

## CONSEIL MUNICIPAL

### PROCES VERBAL de la SEANCE DU 31 JANVIER 2023

Régulièrement convoqué en date du 25 janvier 2023, le Conseil municipal de la commune de VERFEIL s'est réuni en séance publique le 31 janvier 2023 à 20h30, à la salle du Conseil municipal sous la présidence de Monsieur Patrick PLICQUE, Maire.

**Etaient présents :** J.P. CULOS, A. SECULA, C. ROMERO, F. GARRIGUES, S. MAZAS, M. ORRIT, C. DEBONS, A. CERCLIER, JC. MALTHE, C. CLERGEAU, S. PRADELLES, M.E. RAYSSAC ORRIT F. ESTEVES, C. SCHIFANO, JF. MULLER, O. RACAUD, JC. LAPASSE, Isabelle CERE, Rose-Marie MARTINEZ FUENTE, H. DUTKO.

**Absents excusés :** C. PAVAILLER, E. UMUTESI, A. CIERCOLES, MJ. SCHIFANO, A. TAHRI, M. PLANA,

**Pouvoirs**  
A. TAHRI à P. PLICQUE  
C. PAVAILLER à S. PRADELLES  
MJ. SCHIFANO à C. SCHIFANO

Secrétaire de séance : S. PRADELLES a été nommée secrétaire de séance.

**RESUME - Décisions du Maire dans le cadre des délégations** (*délibération du Conseil municipal n° 64-2020 en date du 25 août 2020*)

#### **DECISION N° 01-2023 : PATRIMOINE – REVISION LOYER – ASSOCIATION CRECHE SCOUBIDOU**

Le montant du loyer doit être, conformément aux dispositions contractuelles, révisé chaque année à la date d'anniversaire du bail en fonction du dernier indice de référence de révision connu soit + 3.49% (indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022). Etant donné le contexte socio-économique actuel, l'indice sera divisé par deux soit une application d'indice de 1.75%.

Ainsi, le montant du loyer applicable à compter du 1er février 2023 à la somme de 708.05€ soit une augmentation de 12.17€.

#### **1. Approbation du procès-verbal de la séance du 19 décembre 2022** (*Annexe 1*)

Le procès-verbal de la séance du 19 décembre 2022 sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Monsieur JC. LAPASSE précise que lors du CM du 19 décembre dernier il avait fait remarquer que ni l'opposition, ni la population n'ont été consultés. Cette phrase ne figure pas dans ledit PV.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Entendu cet exposé et à la majorité :

- APPROUVE le procès-verbal de la séance du 19 décembre 2022

**POUR : 24**

**CONTRE : 0**

**Abstention : 0**

## 2. Institution et vie politique – Démissions de conseillers municipaux et installations de nouveaux conseillers

Afin de remplacer les conseillers municipaux démissionnaires il est nécessaire de remettre à jour le tableau du Conseil municipal comme suit :

- Monsieur Jean-François MULLER venant en remplacement de Madame Nathalie POINDRELLE
- Madame Marie-Elsa ORRIT en remplacement de Madame Corinne POLATO

Vu l'article L.2121-4 du CGCT : "Les démissions des membres du conseil municipal sont adressées au Maire. La démission est définitive dès sa réception par le Maire, qui en informe immédiatement le représentant de l'Etat dans le département".

Aussi, après réception des courriers en Mairie le Préfet du Département en a été immédiatement informé. Le tableau du Conseil municipal peut ainsi être mis à jour.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- PREND ACTE de la démission des conseillers municipaux et de l'installation de nouveaux conseillers.

POUR : 24

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

## 3. Institution et vie politique – Modification des commissions municipales

Par délibération en date du 9 juin 2020 il a été décidé de créer douze commissions municipales chacune composée de sept membres.

Suite aux démissions de deux conseillers municipaux membres de commissions municipales et intercommunales, il a lieu de désigner des nouveaux membres dans ces différentes commissions. En outre, certains élus souhaitent changer de commission.

Ainsi, il est proposé aux Conseillers municipaux de modifier les commissions suivantes :

- Commission finances
- Commission communication
- Commission environnement et développement durable
- Commission urbanisme et grands travaux
- Commission éducation, enfance et vie scolaire
- Commission développement économique

De plus, du fait des sujets importants à mener en cette fin de mandat il est proposé au Conseil d'augmenter le nombre de conseillers pour les commissions urbanisme, grands travaux, la commission environnement, développement durable et la commission développement économique.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- MODIFIE les commissions municipales suivantes :
  - Commission finances
  - Commission communication
  - Commission environnement et développement durable
  - Commission urbanisme et grands travaux
  - Commission éducation, enfance et vie scolaire
  - Commission développement économique

- PRECISE que la commission urbanisme et grands travaux compte 9 membres, que les commissions environnement, développement durable et développement économique comptent 8 membres.
- DECIDE de voter à main levée l'élection des nouveaux membres.
- MODIFIE comme suit :
  - Commission finances :
    - Aurélie SECULA, Jean-Pierre CULOS, Francis GARRIGUES, Anthony CERCLIER, Clément SCHIFANO, Isabelle CERE, Hervé DUTKO.
  - Commission communication :
    - Aurélie SECULA, Céline ROMERO, Michel ORRIT, Catherine DEBONS, Fernand ESTEVES, Rose-Marie MARTINEZ FUENTE.
  - Commission environnement et développement durable
    - Aurélie SECULA, Jean-Pierre CULOS, André CIERCOLES, Céline PAVAILLER, Jean-François MULLER, Jean-Christophe LAPASSE, Hervé DUTKO,
  - Commission urbanisme et grands travaux
    - Jean-Pierre CULOS, Michel ORRIT, Serge MAZAS, Sophie PRADELLES, Anthony TAHRI, Jean-François MULLER, Jean-Christophe LAPASSE, Clément SCHIFANO, Fernand ESTEVES.
  - Commission éducation, enfance et vie scolaire
    - Michel ORRIT, Anthony CERCLIER, Cynthia CLERGEAU, Catherine DEBONS, Michèle PLANA, Rose-Marie MARTINEZ FUENTE.
  - Commission développement économique
    - Francis GARRIGUES, Jean-Pierre CULOS, Cynthia CLERGEAU, Anthony TAHRI, Anthony CERCLIER, Isabelle CERE, Hervé DUTKO.

POUR :24

CONTRE : 0

ABSENTION : 0

#### 4. Institution et vie politique – Intercommunalité – Rapport annuel sur la qualité et le prix du service public d'élimination des déchets – Exercice 2021 *(Annexe 2)*

Conformément au décret n°2015-1827 du 30 décembre 2015 portant diverses dispositions d'adaptation et de simplification dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets,

Le rapport annuel sur la qualité et le prix du service public d'élimination des déchets est présenté aux Conseillers. Ce rapport est établi par la Communauté de communes des Coteaux du Girou pour l'exercice 2021.

Il présente une vue générale de l'exercice de la compétence « collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés » ainsi que des indicateurs techniques et financiers.

