

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

oooooooooooooooo

**L'an deux mille vingt-quatre, le 16 décembre, le Conseil Municipal
De la Commune de FARGUES SAINT-HILAIRE, dûment convoqué,
S'est réuni en session ordinaire à la Mairie en salle du Conseil Municipal,
Sous la Présidence de Monsieur Bertrand GAUTIER, Maire.
Conseillers Municipaux en exercice : 23
Convocations du 10 décembre 2024**

Présents : ALLAIS Florence ; BARBE Dominique ; ELMI BARREH Julie ; GARCIA Frédéric ; GAUTIER Bertrand ; HERIT Sandrine ; JALCE Gilbert ; LALANNE GUERIN Marie ; NARCISO Elisabeth ; NERAUDAU Gérard ; PALLUAU DUBOULOZ Françoise ; POUY Elodie ; ROCA Nathalie ; SERRE Yves ; VICIER Christophe ; VIDEAU Philippe ; ZANDVLIET Jean.

Excusés : BIEGER Emmanuelle (pouvoir à Madame E. NARCISO) ; BIVALSKI Maxime (pouvoir à Monsieur F. GARCIA) ; GREMBE Jean-Charles (pouvoir à Monsieur GAUTIER) ; LIGNAC Valérie ; MAYOR Sébastien (pouvoir à Madame F. ALLAIS) ; RODRIGUEZ Ghislaine (pouvoir à Madame D. BARBE)

Secrétaires de Séance : Gérard NERAUDAU et Philippe VIDEAU

Délibération D2024-46

Objet : Délibération prescrivant la révision générale du PLU sur la totalité du territoire de la commune de Fargues Saint-Hilaire.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification stratégique et réglementaire exprimant sur le territoire de la commune, le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'habitat, de services, de déplacement, d'environnement et d'urbanisme.

Le PLU de la Ville de Fargues-Sain-Hilaire a été approuvé le 3 mars 2014, le 05 septembre 2016, puis modifié le 17 décembre 2018 et applicable depuis le 11 janvier 2019.

Conformément au 1° de l'article L 153- 31 du code de l'urbanisme, il apparaît nécessaire de le mettre en révision pour les raisons suivantes :

- Inadaptation du PLU en vigueur aux nouveaux enjeux du territoire, suite notamment à la mise en place de la déviation, un nouveau regain d'activité du territoire est à prendre en compte, il apparaît également nécessaire de répondre à la fois aux enjeux et aux besoins de développement de la commune de Fargues Saint-Hilaire pour les prochaines années.
- Nécessité d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son élaboration.

A cet effet, la révision du PLU portera sur 5 grands axes :

1- Le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle

Au regard des directives étatiques en termes de mixité sociale, fonctionnelle et d'usage et en écho aux projets en cours sur la commune, l'objectif est d'affirmer dans le PLU l'ambition politique de valoriser et dynamiser le centre bourg pour la qualité de vie de ses habitants et usagers. L'enjeu est ici d'appuyer le développement de la commune sur une proximité des différentes fonctions : emplois, services, logements. Cette ambition s'appuie notamment sur :

- Inscrire dans le PLU les ambitions de reconfiguration du Centre Bourg à la suite de la mise en service de la déviation ;
- Valoriser le centre urbain, notamment en favorisant le maintien et l'essor des commerces et services de proximité ;

- Redéfinir les outils fonciers et réglementaire (OAP, emplacements réservés) en compte les projets en cours de réflexion, d'inciter l'implantation de secteurs de renouvellement urbain.

2- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain

En écho à la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et au regard de la loi Climat et résilience qui vise à diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols, l'objectif est d'inscrire dans le PLU cette ambition étatique de construire la ville sur elle-même. Il est par ailleurs primordial de l'anticiper et de l'ajuster aux besoins et capacités de chaque zone en vue d'éviter les problèmes de congestion. Dans cette dynamique, les pistes d'actions proposées sont de :

- Redéfinir l'affectation des zones afin d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que de traduire la densité en fonction de la morphologie du secteur ;
- Repérer le foncier disponible et les parcelles sous-exploitées en zone urbaine pour permettre un développement adapté de la commune ;
- Redéfinir les zones à urbaniser (à supprimer et/ou à créer) ;
- Densifier à proximité des services et des transports en commun ;
- Concilier croissance urbaine et préservation du cadre de vie.

3- La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural

La commune de Fargues Saint-Hilaire se voit dotée d'un riche patrimoine naturel, agricole et architectural. Sa préservation et sa valorisation sont alors un des enjeux majeurs à inscrire dans le PLU. Les pistes d'actions sont multiples :

- Assurer la protection et la mise en valeur des terres agricoles, naturelles et forestières en priorisant la gestion économe des espaces, tout en assurant leur fonctionnalité ;
- Ajouter des éléments à protéger (ex : arbres remarquables) ;
- Conserver, protéger, mettre en valeur et requalifier le patrimoine communal (parcs, demeures bourgeoises, espaces naturels, etc.) par la mise en place d'outils réglementaires adaptés.

