

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE MIREPOIX-SUR-TARN



P.L.U.

**1^{ère} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1. Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I.	Préambule.....	2
1.	Le document de planification en vigueur	2
2.	Cadre législatif	2
II.	Le contexte communal.....	3
1.	L'influence de la métropole toulousaine	3
2.	Le SCoT du Nord Toulousain	4
3.	La dynamique de développement	7
4.	Le PLU en vigueur	11
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU.....	12
1.	La modération de la croissance communale	14
2.	Le questionnement des Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
3.	L'adaptation des dispositifs règlementaires des tissus urbanisés	31
4.	La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires	44
I.	La compatibilité du projet avec les plans et programmes	48
1.	La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur.....	48
2.	La compatibilité avec le SCOT	57

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirepoix-sur-Tarn est en vigueur depuis le 10 Mars 2020.

2. Cadre législatif

Par arrêté en date du 18/09/2020, Madame le Maire a engagé la 1ère modification du PLU. Le 10/09/2020, le conseil municipal a délibéré sur les motifs conduisant à la modification du PLU :

- Redéfinir les partis d'aménagement retenus sur chacune des zones à enjeux d'urbanisation, en reformulant notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de « Coutal » et des « Cambals »,
- Réinterroger spécifiquement la pertinence de classement en zone AU et les choix d'OAP pour le secteur des « Graves »,
- Revoir certains emplacements réservés, leur localisation et emprise, au regard des objectifs et projets municipaux actuels,
- Modifier différentes dispositions du règlement écrit en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), dans le respect des différents objectifs du PADD, afin d'améliorer les exigences de qualité architecturale et d'insertion paysagère,
- Réinterroger spécifiquement la pertinence de règles particulièrement restrictives définies pour les constructions nouvelles le long de la rue des Graves et de la route de Villemur en zone U3,

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Mirepoix-sur-Tarn répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à 35 km du centre de la métropole toulousaine, Mirepoix-sur-Tarn est pleinement intégrée à la logique de métropolisation du pôle régional.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité d'axes de déplacement structurants : l'A68 (axe Toulouse/Albi) et la RD630, axe reliant Montauban à Lavaur. La présence de ce réseau routier situe la commune au cœur d'un triangle Toulouse-Montauban-Gaillac, chacune des 3 villes étant localisée à une trentaine de minutes de la cité Mirapissienne.

Ainsi, la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

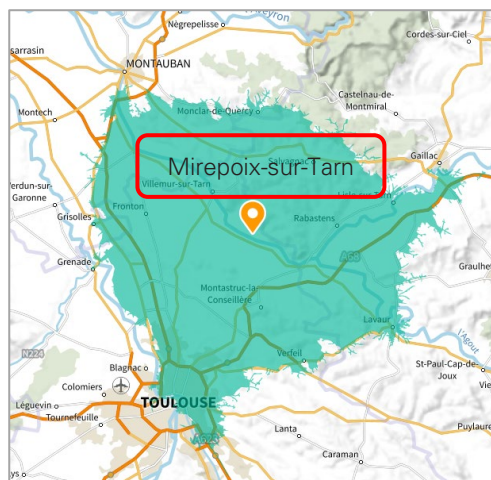


Figure 3 : Isochrone de 30 minutes autour de la commune, source : Géoportail

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou



Figure 1 : Localisation de Mirepoix-sur-Tarn, source Géoportail/Géoclip, réalisation Paysages