**VU** l'article L2224-17 du Code général des Collectivités territoriales,

Madame RM. MARTINEZ FUENTE demande depuis combien de temps la commune dispose de containers enterrés,

Monsieur S. MAZAS précise il y a environ 6 mois principalement au lotissement « les Chalets » du fait que le camion de collecte ne peut rentrer dans la rue.

Madame RM. MARTINEZ FUENTE demande si nous avons eu des retours

Monsieur P. PLICQUE répond par la négative. Le seul problème résolu aujourd'hui était le lotissement « les chalets » car beaucoup de nouveaux arrivants et ils ne savaient pas qu'une déchetterie était à leur disposition.

Madame RM. MARTINEZ FUENTE demande si le service de collecte a prévu davantage de tournées,

Monsieur P. PLICQUE répond que le dossier est à l'étude.

Monsieur JC. LAPASSE précise que la vente de plastique consigné va considérablement diminuer l'apport financier puisque certains commerces rémunèrent le retour des bouteilles plastique.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- PREND ACTE de la présentation de ce rapport annuel pour l'exercice 2021.

POUR : 24

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

### 5. Urbanisme – Modification simplifiée n°1 du PLU – Arrêt du projet à la suite de l'enquête publique (Annexe 3)

Monsieur le Maire rappelle aux Conseillers que les principales caractéristiques de cette modification sont les suivantes :

- Repréciser et légèrement modifier les règles qui concernent les constructions d'extensions et d'annexes aux habitations en zones agricole et naturelle,
- Compléter le repérage et le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N,
- Modifier partiellement les règles d'emprise au sol en zone U, afin de favoriser une politique de densification adaptée aux différents tissus urbains,
- Formulation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU afin de proposer une stratégie de développement urbain progressif,
- Assouplir la règle de respect des coloris et teintes définis par la STAP,
- Faire le point sur les emplacements réservés au regard des besoins et projets actuels (suppression, création ou réduction de certains ER),
- Apporter des évolutions ponctuelles au règlement écrit au regard du retour d'expériences, notamment lorsque des difficultés d'interprétation ont été constatées,
- Définir plus explicitement certaines notions et certains termes utilisés au PLU.

Cette modification a été soumise à l'avis des Personnes Publiques associées dont les avis sont les suivants.

- Une absence d'avis dans les délais, équivalent à un avis favorable, pour le Conseil régional Occitanie ;
- Un avis favorable sans observation particulière formulé :
  - par la chambre des métiers et de l'artisanat le 12 août 2022,
  - par la chambre de commerce et d'industrie le 8 août 2022,
- Pas d'observation particulière de la part du syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain dans l'avis écrit formulé le 12 septembre 2022 ;
- Un avis de la communauté de communes des Coteaux du Girou, formulé par écrit le 16 septembre 2022, avec des observations visant les prescriptions en matière d'aménagement de nouvelles voiries et sur les modalités de collecte des ordures ménagères ;
- Un avis formulé par réseau 31 par courrier le 6 octobre 2022, comportant la principale observation suivante : Souhait de conserver les emplacements réservés destinés à acquérir des terrains permettant la bonne gestion et le bon écoulement des eaux pluviales, dont le positionnement et le dimensionnement découlent du schéma directeur de gestion des eaux pluviales,
- Un avis formulé par le conseil départemental le 23 septembre 2022 comportant deux observations :
  - Mettre à jour les plans et le règlement en supprimant la mention informative mentionnant la RD112A, cette dernière n'étant plus une voie départementale,
  - Ajouter la nécessité de connexion sécurisée sur la RD20 pour la zone 1AU de « Garrigues » ;
- Un avis défavorable de la chambre d'agriculture, formulé en date du 17 août 2022, au motif que :

- les règles d'extensions et annexes aux habitations en zone agricole (A) et naturelle (N) du PLU doivent être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF (pas plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol en cumul bâtiment existant + extension et hauteur d'annexes plafonnées à 4 mètres au faîtage),
- la notice explicative doit être complétée en mentionnant tous les changements de destination autorisés en zone agricole (A) ou naturelle (N) et en justifiant de l'adéquation avec le projet communal,
- L'ajout de l'emplacement réservé n°8 doit être proposé en zone UB et non pas en zone N
- Un avis défavorable de la CDPENAF, formulé en date du 27 septembre 2022, au motif que les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zone A ou N ne correspondent pas aux attentes de la commission qui est de :
  - Plafonner à 200 m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher et l'emprise au sol totales (existant + extension),
  - Déterminer une surface de plancher maximum pour les annexes.
- Pas d'observation particulière exprimée par les services de l'Etat dans l'avis écrit formulé le 7 octobre 2022 ;

Le projet a ensuite été soumis à l'enquête publique du 11 octobre au 7 novembre 2022. Le Commissaire enquêteur a rendu son rapport le 5 novembre dont l'avis est favorable avec des recommandations :

- Compléter les documents graphiques en identifiant les zones STECAL et OAP ;
- Mieux préciser la notion de local technique associé à une piscine, en vue du calcul du coefficient d'emprise au sol ;
- Établir un inventaire détaillé des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Quant aux eaux pluviales, modifier le règlement en précisant que la priorité doit être donnée à l'infiltration à la parcelle ;
- En zone UC2, pour les extensions aux habitations existantes, mieux préciser la notion de surface autorisée ;
- Maintenir, en placements réservés, les fossés ;
- Etablir et soumettre à l'assemblée délibérante un règlement écrit et un règlement graphique unique, regroupant les changements opérés par cette modification n°1, mais aussi par des révisions allégées 1 à 3.

Des observations ont été émises pendant l'enquête publique et notamment :

- L'observation d'une erreur matérielle commise lors du repérage d'un bâtiment pouvant changer de destination et une erreur de dénomination du lieu-dit,

Suite aux différentes réserves et observations formulées par les personnes publiques associées (PPA), par le public lors de l'enquête publique ou encore par le commissaire enquêteur dans ses recommandations, il est proposé de modifier le dossier de modification n°1 du PLU en vue de son approbation comme suit :

- Maintien des emplacements réservés destinés à la gestion des eaux pluviales, comme demandé par Réseau 31 et recommandé par le commissaire enquêteur,
- Correction de l'erreur matérielle commise lors du repérage au règlement graphique d'un bâtiment pouvant changer de destination,
- Corrections d'erreurs mineures sur des éléments informatifs comme demandé lors de l'enquête publique ou par le conseil départemental,
- Précisions apportées au règlement écrit sur la définition de local technique associé à une piscine,
- Précisions complémentaires au règlement écrit sur l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- Ajout dans l'OAP du principe de sécurisation de l'accès de la zone 1AU de « Garrigues » sur la RD20,
- Ajout au règlement écrit visant les annexes aux habitations autorisées en zone agricole ou naturelle :
  - d'une limitation de hauteur à 4 mètres au faîtage,
  - d'une limitation d'emprise au sol et de surface de plancher à 50 m<sup>2</sup> maximum,

- Constitution d'une liste complète des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle sur lesquels est autorisé le changement de destination ; liste qui réunit les bâtiments précédemment repérés et ceux qui le sont par le biais de la modification n°1 du PLU,
- Complément de justification dans la notice explicative sur les motifs de repérage de bâtiments pouvant changer de destination,
- L'emplacement réservé n°8 est corrigé car il était mal positionné dans un premier temps au règlement graphique. Il ne figure plus en zone agricole mais bien en zone UB,

