



DELIBERATION : N° 2025/008

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Arrondissement de TOULOUSE

Commune de LEVIGNAC

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lévignac-sur-Save – Avis sur l'approbation du projet par la Communauté de Communes Le Grand Ouest Toulousain

Convocation du : 28 mars 2025

Rapporteur : M. Stéphane CHARPENTIER.

Nombre de Membres en exercice : 19

Le 2 avril 2025 à 20h00, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur Stéphane CHARPENTIER, Maire.

Membres présents (17) : CHARPENTIER Stéphane, DE MACEDO Karine, GAILLARD David, MENQUET Céline, SFORZI Olivier, HAAS Nicole, GENSSLER Bernard, BILBAUT Mathilde, COTTIN Antoine, SCHULTZ Isabelle, SENNEGON Stéphane, LECLERC Hervé, DUMAS Mélissa, GERVOT Christian, ZOLLI Daniel, CLUZEL Pascal, MARTIN Déborah.

Etaient absents excusés représentés (02) : FLAIG Béatrice a donné pouvoir à CHARPENTIER Stéphane, GUERIN Sébastien a donné pouvoir à GENSSLER Bernard.

Membres absents excusés non représentés (00) :

Ne prennent pas part au vote (00) : .

Nombre de votants : (19)

Secrétaire de séance : Céline MENQUET

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 153-43 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lévigac-sur-Save approuvé par délibération du conseil municipal du 19 juin 2017 ;
Vu la délibération n°63 du conseil municipal de Lévigac en date du 22 septembre 2021, demandant l'engagement, par la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, de la procédure de modification n°1 de son PLU ;
Vu la délibération n°2022-042 du Conseil Communautaire du 17 mars 2022 de lancement de la procédure de modification n°1 du PLU de Lévigac, et l'arrêté correspondant 2022-52-DAT ;
Vu la délibération de la commune de Lévigac du 29 mars 2023 demandant l'évolution des objectifs de la modification n°1 du PLU de Lévigac ;
Vu la délibération n°2023-63 du Conseil Communautaire faisant évoluer les objectifs de la modification n°1 du PLU de Lévigac, et l'arrêté n°2023_01_DAT_AR correspondant ;
Vu la délibération n° 2023_174 du Conseil communautaire du 10 juillet 2023, décidant de l'engagement d'une évaluation environnementale ;
Vu la délibération n° 2024_018 du conseil communautaire du 1^{er} février 2024 approuvant le bilan de la concertation de la modification n°1 du PLU de Lévigac ;
Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification n°1 du PLU en date du 17 juin 2024 demandant une réponse avant le 30 août 2024 ;
Vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 14 juin 2024 et l'accusé de réception du 14 juin ;

Vu les avis des PPA sur le projet de modification n°1 du PLU :

- Absence d'avis dans les délais, équivalent à un avis favorable, pour le Conseil régional Occitanie, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et Toulouse Métropole ;
- Avis favorable sans observation ou avec quelques remarques pour :
 - La chambre des métiers et de l'artisanat le 27 juin 2024 ;
 - L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, le 16 juillet 2024, émettant quelques remarques et observations sur la prise en compte des enjeux paysagers sur les OAP Foulupié, Silos et Péchiou et sur le changement de destination du château de Faudade.
- Avis favorable de la commune de Lévigac daté du 30 août 2024, demandant que les règlements de Réseau 31 soient annexés au PLU et précisant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Foulupié ne représente qu'un tiers de la zone AU0 initiale.
- Avis favorable avec recommandations pour :
 - Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne le 5 septembre 2024 informant qu'il devra valider l'aménagement permettant l'accès à la zone de Foulupié depuis la RD 17 ; préconisant qu'un accès par la rue des orchidées et le chemin des jardins soit possible sur l'OAP Silos ; observant enfin que l'accès à l'OAP Péchiou devra être suffisamment sécurisé par rapport à l'interruption de la piste cyclable existante et que les impacts sur les plantations existantes le long de la RD17 devront être limités.
 - Tisséo Collectivités le 21 juin 2024, recommande de rendre faciles, lisibles et sécurisés les accès en modes actifs aux OAP depuis l'axe principal de la commune (Avenue de la République) ;