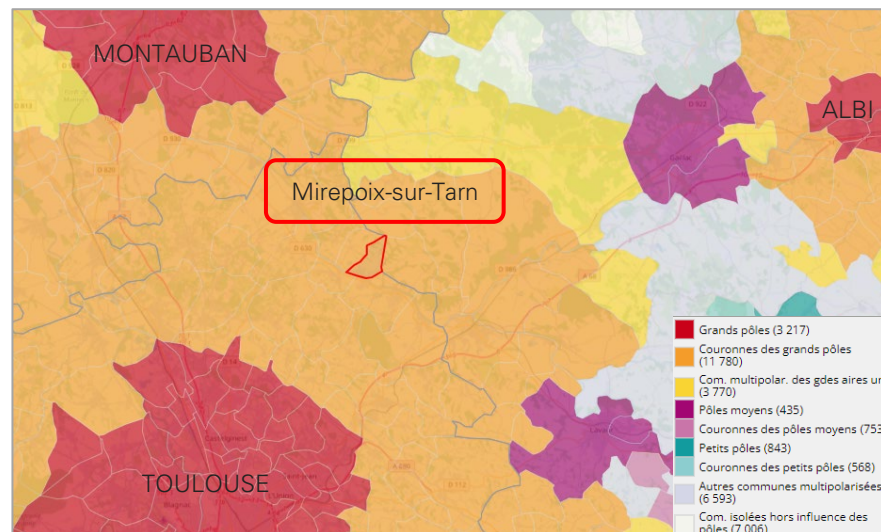


Figure 2 : Typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE, Géoclip

unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

2. Le SCoT du Nord Toulousain

Le SCoT Nord-Toulousain, est un document de planification élaboré à l'échelle de 65 communes au Nord de la métropole Toulousaine. La version applicable a été approuvée en juillet 2012. Une modification du SCOT a été approuvée en décembre 2016, une révision du document est en cours.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

- ✓ AXE 1 : Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome :
 - Orientation 1 : développer, aménager et construire « durablement »,
 - Orientation 2 : Autonomiser et rendre plus attractif les cinq bassins de vie,
 - Orientation 3 : Accueillir 35 000 habitants supplémentaires d'ici 2030,
 - Orientation 4 : Encadrer la construction de 20 000 logements pour 2030,
 - Orientation 5 : Economiser le foncier et délimiter clairement espaces ruraux et urbains,
- ✓ AXE 2 : Préserver les richesses identitaires rurales du Nord Toulousain :
 - Orientation 1 : Préserver la place de l'agriculture,
 - Orientation 2 : Protéger et développer la biodiversité,
 - Orientation 3 : Mettre en valeur du paysage et du patrimoine,
 - Orientation 4 : Protéger l'environnement de la pollution, des risques naturels et technologiques,

- Orientation 5 : Optimiser la gestion des ressources naturelles,
- ✓ AXE 3 : Développer de nouvelles solutions multimodales de transports :
 - Orientation1 : Renforcer les infrastructures de communications,
 - Orientation 2 : Développer l'usage des transports en commun,
 - Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire,

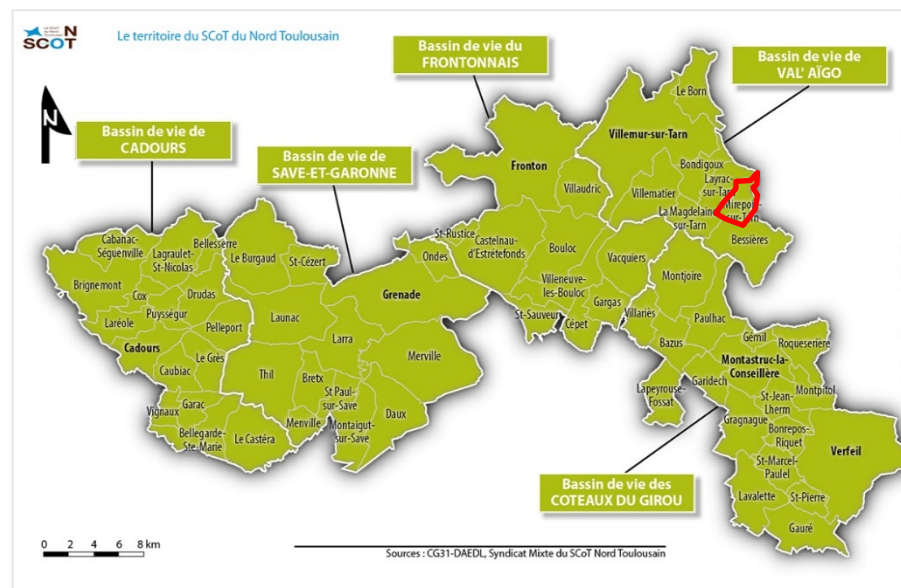


Figure 4 : le territoire du SCoT Nord-Toulousain, source : SCoT Nord Toulousain

- c Orientation 4 : Développer et encourager les pratiques multimodales pour fluidifier le trafic et faire baisser la pollution,
 - c Orientation 5 : Développer et sécuriser les modes de transports « doux » et l'accessibilité pour tous,
- ✓ AXE 4 : Construire un développement économique durable
 - c Orientation 1 : Déterminer les territoires d'accueil économique,
 - c Orientation 2 : Accueillir 14 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 et atteindre le ratio d'un emploi pour 3,5 habitants au lieu de 4,2,
 - c Orientation 3 : Mettre en place des stratégies de développement performantes, adaptées à chaque territoire et définir des filières de qualité,
 - c Orientation 4 : Renforcer et diversifier l'offre commerciale, les services et les infrastructures des cinq bassins de vie pour les rendre plus autonomes.