La Commune souhaite maintenir l'esprit des dispositions qui existaient déjà au PLU et qui visaient à autoriser des extensions aux bâtiments d'habitation situés en zone agricole (A) ou naturelle (N) jusqu'à une limite maximum (existant + extension) de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Il s'agit ainsi de préserver une équité de traitement pour toutes les habitations concernées, sachant que le PLU encadre de la sorte les possibilités d'extension des habitations en conformité avec l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Les différentes procédures engagées simultanément, à savoir les 3 révisions allégées et la modification du PLU, nécessitent chacune le montage d'un dossier spécifique et s'établissent au travers de démarches distinctes, y compris lors des prises de délibération par la Commune. C'est pourquoi, il ne peut être donné suite à la recommandation du commissaire enquêteur demandant de fusionner les dossiers avant de délibérer. Néanmoins, à l'issue de ces procédures et en vue de leur rendu exécutoire, il est bien prévu de constituer un seul dossier de PLU réunissant l'ensemble des dispositions issues des procédures engagées. Ce dossier conduira à la fusion des dispositions du PLU actuellement en vigueur qui resteront opposables avec les dispositions issues des 3 révisions allégées et de la modification. Ce dossier de PLU actualisé sera notamment mis à disposition du public en Mairie et téléversé sur le portail national de l'urbanisme.

Considérant que la modification n°1 du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article L.153-43 du CU ;

**VU** le Code de l'Urbanisme (CU) et notamment son article L. 153-43 ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2018 ayant approuvé le Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 18 juillet 2019 ayant décidé d'engager la modification du PLU ;

**VU** l'arrêté du maire en date du 13 août 2019 ayant prescrit la modification n°1 du PLU ;

**VU** l'arrêté modificatif du maire en date du 22 octobre 2021 ayant reprécisé les objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLU ;

**VU** la décision de dispense d'évaluation environnementale n°2022DKO127 formulée le 25 mai 2022 par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie ;

**VU** la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification n°1 du PLU en date du 4 juillet 2022 ;

**VU** l'arrêté du maire en date du 6 septembre 2022 soumettant le projet de modification n°1 du PLU à une enquête publique qui s'est déroulée du 11 octobre au 7 novembre 2022 ;

Monsieur LAPASSE demande si les 19 bâtiments repérés dans le PLU et à vocation de changement de destination sont figés ?

JP. CULOS lui répond oui, tout est arrêté à la date de ce jour. Pour toutes autres changements de destination, il faut procéder à une nouvelle modification. De plus, le changement de destination ne vaut pas permis de construire, en effet, tout PC déposé sera soumis à l'avis conforme de la CDPNAF.

JC. LAPASSE demande si, en zone agricole, la création de bureaux, commerces sera réalisable,

JP. CULOS répond dans l'affirmative

A CERCLIER précise qu'au vue de la conjoncture qui se précise, il sera de plus en plus difficile de modifier ces changements de destination.

JC. LAPASSE précise que même un maraîcher a des difficultés pour construire son habitation près de son exploitation alors que sa présence est nécessaire.

A. CERCLIER rajoute surtout avec le développement de la vente à la ferme

F. GARRIGUES précise que le seul but de la SAFER est de vendre les terres, peu importe ce que l'on en fait.

JC. LAPASSE souligne le fait que la SAFER ne prévient personne, en particulier les agriculteurs aux alentours, la SAFER a parfois un rôle d'agent immobilier.

A. CERCLIER demande comment procéder aujourd'hui pour faire respecter les règles du PLU et éviter les infractions ?

JP. CULOS dit que la C3G étudie la mise en place, de contrôles sur la demande de certaines communes, peut-être par le biais d'un sous-traitant, voir prestataire de service et souligne que la commune de Verfeil a un agent assermenté pour ce genre de contrôle.

RM MARTINEZ demande si cette personne habilitée pour les contrôles de conformité a aussi un rôle préalable de conseil auprès des usagers.

JP. CULOS répond que le service urbanisme assure effectivement ce rôle préalable de conseil.

Monsieur GARRIGUES rappelle que c'est le pétitionnaire lui-même qui atteste la conformité des travaux via la DAACT.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, à la majorité avec 23 voix POUR et 1 ABSTENTION (JC. LAPASSE)

- APPROUVE la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à cette délibération.
- PRECISE que 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. Le PLU devra être également publié sur le géo-portail de l'urbanisme et le Site Internet de la Commune ;
- DIT que la présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus et sa transmission au Préfet de la Haute-Garonne ;
- ANNONCE que 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.
- AUTORISE le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en place de cette modification.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité :

**POUR : 23**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 1 (M. LAPASSE)**

### 6. Urbanisme – Révision allégée n°1 du PLU – Création d'un STECAL au lac du Laragou – Arrêt du projet (Annexe 4)

Monsieur le Maire rappelle aux Conseillers que la principale caractéristique de cette révision est la suivante :

- Établissement de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au lac du Laragou pour des activités économiques et de loisirs,

Le projet a été soumis à l'avis des personnes publiques associées dont les avis recueillis lors de la réunion d'examen conjoint organisée le 2 septembre 2022, conformément aux articles L.153-34 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme, ou qui ont été formulés par écrit :

- Un avis favorable sans observation particulière formulé :
  - par la chambre des métiers et de l'artisanat le 12 août 2022,



- par la chambre de commerce et d'industrie le 8 août 2022,
- par la chambre d'agriculture le 17 août 2022,
- par la CDPENAF en date du 27 septembre 2022,
- Pas d'observation particulière de la part du syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain sur ce dossier lors de la réunion d'examen conjoint ni à l'occasion de l'avis écrit formulé le 12 septembre 2022 ;
- Pas d'observation particulière de la part de la communauté de communes des Coteaux du Girou lors de la réunion d'examen conjoint ni à l'occasion de l'avis écrit formulé le 16 septembre 2022 ;
- Des précisions apportées par le conseil départemental de la Haute-Garonne, par courrier du 12 septembre 2022, quant aux études en cours sur les projets d'aménagement et de valorisation des pourtours du lac du Laragou ;
- Un avis formulé par réseau 31 le 6 octobre 2022 précisant que si les activités nécessitent un raccordement au réseau d'eau potable, celui-ci devra conduire à une extension de réseau car ce dernier est situé à 500 mètres du site ;
- Un avis favorable des services de l'Etat, assorti de recommandations, formulées lors de la réunion d'examen conjoint et confirmées par courrier du 7 octobre 2022 :
  - Demander des clôtures végétalisées et préciser les ambiances végétales souhaitées (palette d'essences végétales à annexer),
  - Préciser des objectifs de gestion des eaux pluviales par infiltration sur site,
  - Préciser les surfaces de plancher existantes et créées pour les 2 STECAL (Nbv et Nbg) ;
- Un avis réputé favorable pour le Conseil régional Occitanie, non représenté lors de la réunion d'examen conjoint et n'ayant pas formulé d'avis par écrit.

