous donne l'exemple de VIGOULET AUZIL qui a récemment révisé son PLU en 2017 afin de se protéger de la loi ALUR, comme nous...

Bien que n'étant pas en zones inondables, Il y apparait pourtant des contraintes de constructions drastiques dont la hauteur ne peut jamais excéder le R+1.

L'application stricte d'un pourcentage d'emprise au sol couplé avec un important coefficient obligatoire d'espaces de terre libre permet de protéger l'environnement et le bien – être de leurs habitants. Ils se sont également octroyés des obligations de plantations d'arbres tous les 100 m2... ! Et bien malgré toutes ces règles administratives imposées et les contraintes qu'elles représentent pour les acquéreurs et/ou investisseurs, le dernier terrain de 1000 m2 a été vendu 243 000 € en seulement quelques jours. Et pourtant cet investisseur ne pourra jamais y construire un R+2 ! Allez donc y comprendre quelque chose ...

Bref, autant d'idées que vous jugerez peut-être de prendre en considération si toutefois, nous ne sommes pas trop éloignés dans nos goûts et espoirs communs.

BERNARD Guy
Conseiller Municipal »

M. le Maire le remercie pour sa contribution au débat, mais indique qu'il est toutefois en désaccord avec la plupart des remarques, tout en soulignant que les objectifs à court et moyen termes de M. BERNARD ne lui échappent pas.

Par rapport au sujet de Bordes Blanche, M. CASELLATO indique qu'il a toujours été annoncé que cela serait une zone mixte étant donné que le Muretain Agglomération est compétent pour le développement économique.

M. le Maire complète en rappelant que la commune est en revanche compétente en matière d'urbanisme et que donc c'est bien elle qui pourra un jour ouvrir la zone à l'urbanisation si l'agglomération a identifié un opérateur économique pour un projet intéressant. M. le Maire tient à rappeler qu'il n'y a rien de nouveau sur ce sujet puisque la zone de Bordes Blanche est identifiée dans des schémas de développement de l'aire urbaine toulousaine depuis 1989 et qu'elle reste aujourd'hui bien non ouverte à l'urbanisation puisque toujours classée en AU0. La révision du PLU n'a rien changé en ce sens et la zone de Bordes Blanche reste dans un statut identique au PLU actuel.

M. BERNARD indique que la zone pourrait toutefois être ouverte si un contrat d'axe de transport était créé et que cela correspondrait à 1080 logements.

M. le Maire répond que cela est totalement faux d'autant que les contrats d'axes ayant été désapprouvés par le Tribunal Administratif ne sont plus à l'ordre du jour dans la SCOT. Pourquoi vous soulevez ce sujet alors que la zone est bien fermée à l'urbanisation ?

M. BERNARD indique que dans ce cas il faudrait alors mettre la zone en espace agricole.

M. le Maire répond que cela posera alors un problème d'indemnisation des propriétaires.

M. BERNARD répond que cela vaut pareil ; M. le Maire exprime son désaccord sur ce point puisqu'une zone classée en AU0 a davantage de valeur qu'en A.

Sur plusieurs sujets soulevés, M. le Maire tient à préciser que les réponses sont dans les OAP et pas forcément dans le règlement. Nous avons par exemple pris en compte la limitation à R+1 sur l'OAP du centre-ville.

M. BERNARD demande ce qu'il va se passer sur le secteur non soumis à OAP rue d'Andorre.

M. le Maire répond que l'objectif n'est de définir des OAP que sur certains secteurs bien identifiés et stratégiques pour lesquels la collectivité veut s'assurer d'une certaine maîtrise. Le reste de la rue d'Andorre correspond majoritairement à des parcelles déjà bâties et qui restent encadrées par le règlement du PLU. Par ailleurs, si cela était rendu nécessaire, la mairie conserve son droit de préemption, notamment en faisant intervenir l'établissement public foncier.

M. BERNARD indique que cela va coûter cher si l'EPF doit intervenir.

M. le Maire s'interroge si M. BERNARD connaît bien le dispositif car justement les interventions de l'EPF ne coûtent rien à la commune.

M. BERNARD demande pourquoi une règle d'alignement plus stricte n'a pas été mise pour bloquer les investisseurs.

M. CASELLATO répond que les règles d'alignement sont importantes dans

certains secteurs, mais que comme pour toute règle du PLU, il faut veiller à ne pas être trop contraignant.

M. le Maire ajoute que si les investisseurs sont à l'affût, le pouvoir du Maire reste encore important et que nous arrivons justement encore à maîtriser les situations que des promoteurs voudraient nous imposer. L'EPF est justement une contrainte pour certains projets non souhaités, puisque nous avons signé avec l'EPF une convention (validée en Conseil Municipal du 4 avril 2018) qui nous permet de préempter avec un droit de tirage d'un million d'euros.