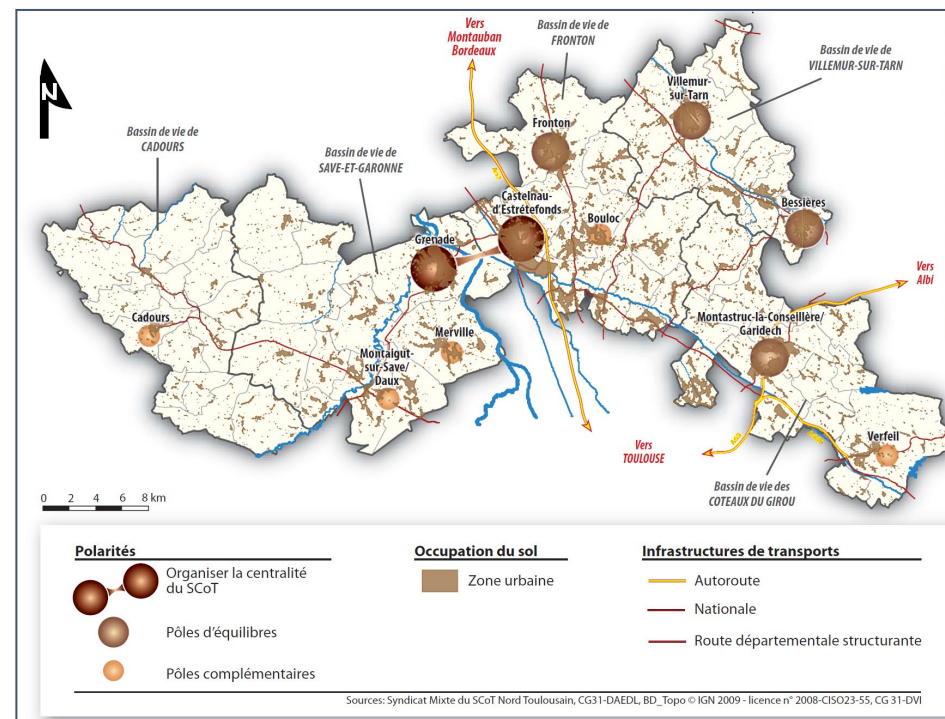
Le projet de développement retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- ✓ De Cadours,
- ✓ De Save et Garonne,
- ✓ Du Frontonnais,
- ✓ De Villemur-sur-Tarn, auquel appartient Mirepoix-sur-Tarn

- ✓ Et des Coteaux du Girou.

Le bassin de vie de Villemur-sur-Tarn est qualifié de « pôle d'équilibre et pôle économique structurant ». Cela se traduit, d'une part par la présence d'équipements et de services offrant une gamme intermédiaire à la population locale facilitée par une accessibilité renforcée, et d'autre part par le développement d'espaces d'activités économiques conséquents visant à offrir des emplois et à réduire les mobilités.



Ce modèle d'organisation territoriale détermine l'accueil de nouveaux habitants entre 2011 et 2030 pour chaque espace en fonction de sa position au sein de l'armature urbaine. Ainsi pour le bassin de vie du Val d'Aïgo, 4 500 personnes sont attendues sur le territoire, soit 2 950 logements et 1 800 emplois.

Dans ce cadre, le PLU de Mirepoix-sur-Tarn et ses évolutions doivent être compatibles avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement de Mirepoix-sur-Tarn peuvent être de deux ordres :

- c Liées au développement urbain :
 - ✓ Un objectif de consommation maximum de 20 ha d'espaces entre 2011 et 2030,
 - ✓ Un développement urbain en direction du Nord du Village,
 - ✓ Deux entrées de ville : une à l'Ouest et une au Sud-Est à préserver et / ou améliorer.
- c Liées à la protection du maillage écologique (voir état initial de l'environnement) :
 - ✓ Des espaces naturels remarquables et de qualité notable à protéger,
 - ✓ Des continuités écologiques vertes à préserver.