L'arrêté du maire en date du 6 septembre 2022 a soumis le projet de révision « allégée » n°1 du PLU à une enquête publique qui s'est déroulée du 11 octobre au 7 novembre 2022. Le Commissaire enquêteur a rendu son rapport le 5 novembre dont l'avis est défavorable alors que les avis des personnes publiques associées sont favorables.

Il est précisé que, contrairement à l'interprétation qui en a été faite par le commissaire enquêteur, il n'y a pas eu de malice ou de tromperie dans la manière de présenter le dossier de révision allégée n°1. Les objectifs ont toujours été transparents, à savoir qu'une zone Nb existait précédemment permettant diverses constructions, liées aux activités récréatives et de loisirs du site, sur un périmètre assez étendu et sans véritable limitation des possibilités de construire. La Commune a souhaité clarifier la situation en ne permettant des constructions que sur deux petits secteurs distincts :

- l'un destiné à améliorer le fonctionnement du club de voile existant visant à lui permettre d'installer des modules de stockage de matériel (secteur renommé Nbv),
- l'autre destiné à régulariser et pérenniser la situation de la guinguette déjà installée depuis plusieurs années (secteur renommé Nbg).

Que l'on considère avoir constitué un ou deux STECAL à travers ces évolutions n'empêche pas de conclure que le secteur constructible situé au bord du Lac du Laragou a été réduit au plus juste périmètre et ne vise qu'à améliorer le fonctionnement des activités déjà installées sur site.

Il est à noter que l'ensemble des personnes publiques associées ont exprimé un avis favorable sur ce dossier de révision allégée, pour les deux sous-secteurs créés, et les quelques observations ne visent pas à les remettre en cause mais à préciser des éléments techniques ou proposer des améliorations d'aménagement, notamment de traitement paysager et environnemental.

Le commissaire enquêteur s'est forgé sa propre opinion en tenant compte de sa lecture du dossier et d'un certain nombre d'interventions de riverains effectuées durant l'enquête publique qui ont exprimé des inquiétudes et qui estiment subir des nuisances, notamment sonores, lors du fonctionnement de la guinguette.

La problématique des nuisances sonores subies est un véritable sujet auquel, dans tous les cas, il convient de veiller et de répondre pour s'assurer que, en période de fonctionnement, cette guinguette respecte la tranquillité du voisinage ; sachant qu'il ne s'agit pas d'un souci de promiscuité dans la mesure où la guinguette est située à près de mètres à vol d'oiseau des premières habitations.



Au-delà de cette question des nuisances de fonctionnement, les riverains ont fait part lors de l'enquête publique de leur crainte de voir permise une extension de la guinguette une fois le STECAL établi. Afin de tenir compte de ces inquiétudes et afin de rassurer sur les intentions de la Commune, il est proposé de mieux border les capacités de construction de ce secteur Nbg (guinguette). En effet, l'objectif de la création de ce sous-secteur est simplement de pérenniser l'activité actuelle et ne vise pas à en prévoir une extension ou une reconstruction en dur. C'est pourquoi il est proposé de modifier le règlement comme suit :

- limiter à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol la totalité des constructions du secteur Nbg, ce qui offre moins de capacités d'agrandissement de l'activité qu'une limitation en surface de plancher tel que proposé jusqu'à maintenant,
- n'autoriser que des installations démontables, sans fondations et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Pour finir, le commissaire enquêteur, dans le cadre de son avis défavorable s'appuie sur des aspects négatifs qu'il relève et auxquels il convient d'apporter quelques éléments de réponse et de précisions :

- Activité susceptible de générer des nuisances :  
La Municipalité ne sous-estime pas la problématique de nuisances sonores, sachant que l'activité « guinguette » concernée existe déjà et produit déjà lesdites nuisances. Il s'agit cependant d'une question qui est à traiter distinctement. En tout état de cause, le projet de régularisation de l'activité guinguette ne vise pas à en accroître les capacités et la fréquentation.  
Dans le même esprit, la question de la circulation automobile et du stationnement ne devrait pas poser de difficulté supplémentaire par rapport à la situation actuelle, sachant que l'accès routier et le parc de stationnement existent d'ores-et-déjà.
- Risques sanitaires liés aux conditions de traitement des eaux usées :  
L'équipement d'assainissement autonome actuel a fait l'objet de contrôles et s'avère conforme à la réglementation en vigueur.
- Investissement lié au raccordement à l'eau potable :  
Il est permis dans le cadre de STECAL, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, de fixer *«les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire »*. C'est à ce titre que la Commune propose que les secteurs Nbv et nbg soient tous deux réglementés afin de n'autoriser que les constructions démontables qui peuvent être dispensées de raccordement au réseau d'eau potable.
- Equipement ne s'inscrivant pas dans la vocation sportive et bucolique du site et absence de réflexion de la part des collectivités locales sur la valorisation et l'aménagement global du site du Lac :  
L'activité « guinguette » reste saisonnière et s'inscrit pleinement dans la vocation récréative et de loisirs recherchée sur le site, sachant que le Lac et ses berges remplissent également des fonctions écologiques et des fonctions de réserve d'eau pour le soutien d'étiage ou l'irrigation. D'ailleurs, le Conseil Départemental, désormais propriétaire des lieux, a engagé des études visant à identifier le potentiel de développement touristique ou d'activités humaines sur ses abords tout en veillant au respect de l'ensemble de ses fonctions pour l'Homme mais aussi pour l'environnement. Ces études sont en cours. En ce sens, les activités nautiques (clubs de voile ou d'aviron) tout comme les activités de restauration (guinguette) sont tout à fait compatibles avec cette dimension de valorisation touristique et récréative du Lac du Laragou.
- Présentation biaisée du dossier aux autorités chargées d'émettre un avis et au public :  
Comme précisé plus avant, il n'y a pas eu de volonté de présentation tronquée du dossier, que l'on considère avoir divisé en deux un secteur constructible préexistant ou que l'on considère avoir créé deux STECAL. En effet, dans tous les cas le dossier a été présenté de manière claire et transparente avec la suppression du secteur Nb qui existait auparavant et la création de deux sous-secteurs Nbg et Nbv. Le résultat conduit aux constatations suivantes :
  - Le résultat conduira à réduire le secteur qui était constructible, le périmètre de la zone Nb étant largement plus vaste que le périmètre cumulé des deux sous-secteurs,
  - La dimension de STECAL est bien mieux respectée au travers de ces deux sous-secteurs en réduisant leur emprise foncière, en définissant une vocation précise ou encore en déterminant des seuils maximums de constructions et installations,
  - La Commune a suivi l'ensemble des exigences de la procédure attachée à la création de STECAL avec des avis donnés par l'autorité environnementale, par la CDPENAF ou encore par les diverses personnes publiques associées autant concernant le secteur Nbg que le secteur Nbv,

Considérant les différentes propositions de corrections au dossier, qui devraient permettre de lever une partie des interrogations et inquiétudes des riverains, et au regard des éclairages susmentionnés, la Commune considère légitime et judicieux de mener le dossier de révision allégée n°1 jusqu'à son terme, et, ce, malgré l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

Considérant que le projet de révision « allégée » n°1 du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé.