4- La maîtrise des aménagements de la voirie, des réseaux et des équipements

L'urgence environnementale et climatique appelle aujourd'hui à repenser nos modes de déplacements, adapter les réseaux ou encore rénover le bâti devenu vétuste. Si la commune de Fargues Saint-Hilaire s'inscrit déjà dans cette dynamique (plan vélo, réglementation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.), il s'agit aujourd'hui de renforcer et pérenniser cette ambition :

- Améliorer les modes de circulations automobiles et créer des liaisons douces dans un souci de développement durable ;
- Faire le bilan des emplacements réservés à supprimer et/ou à créer en vue d'assurer la porosité du tissu urbain et de favoriser les continuités écologiques ;
- Prendre en compte les risques prévisibles (inondations, sécheresse, etc.) ;
- Conforter la réglementation relative à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- Moderniser les équipements publics et notamment du groupe scolaire

5- La structure et l'adaptation du règlement du PLU

Le règlement du PLU repose sur le principe d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi. Il permet par ailleurs de comprendre l'intention de la commune concernant son projet d'aménagement et de développement durable. Toutefois, au regard de la complexité de certains articles (ex : le calcul de l'emprise au sol) ou encore des structures de phrases qui portent atteintes au sens, l'enjeu est aujourd'hui de rendre intelligible la planification urbaine de la commune et sa réglementation :

- Assurer la mise en cohérence et la compatibilité du PLU avec les dernières évolutions législatives et réglementaires (ScoT, loi SRU, Loi ALLUR, Loi Climat et résilience, ZAN...) ;
- Clarifier le règlement et les articles en vigueur pour une meilleure lisibilité et appropriation par les acteurs du territoire (habitants, instructeurs, professionnels, etc.)
- Redéfinir la flexibilité d'écriture (règles dites qualitatives) pour éviter l'insécurité juridique.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion. Ils pourront être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à l'avis des habitants lors de la phase de concertation.

Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

Il est rappelé que la commune pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, conformément à l'article L.153-11 du même code.

Afin d'associer les habitants, les associations et les acteurs concernés au devenir de leur ville, une concertation sera organisée par la commune tout au long du déroulement de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet, à des moments spécifiques dédiés. Cette concertation a pour objectif d'informer le public et de lui offrir la faculté de donner son avis en amont, à un stade où le document est essentiellement défini par ses objectifs et encore en phase d'élaboration. Il s'agit de débattre de l'opportunité, des objectifs et orientations principales du document d'urbanisme, de ses enjeux socio-économiques et de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Les modalités prévues sont les suivantes :

- Affichage de la présente délibération prescrivant la révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Information sur le site internet de la Ville et dans les publications municipales ;
- Mise à disposition d'un registre (ou d'un cahier de concertation dématérialisé) au service urbanisme : les observations pourront être adressées à Monsieur le Maire par courrier ou par mail (en précisant « Révision du PLU »), ou être consignées dans un registre ou un cahier tenu à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie ;
- Tenue d'au moins deux réunions publiques (dont l'organisation pourra être adaptée en fonction du contexte sanitaire) aux moments de l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité.

La commune se réserve le droit d'y ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.101-1 à L 101-3, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants,

Vu les articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'Urbanisme qui impose la définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » portant engagement national pour l'environnement (ENE),

Vu la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) modifié de Fargues Saint-Hilaire approuvé par le conseil municipal le 17 décembre 2018 et entré en vigueur le 11 janvier 2019,

Considérant la nécessité de réviser le PLU afin de répondre à la fois aux enjeux et aux besoins de développement communaux, mais aussi aux évolutions législatives et réglementaires,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de se prononcer sur la mise en œuvre de la procédure de révision générale du PLU et d'arrêter les modalités de concertation,

Après en avoir délibéré,

POUR	17
CONTRE	1 (G. RODRIGUEZ)
ABSTENTION	4 (D. BARBE ; G. JALCE ; M. LALANNE GUERIN ; F. PALLUAU DUBOULLOZ)

- **PRESCRIT** la procédure de révision du PLU de la Ville de Fargues Saint-Hilaire
- **APPROUVE** les objectifs poursuivis par cette révision générale tels qu'exposés ci-dessus,
- **APPROUVE** les modalités de la concertation publique pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision générale telles qu'exposées ci-dessus,
- **DIT** que conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du même code,
- **DIT** que les personnes et organismes mentionnés aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du code de l'urbanisme seront consultés lorsqu'ils en feront la demande,
- **DIT** que conformément à l'article R. 153-20 et 21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois à la Mairie et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département,
- **DIT** que conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le portail national de l'urbanisme,
- **DIT** que conformément à l'article R. 113-1 du code de l'urbanisme, le centre national de la propriété forestière sera informé de la présente délibération,
- **DIT** que conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourra être opposé, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1 du même code aux demandes d'autorisation relatives aux constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable aura eu lieu,
- **DE CONFIER** selon les règles des marchés publics la mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLU à un cabinet d'études pluridisciplinaires disposant de compétences en aménagement, en urbanisme, en droit, en patrimoine, en paysage et en environnement,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à l'exécution de cette délibération.

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

EXECUTOIRE LE

AFFICHE LE

Fait et délibéré, les jours, mois et an ci-dessus.
 A Fargues Saint-Hilaire, le 16 décembre 2024.
Le Maire,
Bertrand GAUTIER