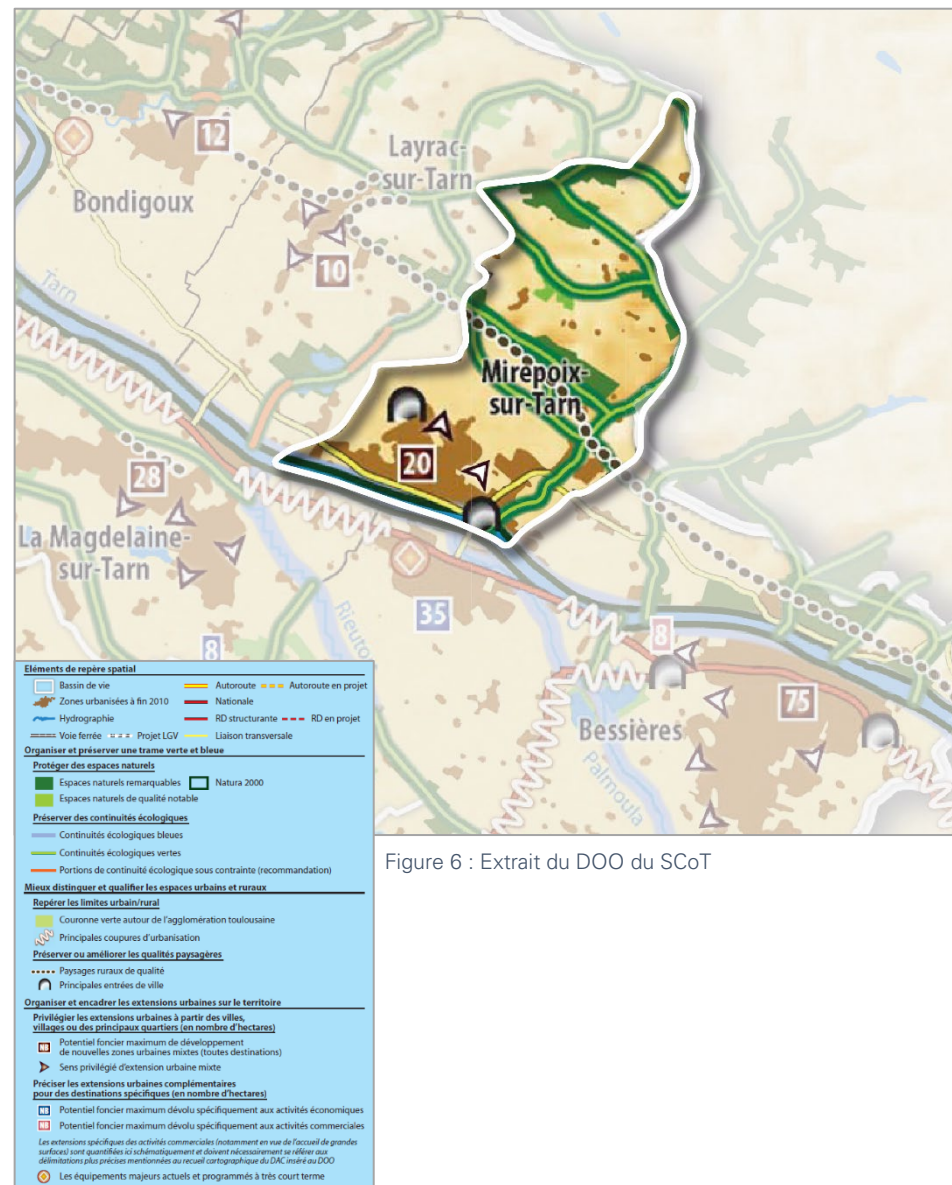


Figure 6 : Extrait du DOO du SCoT

3. La dynamique de développement

Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée dans les années 1970 qui a accompagné l'accueil de 670 habitants, soit une population multipliée par près de trois sur les cinquante dernières années.

Cette dynamique a été initialement largement portée par l'attractivité communale. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire.

La dynamique démographique est confortée depuis trois décennies par la conjugaison de l'accueil de population issues d'autres espaces et du renouvellement naturel.

Sur la période récente, la variation annuelle de la population a largement été alimentée grâce à l'accueil notable d'habitants sur le territoire. Des opérations d'aménagement d'ensemble ont permis d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire.