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L. 153-34, L.153-21 et L. 153-22 ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 18 juillet 2019 ayant prescrit la révision « allégée » n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

**VU** la décision de dispense d'évaluation environnementale n°2022DKO128 formulée le 25 mai 2022 par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2022 ayant arrêté le bilan de la concertation et le projet de révision « allégée » n°1 du PLU ;

JP. CULOS ne souhaite pas suivre l'avis du Commissaire Enquêteur du fait que les arguments apportés par ce dernier ne sont pas applicables au Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'un problème de voisinage.

JC. LAPASSE est tout à fait d'accord sur le projet du Club de Voile par contre n'approuve pas le projet de la Guinguette du fait que celle-ci est située en zone agricole alors que les agriculteurs installés ne peuvent pas occuper leurs terres comme ils le voudraient.

JP. CULOS précise que cette révision s'inscrit dans l'intérêt général touristique.

JC. LAPASSE souligne que sur un terrain appartenant au Département, il n'y voit aucune objection, sur un terrain privé, il n'en voit pas la nécessité. Le parking utilisé aujourd'hui par la Guinguette est public, ils ne doivent pas l'utiliser. Il leur conseille de faire leur propre parking sur leurs terres.

H. DUTKO étant à l'origine de ce projet, il est tout à fait d'accord sur la présentation faite par M. CULOS. Il précise que le succès a été immédiat.

P. PLICQUE informe l'assemblée d'un 2<sup>ème</sup> parking public qui a été installé afin de permettre la sécurité de tous (guinguette, visiteurs, marcheurs pour le lac du Laragou).

C. ROMERO précise que, durant la période de COVID les lacs ont été énormément fréquentés. Une barrière a été installée afin de limiter l'accès des voitures aux berges et à la digue.

A CERCLIER souhaite que la communication sur cette guinguette soit basée à Verfeil et non sur les communes voisines (Montpitol qui est contre ce projet).

JP. CULOS reconnaît qu'une communication doit être mise en place sur Verfeil permettant ainsi la valorisation du village.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré à la majorité avec 19 voix POUR, 3 ABSTENTIONS (S. PRADELLES, C. SCHIFANO, O. RACAUD) et 2 voix CONTRE (RM. MARTINEZ FUENTE, JC. LAPASSE),

- APPROUVE la révision allégée n°1 du PLU, telle qu'elle est annexée à cette délibération ;
- PRECISE que 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 et sur le Site Internet de la Commune ;
- DIT que la présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus et sa transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- PRECISE que conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé, réunissant les évolutions issues des différentes procédures approuvées concomitamment, sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

- Conformément à l'article R.153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire, réunissant également les évolutions issues des différentes procédures approuvées concomitamment, seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents concernant ce dossier.

**POUR : 19**

**CONTRE : 2**  
(M. MARTINEZ FUENTE,  
M. LAPASSE)

**ABSTENTION : 3**  
(Mme PRADELLES, M. SCHIFANO,  
M. RACAUD)

## **7. Urbanisme – Révision allégée n°2 du PLU – Création d'un STECAL au zouzou parc – Arrêt du projet (Annexe 5)**

Monsieur le Maire rappelle aux Conseillers que la principale caractéristique de cette révision allégée n°2 est la suivante :

- Etablissement d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sur le site de loisirs de « Zouzouparc »,

Le projet a été soumis aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis lors de la réunion d'examen conjoint organisée le 2 septembre 2022, conformément aux articles L.153-34 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme, ou qui ont été formulés par écrit :

- Un avis favorable sans observation particulière formulé :
  - par la chambre des métiers et de l'artisanat le 12 août 2022,
  - par la chambre de commerce et d'industrie le 8 août 2022,
  - par le conseil départemental le 23 septembre 2022 ;
- Pas d'observation particulière de la part du syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain sur ce dossier lors de la réunion d'examen conjoint ni à l'occasion de l'avis écrit formulé le 12 septembre 2022 ;
- Pas d'observation particulière de la part de la communauté de communes des Coteaux du Girou lors de la réunion d'examen conjoint ni à l'occasion de l'avis écrit formulé le 16 septembre 2022 ;
- Un avis formulé par réseau 31 le 6 octobre 2022 comportant une observation simple visant à bien appréhender les besoins futurs en eau potable ;
- Un avis défavorable de la chambre d'agriculture, formulé en date du 17 août 2022, en raison :
  - De la perspective de créer un logement sans justification suffisante,
  - Du besoin de mieux justifier les bâtiments à créer et de réduire les possibilités de constructions au plus juste besoin ;
- Un avis défavorable de la CDPENAF, formulé en date du 27 septembre 2022, au motif :
  - Que le STECAL n'est pas un outil adapté à la construction de logement en zone A ou N,
  - Que la taille du STECAL semble disproportionnée au regard du besoin,
  - Qu'il conviendrait de limiter l'emprise au sol et la surface de plancher au juste besoin ;
- Un avis favorable des services de l'Etat, assorti de recommandations, formulées lors de la réunion d'examen conjoint et confirmées par courrier du 7 octobre 2022 :
  - Redéfinir le périmètre du STECAL et l'emprise au sol afin de rester au plus près des bâtiments projetés,
  - Renforcer le volet d'intégration paysagère du projet avec notamment des exigences de végétalisation,
  - Préciser des objectifs de gestion des eaux pluviales par infiltration sur site,
  - Préciser dans l'OAP les attendus de mise en valeur des continuités écologiques ;
- Un avis réputé favorable pour le Conseil régional Occitanie, non représenté lors de la réunion d'examen conjoint et n'ayant pas formulé d'avis par écrit.

Le projet a également été soumis à l'enquête publique du 11 octobre au 7 novembre 2022 conformément à l'arrêté du Maire en date du 6 septembre 2022. Le Commissaire enquêteur a rendu son rapport le 5 novembre dont l'avis est favorable avec d'une recommandation visant à mieux border les possibilités de construire dans le STECAL, au travers des limitations suivantes :

- Limiter la hauteur des bâtiments à 4 mètres,
- Limiter la surface de plancher autorisée ou limiter la taille du STECAL,
- Prévoir que l'éventuel logement soit une résidence démontable.

Suite aux observations et recommandations concordantes formulées par les différentes personnes publiques associées (PPA) et par le commissaire enquêteur, il est proposé de modifier le dossier de révision « allégée » n°2 du PLU en vue de son approbation comme suit :

- Renforcement des exigences de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) proposée sur le STECAL notamment en termes de traitement végétal et paysager des abords et de prise en compte des continuités écologiques ou de gestion sur site des eaux pluviales,
- Suppression de la possibilité de réaliser un logement sur site pour uniquement autoriser les bâtiments nécessaires au soin des animaux et ceux étoffant les fonctions récréatives et le confort des usagers,
- Limitation plus stricte des possibilités de construire des bâtiments, en plafonnant ceux-ci à un maximum cumulé de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Considérant que ces différentes corrections cumulées permettent de répondre favorablement à une grande partie des observations et réserves formulées sur ce dossier par les personnes publiques associées et que cela conduit à tenir compte de la recommandation du commissaire enquêteur.