- Le SMEAT, en charge du SCoT de la grande agglomération toulousaine, le 16 juillet 2024, recommande de justifier la mobilisation d'un demi-pixel sur le secteur de l'OAP Foulupié et d'un quart de pixel pour l'OAP Lilas ; de compléter et justifier la programmation attendue en termes d'emploi dans l'OAP Péchiou et de corriger une erreur de numérotation d'une prescription du SCoT.
- Avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires, en date du 28 août 2024.
4 réserves sont formulées :
 - Approfondir la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Foulupié : réévaluer le besoin et préciser le foncier potentiellement mobilisable ou mutable.
 - Développer une urbanisation qualitative en phase avec les enjeux de développement durable.
 - Sécuriser la procédure de modification du PLU.
 - Compléter la prise en compte des enjeux environnementaux.
- Avis défavorable de la chambre d'agriculture, le 20 août 2024. Les réserves sont les suivantes :
 - Le dossier doit être complété avec une analyse de la consommation d'espaces.
 - Une modération des objectifs démographiques est attendue.
 - Concernant spécifiquement l'OAP de Foulupié : l'intégration de l'OAP au tissu urbain existant doit être traduite réglementairement pour en garantir la faisabilité opérationnelle ; le caractère mixte du secteur mériterait d'être plus réglementé et l'OAP complétée sur ce point ; augmenter la densité de logements.
 - La reprise du coefficient d'emprise au sol en zone UB mériterait d'être étudiée.
 - En zone AU0, l'emprise au sol et la hauteur des constructions doivent être réglementées pour permettre l'évolution de l'habitation existante.
 - Le règlement écrit de la zone UE doit être clarifié pour que l'artisanat ne soit pas interdit.
 - Un zonage spécifique pour le photovoltaïque au sol doit être délimitée sur la zone naturelle concernée par une demande issue de la concertation.
 - Au sein et au contact de la zone A, les annexes doivent être implantées à 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

Vu l'avis sur l'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale émis le 12 septembre 2024, indiquant une série de recommandations et notamment la présentation de scénarios de substitution à l'ouverture de la zone de Foulupié, d'une analyse technique précise quant au traitement des eaux usées et d'une méthodologie de repérage des enjeux sur les secteurs d'OAP.

Vu l'arrêté du président n° 2024_04_DAT_AR en date du 9 septembre 2024 soumettant à **enquête publique** le projet de modification du PLU de Lévig-nac-sur-Save du jeudi 3 octobre 2024 à 10h au mardi 5 novembre 2024 à 12h ;

Vu les **observations du public** concernant la modification du PLU émises pendant l'enquête publique détaillées en annexe de la présente délibération ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice du 8 janvier 2025, donnant un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Lévig-nac-sur-Save, assorti des réserves et recommandations suivantes :

- OAP Foulupié :
 - Réserve n°1 : Réétudier la procédure la mieux adaptée à l'ouverture à l'urbanisation de Foulupié, modification ou révision allégée.
 - Réserve n°2 : Reconsidérer à la hausse le nombre de logements sur Foulupié afin de justifier l'ouverture de l'OAP.
 - Réserve n°3 : Augmenter la proportion de logements sociaux sur Foulupié afin de passer de 10% à 15% pour une plus grande mixité sociale.
 - Réserve n°4 : Phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Foulupié en la conditionnant au regard de l'assainissement.
- OAP des Lilas
 - Réserve : Inclure les propriétaires sur l'OAP des Lilas « dans le projet et dans les discussions qui se tiendront concernant l'aménagement de la zone »
- OAP des Silos :
 - Réserve : Mener une étude « avant l'aménagement pour réduire à son maximum tout risque que provoquerait un abus de fréquentation de la rue des Orchidées, et le non-accès des véhicules de secours en cas de stationnement « sauvage » »
- OAP de Péchiou :
 - Recommandation : « que les phasages successifs atteignent chacun les objectifs du SCoT en termes d'emplois »
- Recommandation pour l'ensemble des OAP : Programmer les opérations de déboisement / défrichage en dehors de la période de reproduction des oiseaux protégés, qui s'échelonne de la mi-février à la mi-juillet.

Vu la délibération n°2025_036 du Conseil Communautaire du 20 mars 2025 approuvant la modification 1 du PLU de Lévignac-sur-Save.

Monsieur le maire rappelle les raisons qui ont conduit la communauté de communes à engager la modification n°1 du PLU de Lévignac-sur-Save, à savoir :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de « Foulupié » ;
- La modification du zonage du règlement graphique ;
- La ré-interrogation des emplacements réservés ;
- La création d'un secteur UBa ;
- Des adaptations du règlement écrit et des corrections d'erreurs matérielles ;
- La prise en compte de l'avis de la DDT 31, du 19 mai 2022, qui s'est traduite par la réalisation d'OAP sur des dents creuses identifiées dans les actuelles zones urbaines ;
- La traduction opérationnelle des ambitions économiques de la CCGOT ;
- La prise en compte des remarques transmises par le contrôle de légalité à l'issue de la révision du PLU de 2017 ;
- Le re-questionnement des besoins en services et équipements

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA, aux observations du public et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans la note annexée 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 1, 5 et 6 de la commissaire enquêtrice sur l'OAP Foulupié et considérant qu'il n'est pas possible de lever ces réserves dans une modification de PLU.