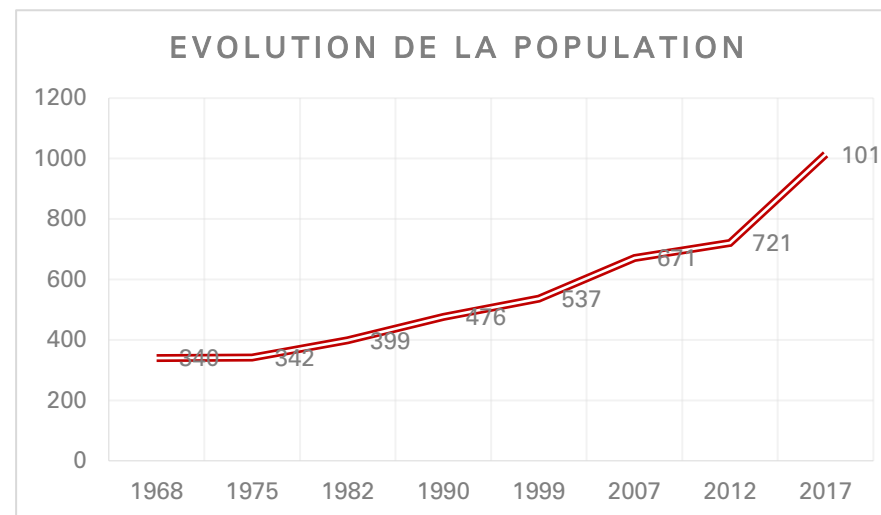


Figure 7 : évolution de la population, source INSEE, réalisation Paysages

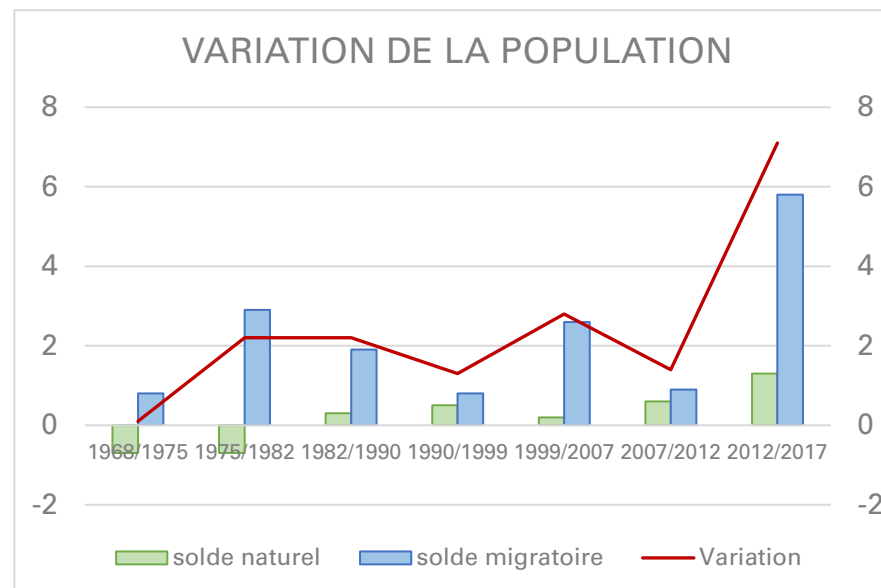


Figure 8 : Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par près de trois depuis 1968. L'évolution du parc a répondu à l'accueil de nouveaux habitants. En effet, le phénomène de desserrement des ménages n'est pas enclenché sur le territoire avec une taille des ménages qui augmente entre 1900 et 2017. Les différentes phases de migrations se traduisent par un accueil de ménages dont la concentration est importante, probablement des familles avec enfants.

Il est à noter que le parc de logements vacants est important, il représente 8.7 % du parc de la commune. Il faut toutefois nuancer ce taux, en 2016 le quartier rue du Stade a été réalisé mais il a été attendu la fin de toute l'opération pour les occuper, ainsi, ces logements neufs construits en 2016, peuvent être comptabilisés en tant que logements vacants au 1^{er} janvier 2017.

Le développement démographique s'est également traduit par le développement d'une offre locale d'emplois, de commerces et de services répondant aux besoins de la population communale. En 2017, la commune compte 120 emplois (source recensement INSEE 2017), soit 1 emploi pour 5 actifs. Tous les secteurs d'activités sont représentés avec une représentation plus importante des établissements actifs dans le secteur de la construction (25.9 %) et du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (19 %).