Concernant la suppression du square à Jordanis, M. le Maire répond qu'il ne voit pas là de tête de quoi il s'agit, mais qu'il pourra apporter une réponse après vérification.

M. BERNARD donne au document au Maire.

M. le Maire répond que ce document n'a rien à voir avec le PLU, qu'il s'agit d'un permis d'aménager qui a été accordé et qui respecte bien l'espace vert en question.

M. CASELLATO confirme qu'il s'agit d'un projet de permis de construire et non d'une pièce du PLU soumis au vote aujourd'hui. Par ailleurs, les OAP ne rentrent pas forcément à de tel niveau de détails.

M. le Maire conclut que si la représentation graphique de cette OAP peut prêter à confusion, il convient que le Bureau d'Etudes apporte les rectifications nécessaires afin de lever toute ambiguïté quant au maintien de l'existence de ce square vert.

M. BERNARD, indiquant habiter à côté, demande combien il y aura des R+2 dans le secteur Levrère, et si on ne pourrait pas plutôt se limiter à des R+1.

M. le Maire souligne que cette position est contradictoire avec celle de M. PHIL. Comment peut-on dé-densifier et en même temps protéger les terres agricoles ?

M. BERNARD demande alors pourquoi ne pas limiter plus les emprises.

M. CASELLATO rappelle que l'on peut chercher à limiter les effets de la loi ALUR et la suppression du coefficient d'occupation du sol, mais on ne peut pas pour autant aller contre la loi.

M. le Maire ajoute que si l'on va trop loin, on bloque tout, même une piscine ou une extension de maison. Au quotidien, et on l'observe sans cesse au service urbanisme en recevant des administrés, les gens se plaignent qu'il y a trop de contraintes pour leurs projets. Plus spécifiquement sur le secteur sud de la commune, nous avons fait des OAP pour encadrer des densifications qui n'auraient pas été bien intégrées ou qui auraient posé des problèmes d'accès.

M. BERNARD pointe qu'il n'y aura pas de logements locatifs sociaux sur certains secteurs sud dans les OAP.

M. le Maire répond que cela renvoie à une logique de régulation et que des logements locatifs sociaux sont demandés dans des projets d'ensemble

importants. La régulation se fait de la même manière pour le nombre de logements avec un valeur à respecter de logements par hectare.

M. le Maire souhaite revenir sur les craintes que le centre-ville soit totalement modifié par des investisseurs qui lanceraient des opérations immobilières. Le secteur reste bien maîtrisé pour son urbanisation future ; pour preuve, le bâtiment du crédit agricole est en vente depuis deux ans et il n'a pas muté ni n'a intéressé des promoteurs immobiliers comme M. BERNARD le dit. C'est bien la preuve que lorsque on fait une analyse fine des situations il apparaît des cas où le code de l'urbanisme suffit pour maîtriser l'urbanisation et qu'il est inutile de sur réglementer par l'intermédiaire du PLU

Concernant l'inondabilité du secteur Jordanis, M. CASELLATO précise que la Direction Départementale des Territoires a notifié à la commune des données topographiques faisant évoluer le risque sur le secteur, donc il a été décidé d'adapter le plan et la constructibilité dans cette zone.

M. BERNARD estime qu'il faut donc avouer que cela est dangereux de construire. Pourquoi ne pas avoir partager le courrier reçu de la DDT ? Ce sujet des risques pose question.

M. le Maire répond que pour lui aussi cela lui pose justement question, sur les méthodes de la DDT notamment. Il dit ne pas comprendre comment un PPRI peut être modifié à l'initiative de l'Etat sans qu'il n'y ait eu de sa part une procédure et une expertise dont la Commune aurait préalablement été informée. Il indique qu'en 2015 une question parlementaire a même été posée par ses soins dans ce sens mais qu'à ce jour nous n'avons jamais reçu de réponse. En dépit des réserves de méthode sur ce sujet, il rappelle que nous avons cependant pris en compte le risque, justement en supprimant à l'occasion de cette révision du PLU, la constructibilité de la partie concernée sur le secteur Jordanis.

M. CASELLATO ajoute que la commune n'a pas été couverte par une nouvelle cartographie des risques mais seulement que la DDT nous informe d'un ajustement de l'aléa au fur et à mesure des projets. Le PPRI n'est sans doute pas à jour partout mais les services de l'Etat n'ont pas pour autant engagé de révision. Si nous devons refaire le PPRI actuel aux nouvelles normes de la DDT nous ne pourrions plus construire nulle part à Pinsaguel.