Considérant que le projet de révision « allégée » n°2 du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L. 153-34, L.153-21 et L. 153-22 ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2021 ayant prescrit la révision « allégée » n°2 du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

**VU** la décision de dispense d'évaluation environnementale n°2022DKO129 formulée le 25 mai 2022 par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2022 ayant arrêté le bilan de la concertation et le projet de révision « allégée » n°2 du PLU ;

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après avoir délibéré à la majorité avec 23 voix POUR et 1 ABSTENTION (JC. LAPASSE),

- APPROUVE la révision allégée n° 2 du PLU, telle qu'elle est annexée à cette délibération ;
- PRECISE que 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. Elle sera également publiée sur le site Internet de la Commune ;
- DIT que La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus et de sa transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- PRECISE que conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé, réunissant les évolutions issues des différentes procédures approuvées concomitamment, sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.
- ANNONCE que conformément à l'article R.153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire, réunissant également les évolutions issues des différentes procédures approuvées concomitamment, seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

**POUR : 23**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 1**  
(M. LAPASSE)

## 8. Urbanisme – Révision allégée n°3 du PLU – Modification de la zone 1AU En Solomiac – Arrêt du projet (Annexe 6)

Monsieur le Maire rappelle aux Conseillers que la principale caractéristique de cette révision est la suivante :

- Modification de l'emprise d'une zone à urbaniser (AU) dans le secteur d'En Solomiac.

Le projet a été soumis aux **avis des Personnes Publiques Associées (PPA)** recueillis lors de la réunion d'examen conjoint organisée le 2 septembre 2022, conformément aux articles L.153-34 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme, ou qui ont été formulés par écrit :

- Un avis favorable sans observation particulière formulé :
  - par la chambre des métiers et de l'artisanat le 12 août 2022,
  - par la chambre de commerce et d'industrie le 8 août 2022,
  - par la chambre d'agriculture le 17 août 2022,
  - par le conseil départemental le 23 septembre 2022 ;
- Un avis favorable de la part du syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain exprimé lors de la réunion d'examen conjoint et confirmé par courrier du 12 septembre 2022, assorti d'une réserve, d'une recommandation et d'une remarque :
  - sur la densité urbaine proposée dans la zone AU concernée par la révision allégée, avec la demande que la densité urbaine soit plus importante et se rapproche de 25 logements / hectare (réserve exprimée),
  - sur la nécessité de commencer à se projeter dans l'application de la Loi Climat et Résilience et de ses objectifs de moindre consommation d'espaces,
  - sur le besoin d'adapter les règles de constructibilité du PLU à la nécessité de favoriser et permettre la densification du tissu urbain existant ;
- Un avis de la communauté de communes des Coteaux du Girou, formulé par écrit le 16 septembre 2022, avec des observations visant les prescriptions en matière d'aménagement de nouvelles voiries et sur les modalités de collecte des ordures ménagères ;
- Un avis formulé par réseau 31 lors de la réunion d'examen conjoint et confirmé par courrier le 6 octobre 2022, comportant des observations sur l'impact du projet d'aménagement concernant les réseaux gérés, à savoir :
  - La confirmation d'un dimensionnement satisfaisant du réseau d'eau potable,
  - La confirmation d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif déjà anticipé,
  - Le rappel du fait que l'aménageur devra se conformer aux règlements de service de Réseau 31 concernant les eaux usées et les eaux pluviales,
  - Des suggestions de compléments à l'OAP visant à intégrer au projet d'aménagement des modalités de gestion des eaux pluviales dites « alternatives » (noues paysagères par exemple) permettant d'éviter le plus possible les gestions par canalisations ou par de grands bassins de rétention ;
- Pas d'observation particulière exprimée par les services de l'Etat lors de la réunion d'examen conjoint ou dans le cadre de l'avis écrit formulé le 7 octobre 2022 ;
- Un avis réputé favorable pour le Conseil régional Occitanie, non représenté lors de la réunion d'examen conjoint et n'ayant pas formulé d'avis par écrit.

Le projet a également été soumis à l'enquête publique du 11 octobre au 7 novembre 2022 conformément à l'arrêté du Maire en date du 6 septembre 2022. Le Commissaire enquêteur a rendu son rapport le 5 novembre dont l'avis est favorable assorti d'une recommandation visant à mieux définir les hauteurs maximales des constructions afin d'homogénéiser les règles pour les toits terrasse et les toits en pente.

Suite aux différentes observations formulées par les personnes publiques associées (PPA) et à la recommandation du commissaire enquêteur, il est proposé de modifier le dossier de révision « allégée » n°3 du PLU en vue de son approbation comme suit :

- Précisions au règlement écrit de la zone 1AU concernant la hauteur des bâtiments en mentionnant que le calcul se fait à l'égout ou bien sous acrotère selon la forme de la toiture,
- Précisions dans l'OAP concernant les modalités de gestion des eaux pluviales qui doivent respecter le règlement mis en place par RESEAU 31,

En revanche, la Commune n'a pas donné de suite favorable à la réserve exprimée par le SCOT du Nord Toulousain visant à maximiser l'accueil de logements sur cette zone afin de ne pas perturber les équilibres préexistants au PLU. Il s'agit aussi de tenir compte du relief spécifique à cette zone 1AU, avec des pentes assez prononcées, et de l'impact paysager qu'aurait une opération très dense à cet endroit. Par ailleurs, la proposition d'aménagement urbain exprimée par l'OAP est pleinement compatible avec les orientations du SCOT du Nord Toulousain en visant déjà une diversité de formes urbaines, une mixité de produits dans les logements et la production d'environ 60 logements, soit une densité brute de 15 logements par hectare.

Considérant que le projet de révision « allégée » n°3 du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme (CU).

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L. 153-34, L.153-21 et L. 153-22 ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2021 ayant prescrit la révision « allégée » n°3 du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

**VU** la décision de dispense d'évaluation environnementale n°2022DKO130 formulée le 25 mai 2022 par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2022 ayant arrêté le bilan de la concertation et le projet de révision « allégée » n°3 du PLU ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Entendu cet exposé et après avoir délibéré à la majorité avec 23 POUR et 1 CONTRE (H. DUTKO),

- **APPROUVE** la révision allégée n° 3 du PLU telle qu'elle est annexée à cette délibération ;
- **DECIDE** que 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. Elle sera, en outre, publiée sur le site Internet de la commune.
- **DIT** que la présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus et sa transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- **ANNONCE** que conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé, réunissant les évolutions issues des différentes procédures approuvées concomitamment, sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.
- **PRECISE** que conformément à l'article R.153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire, réunissant également les évolutions issues des différentes procédures approuvées concomitamment, seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents concernant ce dossier.

**POUR : 23    CONTRE : 1 (H. DUTKO)    ABSTENTION : 0**

### **9. Urbanisme – Création d'un quartier à vocation mixte de proximité avenue de Toulouse – Partenariat avec l'établissement public foncier d'Occitanie**

Monsieur le Maire présente à l'assemblée le projet établi par l'Etablissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Il est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :



- de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement foncier, la Commune de Verfeil souhaite conclure un partenariat avec l'EPF pour créer un Eco-Quartier mixte de proximité et à échelle humaine en entrée de Bourg sur la route de Toulouse (parcelle cadastrée section I n° 1296).

