



Séance du 11 avril 2025

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseil Municipal du

**11 avril 2025**

Convocation du

**02 avril 2025**

Nombre de conseillers

**En exercice : 10****Présents : 9****Votants : 9**

L'an deux mil vingt-cinq, le 11 avril, le Conseil Municipal dûment convoqué 02 avril, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Bois de la Pierre, sous la présidence de Monsieur WAWRZYNIAK Stéphane, Maire de Bois de la Pierre.

PRÉSENTS : WAWRZYNIAK Stéphane, DI MARE Jocelyne, BRISSEAU Jérôme, BERGÉS Deolinda, BOINEAU Laëtitia, GARCIA VILLAR Amandine, GROOT Hesther, MARLATS Laurence, RAMBLA DINNAT Estelle, WOUTERS Éric.

ABSENTS-EXCUSÉS :

ABSENTS : BERGÉS Deolinda.

PROCURATIONS :

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : DI MARE Jocelyne.

**OBJET : APPROBATION DU PLU.**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-21 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 10 mars 2023 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le débat en conseil municipal en date du 10 mars 2023 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 23 février 2024 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées et autres personnes publiques consultées (PPA-PPC), sur le projet de PLU arrêté, envoyée le 11 mars 2024,

Vu la consultation pour avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale envoyée le 18 juin 2024,

ayant abouti à :

- Un avis favorable avec remarques simples ou sans remarque particulière pour :
  - ✓ Le Conseil Départemental ;
  - ✓ Le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch ;
  - ✓ Le Service Départemental d'Incendie et de Secours ;
  - ✓ La commune de Bérât,
- Un avis réservé de la Chambre d'agriculture en date du 3 juin 2024 demandant de compléter le diagnostic agricole, augmenter la densité, supprimer la zone AU de la Bordasse et prendre en compte diverses observations sur le règlement.

**Annule et remplace la délibération précédente suite à une erreur matérielle**

- Un avis favorable du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Sud-Toulousain en charge du SCOT, en date du 30 mai 2024, avec 3 réserves portant sur le dimensionnement du projet, et 2 observations.
- Un avis favorable des services de l'Etat en date du 13 juin 2024, assorti de réserves
  - 1 - Compatibilité des objectifs de développement démographique et de consommation foncière avec le futur SCoT en cours de révision
  - 2 - La zone AU de "La Bordasse" devra être abandonnée. La zone d'extension d'équipement devra être reclassée en zone A ou N.
  - 3 - Les zones AU devraient être fermées tant que le système d'assainissement collectif n'est pas opérationnel. A minima le règlement des zones concernées doit préciser que les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à la réalisation des travaux
  - 4 - Le PLU devra prévoir la protection du ruisseau du Gragnon en particulier pour limiter les impacts du futur rejet des effluents domestiques traités de la commune.
- Un avis favorable avec réserves de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 6 juin 2024 concernant l'économie générale du projet de PLU, les STECAL Nj » Jardins collectifs » et A1 « Gyroclub », et les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N.
- Un avis réputé favorable pour les autres personnes publiques associées et consultées n'ayant pas répondu à la consultation : Conseil régional Occitanie, Communauté de communes du Volvestre, Chambre des métiers et de l'artisanat, Chambre de commerce et d'industrie, Centre National de la Propriété forestière, communes de Gratens, Longages et Peyssies, Office Public de l'Habitat Haute-Garonne (OPH 31) et Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne (SDEHG).

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 20 juin 2024 recommandant en synthèse de compléter l'approche environnementale concernant les enjeux, analyse des secteurs, la justification des choix, et la consommation d'espace hors habitat, d'ajouter des indicateurs de suivi et un résumé non technique et de préciser les règles pour les zones inondables.

Vu l'arrêté du maire en date du 23 août 2024 soumettant à une enquête publique le projet de du Plan Local d'urbanisme (PLU) arrêté par le conseil municipal, du 30 septembre au 29 octobre 2024 ;

Vu les observations du public concernant l'élaboration du PLU émises pendant l'enquête et notamment le courrier 1 demandant le reclassement en zone UA au lieu de zone A de la parcelle 638, qui comporte une maison récente.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 13 décembre 2024 donnant un avis favorable au projet de PLU, avec 7 réserves et 7 recommandations, détaillées dans le tableau annexé à la présente délibération ;

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager l'élaboration d'un PLU et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA-PPC, de la MRAE, aux observations du public et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans les notes annexées à la présente délibération, qui détaille également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Après avoir analysé les réserves émises par le commissaire enquêteur, considérant que : la réserve 3 ne peut être levée qu'en partie, car un zonage AUE avec OAP n'est pas approprié pour un terrain communal à visée d'équipement à long terme ; et que la réserve 4 est sans objet étant donné que la création d'un chemin piétonnier (objet de l'ER n°1) n'entraîne pas de consommation d'espace naturel agricole et forestier.