Après avoir analysé la réserve 4 de la commissaire enquêtrice sur l'OAP Foulupié et considérant qu'un phasage était déjà proposé sur l'OAP, chacune des phases proposées étant déjà conditionnée à une capacité des réseaux d'assainissement suffisante.

Après avoir analysé la recommandation pour l'OAP de Péchiou et considérant qu'à l'heure actuelle l'absence de maîtrise du foncier ne permet pas de cibler les entreprises à accueillir sur la zone d'activités et de définir la programmation en termes d'emploi,

Après avoir analysé la recommandation pour l'ensemble des OAP et considérant que l'évaluation environnementale relève effectivement la présence de la Cisticole des joncs et du Serin cini respectivement sur le secteur de l'OAP de Péchiou et celui des Silos ; et qu'elle préconise déjà la programmation des travaux en dehors des périodes de reproductions de ces espèces.

Considérant que la prise en compte des réserves, remarques et observations des PPA et des recommandations de la commissaire enquêtrice entraîne les **modifications suivantes sur les pièces du dossier** :

- Modifications portant sur la notice explicative :
 - Insertion de compléments sur la mobilisation d'un demi-pixel du SCoT pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur Foulupié.
 - Insertion de compléments sur la mobilisation d'un quart de pixel pour l'urbanisation du secteurs Lilas.
 - La référence à la prescription P30 est supprimée et remplacée par la P31 du SCoT (chapitre « compatibilité du PLU avec le SCoT »).
 - Les éléments de réponses du Grand Ouest Toulousain sont ajoutés et étoffés, pour ce qui est de l'analyse de la consommation d'espaces.
 - Correction pour une mise en cohérence avec les pièces règlementaires : dans la zone UE, le commerce de détail et la restauration sont interdits, mais pas l'artisanat.
 - Insertion de compléments relatifs au rôle de pôle de proximité de la commune.
- Modification portant sur l'évaluation environnementale : prise en compte des dernières mesures d'autosurveillance (2024) et précision de la mise en charge de la station de Lévigac par 2 indicateurs (charge moyenne et charge maximum en DBO5). L'évolution de l'indicateur est répercutée sur le Résumé Non Technique.
- Modifications portant sur l'OAP Foulupié :
 - Ajout aux objectifs généraux : « Entremêler la nature aux bâtis. Rechercher la création d'une zone de transition entre les zones naturelles, agricoles et forestières et le centre bourg à forte densité ».
 - Augmentation de la densité en logements : passage d'un objectif de création de 55 à 60 logements à un objectif de 65 à 75 logements, soit une densité comprise entre 17 à 19 logements par ha au lieu de 14 à 15. En lien, les modalités de mise en œuvre sont ajustées pour une meilleure cohérence.
 - Augmentation de la proportion de logements sociaux attendus de 10 à 15%.
 - Matérialisation de la protection de la lisière végétale sud.
 - Modification de terminologie concernant l'accès à la RN224 et concernant les largeurs de voirie, à savoir « 5,5m maximum » au lieu de minimum.
- Modification portant sur l'OAP Silos : ajout du principe d'aération paysagère.
- Modification portant sur l'OAP Lilas : modification du tracé des liaisons douces à créer pour une meilleure cohérence avec l'emplacement réservé 2 figurant au règlement graphique.
- Modifications portant sur le règlement écrit :

- Afin de tendre vers une transparence écologique des clôtures pour la petite faune, les articles 11 de chaque zone sont modifiés afin d'ajouter les éléments suivants : « Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune ».
- Ajout de la mention « sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des continuités écologiques » à l'article 2 de la zone N, 4eme alinéa concernant le secteur Nco et NL.
- Modifications portant sur le règlement graphique :
 - Identification de 2 nouvelles protections « EVP boisement » pour protéger la haie en limite sud-est de l'OAP Foulupié et le linéaire d'arbres en bordure de la RN 224 au niveau de l'OAP Péchiou.
 - Identification des bâtis du manoir et de l'orangerie du domaine de Sérés pour du changement de destination possible et comme bâtis remarquables.
- Le Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31 est annexé au PLU. Les articles 4 du règlement écrit sont modifiés dans toutes les zones, afin d'assurer la cohérence entre cette nouvelle annexe et le règlement du PLU.

Considérant que la modification n°1 du PLU de Lévigac-sur-Save, telle que présentée en conseil communautaire le 20 mars 2025, a été approuvée conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme (CU) ;

Considérant les réunions de travail conjointes entre les services du Grand Ouest Toulousain et la commune ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE de donner un avis favorable à l'approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Lévigac-sur-Save.

Pour : 18
Contre : 01
Abstention : 00
Ne prend pas part au vote : 00

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré le 2 avril 2025

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

La secrétaire
Céline MENOUEZ



Le Maire
Stéphane CHARPENTIER



Le Maire informe que la présente décision 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>