Conformément aux dispositions du cahier des OAP du PLU en vigueur, il s'agit d'un programme mixte d'habitat, d'équipements, de services, de commerces et de bureaux prévu sur la zone dénommée « avenue de Toulouse – sous le cimetière ». Il est attendu de produire environ 40 unités à usage d'habitation dont 12 logements sociaux équivalant à 30% de la surface. L'urbanisation de ce secteur est prévue sur la période (mise à jour suite à la RA3 et M1 du PLU en cours de finalisation) 2022-2023, et se fera par le biais soit d'une opération d'aménagement d'ensemble soit par une opération groupée réalisées en deux tranches au maximum.

La densité nette moyenne de l'ensemble purement résidentiel sera de l'ordre de 20 logements/hectare correspondant à une production globale de 40 logements sur tout le secteur, ponctué de commerces, espaces publics, locaux de services de petits gabarits et d'espaces verts.

A terme, ce site d'entrée de ville stratégiquement situé est voué à devenir plus lisible grâce à l'affirmation d'un caractère plus urbain, à l'image du centre-ville historique (bourg centre) structuré d'un pôle mixte d'activités tertiaires et de commerces de proximité et de l'habitat. Il a pour but également de faire le lien entre le centre-bourg et l'espace En Solomiac grâce à des liaisons douces.

H. DUTKO souligne qu'il n'est pas contre le projet mais demande si l'ouverture des OAP n'est pas un peu précipitée ?

JP. CULOS précise que les zones 1AU sont déjà ouvertes à l'urbanisation et cette convention permettra à la Mairie de maîtriser le projet devant s'implanter sur cette zone.

JP. CULOS précise que la commune a besoin d'un point avec une mixité de commerces, logements. Aujourd'hui un réel besoin se fait ressentir sur le territoire de la commune.

A CERCLIER précise qu'à la vitesse où vont les choses, les constructions devraient être réalisées d'ici 3 à 4 ans.

JP. CULOS fait remarquer que les 3 zones en 1AU sont bloquées depuis des années.

R.M. MARTINEZ FUENTE demande pour quelle raison elles sont bloquées ?

P. PLICQUE précise que certains propriétaires ne sont pas vendeurs.

JC. LAPASSE demande s'il y a possibilité de taxer les terrains ouverts à la construction.

JP. CULOS précise que nous pourrions bien évidemment taxer ces terrains mais souligne que les élus ne veulent pas en arriver à ce stade. Il rajoute que des rendez-vous assez réguliers sont organisés pour tenter de débloquer les situations.

RM. MARTINEZ FUENTE demande si le projet comporte bien 40 logements sociaux.

JC. LAPASSE souhaiterait connaître la surface du terrain.

JP. CULOS dit que la parcelle fait 2 hectares et qu'il y aura bien 40 logements de construits.

RM. MARTINEZ FUENTE demande quel type de projet sur la commune pourrait présenter 20 logements/hectare.

F. GARRIGUES et JP. CULOS précisent que les dossiers sont à étudier.

A CERCLIER précise que la superficie de 2 hectares impose forcément du logement collectif.

F. GARRIGUES précise que ce secteur est une extension du centre bourg.

JP. CULOS précise qu'à ce jour, aucun projet n'est défini et pas d'opérateur connu.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- SOUHAITE maîtriser l'aménagement de cette parcelle conformément à l'OAP,
- APPROUVE un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie afin de réaliser cet aménagement ;
- DEMANDE à l'EPF de signer la convention établissant le partenariat ;

POUR : 24 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

### 10. Domaine et Patrimoine – Servitude d'accès et de canalisation pour le réseau eaux usées – RESEAU 31 (Annexe 7)

Dans le cadre de la mise à jour et du passage caméra réalisée par RESEAU 31 pour identifier les réseaux d'eau pluvial et d'eau usée dans le quartier de la gendarmerie, Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal de la demande formulée par RESEAU 31 concernant la parcelle cadastrée I n°1062.

Monsieur le Maire propose que soit constitué, au profit de RESEAU 31, sur la parcelle cadastrée section I n°1062 appartenant à la commune, un acte de constitution de servitude de canalisation d'eaux usées, sans indemnité, pour une surface d'environ 96,6m<sup>2</sup> (64,4 mètres linéaires sur 1,5 mètres de large).

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après avoir délibéré à l'unanimité,

- DONNE son accord pour la constitution de cette servitude telle que présentée,
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer les actes notariés correspondants ainsi que tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

POUR : 24 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

### 11. Commande publique – Concours de maîtrise d'œuvre – Création d'un groupe scolaire - Signature du marché

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 19 décembre 2022, le Conseil municipal a désigné le lauréat du concours de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la construction d'un nouveau groupe scolaire.

La négociation avec l'équipe de Maîtrise d'œuvre retenue a été faite et un accord a été trouvé.

Aussi, il est proposé à l'Assemblée délibérante d'autoriser le Maire à signer le contrat de maîtrise d'œuvre pour un montant de 792 500€ HT soit 951 000€ TTC découpé comme suit :

- Mission de base au taux de 10.45% dont un coefficient de complexité de 1.10% et un taux de base de 9.50 % soit un montant de 662 530€ HT et 795 036€ TTC
- Missions complémentaires au taux de 2.05% soit un montant de 129 970€ HT et 155 964€ TTC.

Il est rappelé au Conseil Municipal que le montant des honoraires est susceptible d'être modifié en phase APS/APD du projet lorsque la partie technique du bâtiment sera déterminée avec précision entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage.

JC. LAPASSE s'inquiète sur le montant des honoraires qui pourraient être modifiés dans le temps.

JP. CULOS précise que l'ensemble du COPIL sera vigilant sur le montant total des travaux à ne pas dépasser. Effectivement le montant définitif sera connu en phase APS/APD (avant-projet sommaire et avant-projet définitif) et le montant des honoraires de la MOE sera modifié à ce moment-là.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après avoir délibéré à la majorité, 20 voix POUR, 3 voix CONTRE (RM. MARTINEZ FUENTE, H. DUTKO, JC. LAPASSE) et 1 ABSTENTION (C. SCHIFANO),

- APPROUVE le contrat de maîtrise d'œuvre avec REC architecture pour un montant total de 792 500€ HT soit 951 000€ TTC ;
- PRECISE que les honoraires sont susceptibles d'être modifiés en phase APS/APD
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte d'engagement correspondant ainsi que toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

**POUR : 20**

**CONTRE : 3**

**ABSTENTION : 1 (C. SCHIFANO)**

(RM. MARTINEZ FUENTE,  
H. DUTKO, JC. LAPASSE)

## 12. Finances Locales – Convention d'objectifs – Association Scoubidou – Années 2023 à 2025 *(Annexe 8)*

Monsieur le Maire présente à l'assemblée la convention d'objectifs avec l'Association Scoubidou. Afin de maintenir une diversification des modes d'accueil des jeunes verfeillois, la Commune de Verfeil promeut depuis de nombreuses années l'accueil du jeune enfant par un système de subventionnement de la crèche Scoubidou, venant en complément des modalités habituelles de financement des crèches associatives assurées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et par les familles.