**Annule et remplace la délibération précédente suite à une erreur matérielle**

Considérant que la prise en compte de réserves, remarques et observations des PPA-PPC et des réserves et recommandations du commissaire enquêteur entraîne comme principales modifications du dossier de PLU :

- Sur le rapport de présentation :
  - Intégration du diagnostic agricole actualisé, du résumé non technique et des indicateurs de suivi, compléments sur l'évaluation environnementale, éléments sur le projet d'assainissement collectif, actualisation sur les risques naturels.
  - Ajout de justifications sur le choix du scénario et ajustements vu le passage à horizon 2040 au lieu de 2035.
- Sur le PADD :
  - L'objectif de population est mentionné à horizon 2040 au lieu de 2035, la consommation d'espace par décennie et le nombre de logements nécessaires au vu du desserrement des ménages sont ajustés en conséquence.
  - Il est mentionné la réalisation du réseau d'assainissement collectif en lien avec le trait d'union.
- Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - Ajout d'une recommandation de faitage parallèle à la voie et de matériaux biosourcés pour tous les secteurs ;
  - Sur le schéma du secteur Trait d'Union, la fourchette du nombre de logement est resserrée sur sa partie basse et le corridor écologique au travers des jardins collectifs et des aires de jeux est mentionné ;
  - L'échéancier est revu pour prévoir le 1<sup>er</sup> secteur à compter de 2026 vu que les travaux d'assainissement sont prévus courant 2025 ; les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> secteurs seront ouverts à l'urbanisation à partir de 2028 et 2035 (au lieu de 2026 et 2030). La mention de la zone AUE0 est supprimée.
- Sur le règlement graphique :
  - Ajout des deux niveaux d'aléas de la zone inondable (CIZI) ;
  - Réduction du secteur A1 « Gyroclub » au plus près des bâtiments existants et projetés ;
  - Ajout d'un secteur NI réservé aux activités de loisirs et de sports, à la place de la partie non bâtie de UE - parcelle 46a ;
  - Suppression de la zone AUE0 reclassée en UE sur la parcelle 616 pour un projet de stationnement près de la voie, et en zone A sur la parcelle 711 ;
  - Le zonage UA est élargi au nord de la parcelle 930 et à la construction existante parcelle 467 le long du chemin d'Esquirol ;
  - La zone A est agrandie à la parcelle 926, et sur la parcelle 257 et son prolongement sur la 251, afin de permettre deux projets de bâtiment agricole, tout en assurant le maintien de la préservation de la trame verte existante ;
  - La limite zone UA - zone N est ajustée au profit de la zone N sur partie Est de la parcelle 689 et au profit de la zone UA sur les parcelles 471 – 472 – 689, pour permettre le projet de construction évoqué.
- Sur le règlement écrit :
  - Compléments aux règles pour les zones inondables et distinction des deux niveaux d'aléas de la CIZI en zones A et N ;
  - Ajout de la possibilité d'annexes et extensions des constructions existantes sans raccordement au réseau public d'assainissement en zones UA, UE et UX ;

**Annule et remplace la délibération précédente suite à une erreur**

- Ajout d'un règlement pour le secteur NI nouvellement
- En secteur Nj, limitation de la surface de plancher et emprise au sol totale de toutes les constructions à 50m<sup>2</sup> (au lieu de 150m<sup>2</sup> dans le PLU arrêté) ;
- Ajout d'un recul de 10 mètres (au lieu de 5 m dans le PLU arrêté) depuis le haut des berges des cours d'eau et fossés pour les constructions et installations dans toutes les zones ;
- Précision sur les panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau : leur installation (et non utilisation) sera obligatoire pour un usage domestique (et non quand nécessaire au logement), pour les nouvelles constructions seulement en zones U et AU ;
- Ajout en annexe du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

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

- **d'approuver le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à cette délibération.**

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément aux articles L153-23 et R153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire :

- après sa publication, et celle du PLU, sur le portail national de l'urbanisme ;
- et sa transmission à Monsieur le Sous-préfet de Muret.

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Stéphane WAWRZYNIAK



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication, par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7 ; Téléphone : 05 62 73 57 57 ; Fax : 05 62 73 57 40) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>