M. BERNARD précise qu'il y a beaucoup d'habitations en zone inondable, et indique « c'est extrêmement intéressant ce que vous nous dites là Monsieur Casellato ».

M. le Maire répond qu'il n'y a là rien de nouveau, cela fait trente ans que la situation est celle-là. Et pour le coup, ce PLU a même réduit un potentiel secteur de risque avec la réduction du secteur Jordanis à la construction.

Sur le sujet du logement social, M. le Maire rappelle la volonté de la municipalité de ne pas attendre 3500 habitants pour en produire. Il faut anticiper le seuil d'application de la loi SRU : il serait déraisonnable pour la commune d'attendre qu'elle ait 3499 habitants pour commencer à faire du logement social ». Au-delà, la construction de logements sociaux est un vrai enjeu pour aider des ménages à se loger dans la commune, notamment les seniors qui peuvent y trouver une réponse bien adaptée.

M. BERNARD estime qu'il n'est pas sûr que la cohabitation habitat / commerce soit bonne dans le centre-ville, notamment pour des questions de difficultés de stationnement.

M. le Maire rappelle que le PPRI interdit des logements en rez-de-chaussée dans une grande partie du centre-ville, et notamment autour de la nouvelle place. Concernant le stationnement, on a mis dans le PLU de nouvelles règles pour avoir justement assez de places de parking pour les commerces.

M. BERNARD indique qu'il a cherché à tout regardé mais qu'effectivement le dossier reste complexe et qu'il a du tout lire et chercher à comprendre tout seul.

M. CASELLATO ajoute que de toute façon la question du stationnement reste une problématique difficile à gérer en centre-ville, et que ce n'est pas propre à Pinsaguel ou à ce PLU.

M. le Maire rappelle que sur ce sujet encore la loi cadre les choses et que nous ne pouvons entièrement décider ce que nous voulons dans un PLU. Et si les contraintes sont trop fortes, les opérateurs ne viennent pas construire.

M. BERNARD estime que cela est justement tant mieux s'ils ne viennent pas.

Monsieur le Maire dit ne pas partager ce point de vue : il ne s'agit pas de refuser les investisseurs, il s'agit de maîtriser leurs projets.

M. BERNARD demande pourquoi il n'y a pas une réglementation plus stricte sur les matériaux.

M. le Maire propose de laisser la parole au bureau d'étude sur ce sujet technique précis.

Mme SERVAT indique que certaines dispositions sont justement prévues pour s'assurer de la cohérence et de l'harmonie des constructions, mais qu'un règlement de PLU n'a pas le droit de trop interdire ou imposer certaines choses ; par exemple, on n'a pas le droit d'imposer un type de matériaux.

M. PATRI rappelle par ailleurs que le centre-ville est largement soumis au périmètre des Architectes des Bâtiments de France qui ont pour mission de veiller à la qualité architecturale des constructions.

M. BERNARD répond que justement les règles sont très strictes en centre-ville.

M. le Maire répond que cela est donc l'exemple qu'il faut faire attention à certaines règles contraignantes pour qu'elles ne bloquent pas tout.

M. BERNARD cite l'exemple de la place Abbé Pierre qui est pour lui une réussite car elle est faite de bâtiments en briquettes qui ne créent pas des cubes en mixant R+1 et R+2.

M. le Maire demande si d'autres conseillers souhaitent s'exprimer.

La délibération portant arrêt du PLU est mise au vote.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **Arrête** le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **Soumet** pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées et consultées.

Conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis :

- à l'Etat (sous-préfecture de Muret) ;
- au Conseil Régional et au Conseil Départemental ;
- à la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre d'Agriculture ;
- au SMEAT chargé du SCOT ;
- à la communauté d'Agglomération Muretain Agglo compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Et à leur demande (article L153-17 du code de l'urbanisme) :

- aux communes limitrophes ;
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;
- à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément aux articles L153-13 et R104-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé seront également transmis :

- à Tisséo-Collectivités - Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération de Toulouse, autorité organisatrice prévue à l'article L.1231-1 du code des transports.
- à la mission régionale d'autorité environnementale - MRAe.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Adoptée à la majorité (3 votes contre : MM. BERNARD, PHIL et ROUVEIROL)



Jean-Louis COLL
Maire de Pinsaguel

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.



RECAPITULATIF DES DELIBERATIONS DE LA SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2018

- Révision du Plan Local d'Urbanisme - bilan de la concertation
- Révision du Plan Local d'Urbanisme - Arrêt du projet



Jean-Louis COLL
Maire de Pinsaguel