Conformément au décret n°2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques, l'obligation de conclure une convention s'applique aux subventions dont le montant annuel dépasse la somme de 23 000 €.

La commune a signé une convention d'objectifs avec l'association Crèche Scoubidou définissant les conditions dans lesquelles la Commune de Verfeil lui apporte son soutien dans ses activités de gestion de la crèche. Cette convention est arrivée à son terme le 31 décembre 2022.

RM. MARTINEZ FUENTE demande pour quelle raison la subvention de la mairie est en baisse.

P. PLICQUE explique que la CAF verse directement à la crèche sa subvention au lieu de passer par la commune qui ensuite la reverse à la crèche.

JC. LAPASSE demande si la capacité de la crèche est toujours la même ou s'il y a changement.

M. ORRIT explique que la capacité de la crèche est de 20 agréments.

A CERCLIER trouve qu'une augmentation de loyer de 12 € par moins est minime au vue des revenus de la crèche.

P. PLICQUE en prend note.

RM. MARTINEZ FUENTE demande si cette subvention peut aider à équilibrer le budget de la crèche.

P. PLICQUE précise que leurs comptes sont positifs et que la Mairie reste vigilante et en contact avec l'équipe de direction, aussi en cas de problème la Mairie devra apporter son aide à la structure.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- DONNE à M. le Maire l'autorisation de signer le projet de convention d'objectifs 2023-2025 tel qu'il est présenté et joint en annexe,
- DECIDE d'octroyer à l'Association Crèche Scoubidou une subvention de fonctionnement d'un montant de 46 000 €

POUR : 24 CONTRE : 0 ABSTENSION : 0

### 13. Finances Locales – Convention d'objectifs – Association Parta'jeu – Années 2023 à 2026 (*Annexe 9*)

L'Association Parta'Jeu, créée en 2011, répond à une demande de familles de disposer à la fois d'un espace de jeu pour les enfants et d'un lieu de rencontre entre enfants, entre parents et entre enfants et parents. Pendant plusieurs années, elle a assuré des accueils hebdomadaires en matinée dans un local mis à disposition par la Municipalité et anime des événements autour du jeu.

La demande croissante des familles ainsi que la sollicitation de professionnels (Accueils de Loisirs Associés à l'Ecole et crèche) tant pour la réalisation de prestations ludiques auprès des enfants que pour des conseils auprès des équipes encadrantes, a conforté l'Association dans son projet de gestion et d'animation d'une ludothèque.

L'association promeut le jeu et les activités de loisirs comme médiateurs culturels, sociaux et éducatifs. Elle a aussi pour objectif d'être un centre de ressources et d'information pour les familles.

En permettant l'accès au jeu pour tous et à tout âge, l'Association entend favoriser l'interculturalité et les échanges intergénérationnels. C'est également un réel outil d'accompagnement à la parentalité en mettant en jeu le lien parent-enfant.

La commune a signé une convention d'objectifs avec l'association Parta'jeu définissant les conditions dans lesquelles la Commune de Verfeil lui apporte son soutien dans ses activités. Cette convention est arrivée à son terme le 31 décembre 2022.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- DONNE à M. le Maire l'autorisation de signer le projet de convention d'objectifs 2023-2026 tel qu'il est présenté et joint en annexe,
- DECIDE d'octroyer à l'Association Parta'jeu une subvention de fonctionnement d'un montant de 15 000€.

POUR : 24 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

### 14. Finances Locales – Espace Intergénérationnel En Solomiac – Eclairage du cheminement piéton – Subvention SDEHG

A la suite de la demande de la Commune du 21 novembre 2022 concernant la création d'un éclairage au sein du nouvel espace intergénérationnel dans le Parc en Solomiac, le SDEHG a réalisé l'étude de l'opération (11BU552) :

- Fourniture et pose de 18 réglettes LEDs 5 W pour éclairer le cheminement au sein du nouvel espace intergénérationnel dans le Parc en Solomiac.

Compte tenu des règlements applicables au SDEHG, la part restant à la charge de la commune se calculerait comme suit :

<input type="checkbox"/> TVA (récupérée par le SDEHG)	2 785€
<input type="checkbox"/> Part SDEHG (50% du montant HT des travaux jusqu'au plafond fixé par le SDEHG *)	7 073€
<input type="checkbox"/> Part restant à la charge de la commune (ESTIMATION)	7 865€
<b>Total</b>	<b>17 723€</b>

Avant de planifier les travaux correspondants, le SDEHG demande à la Commune de s'engager sur sa participation financière.

Ce projet nécessitant la création d'un nouveau point de comptage, un contrat de fourniture d'électricité sera conclu par la Commune qui se chargera de la mise en service du raccordement en question.

A CERCLIER trouve que le prix des réglettes est exorbitant.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après avoir délibéré à l'unanimité,

- DECIDE de la mise en place d'un éclairage au sein du nouvel espace intergénérationnel dans le Parc d'en Solomiac,
- DONNE DELEGATION au Maire de signer le devis tel qu'il est présenté,
- DECIDE par le biais de fonds de concours, de verser une « Subvention d'équipement- autres groupement » au SDEHG pour les travaux éligibles, en un versement unique à l'article 204158 de la section d'investissement.

POUR : 24

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

### 15. Finances Locales – Modification des autorisations de Programme et des crédits de paiement – Exercice 2023

Par délibération en date du 12 avril 2022, le Conseil municipal a délibéré sur les autorisations de programmes suivantes :

REFECTION DE L'EGLISE SAINT BLAISE					
Autorisation Programme		APCP initiale – Délibération du 13 avril 2021			
Libellé	Montant AP	Prévu 2021	Prévu 2022	Prévu 2027	Prévu 2028
Réfection ST BLAISE	1 000 000€	145 950€	383 350€	235 350€	235 350€

REHABILITATION DE L'ECOLE MATERNELLE JEAN LOUIS DE VIGUIER			
Autorisation Programme		APCP initiale – Délibération du 12 avril 2022	
Libellé	Montant AP	Prévu 2022	Prévu 2023
Réhabilitation maternelle	1 500 000€	900 000€	600 000€

Le montant de ces autorisations de programme reste à ce jour inchangé mais il est nécessaire d'ajuster les crédits de paiement comme suit :

- Réfection de l'église ST BLAISE :
  - CP réalisés 2022 : 368 965.50€
  - CP modifiés 2023 : 54 859.50€
  - CP modifiés 2027 et 2028 : 430 225€ (215 112.50€ / an)
- Réhabilitation de l'école maternelle Jean Louis de Viguié
  - CP réalisés 2022 : 163 091.83€
  - CP modifiés 2023 : 1 336 910€

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après avoir délibéré, à l'unanimité,

- AUTORISE la modification des autorisations de Programme et des crédits de paiement comme présenté ci-dessus,
- DONNE délégation à M. le Maire pour l'ajustement de ces crédits de paiement.

POUR : 24

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

#### 16. Questions diverses

Séance levée à 22h30