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

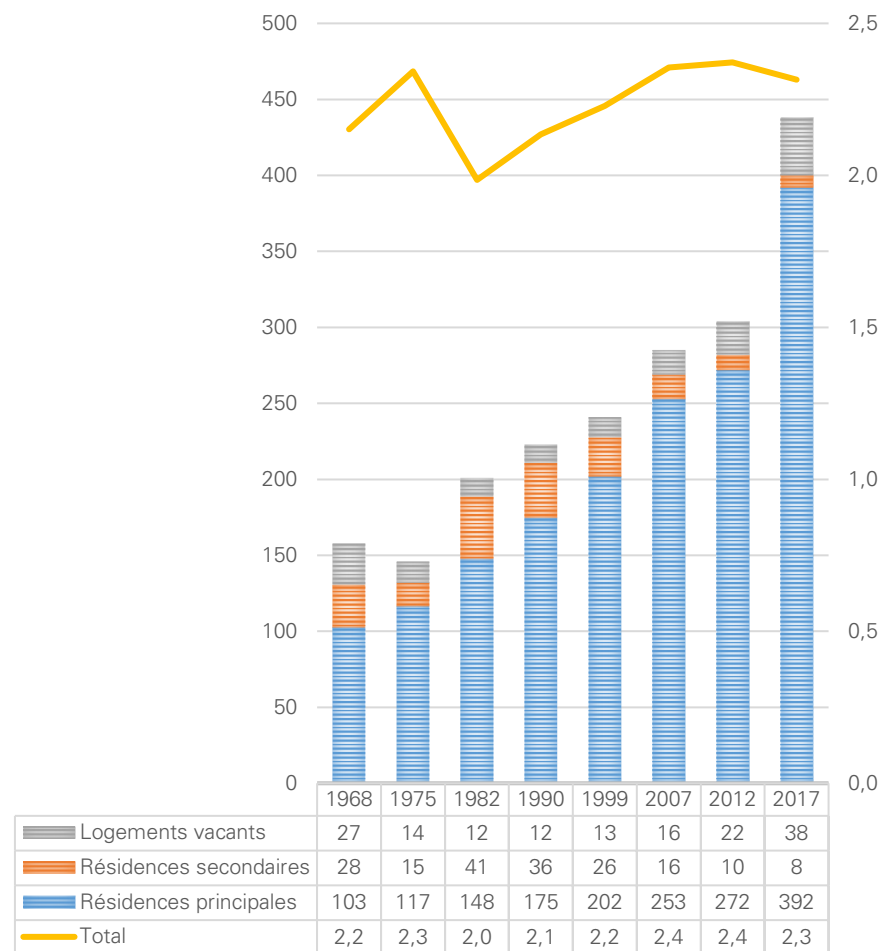


Figure 9 : évolution du nombre de logements et de leur occupation, source INSEE, réalisation Paysages

Mirepoix-sur-Tarn a autorisé 159 nouveaux logements entre 2011 et 2020, soit une moyenne de 16 logements par an.

Le pic des autorisations est atteint en 2011 avec 60 permis accordés grâce notamment à la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble du quartier des Mandres. Le second pic de construction en 2016 correspond à l'aménagement du quartier rue du Stade.

Il est à noter que la majorité des permis de construire sont accordés dans des opérations groupées. De plus, les divisions parcellaires ne concernent que 10 % des permis délivrés sur les dix dernières années.

Cependant, les élus ont constaté que la volonté de divisions parcellaires se fait de plus en plus forte sur la commune, notamment depuis ces deux dernières années. Beaucoup d'habitations de la commune ont été construites entre 1971 et 1990 (19.1 % du parc de logements en 2018) ainsi, la population communale est en cours de mutation. Il est observé que lors d'une vente, le propriétaire recherche la valorisation de son foncier par division parcellaire expliquant l'augmentation des divisions parcellaires sur les dernières années.

Sur ces dix années, les constructions se sont concentrées en continuité de l'enveloppe urbaine constituée, majoritairement au Nord et à l'Ouest du centre aussi en confortement le noyau urbain.

Chaque construction à vocation de logement a en moyenne consommé 770 m², soit une consommation évaluée à 12.2 ha sur 10 ans.

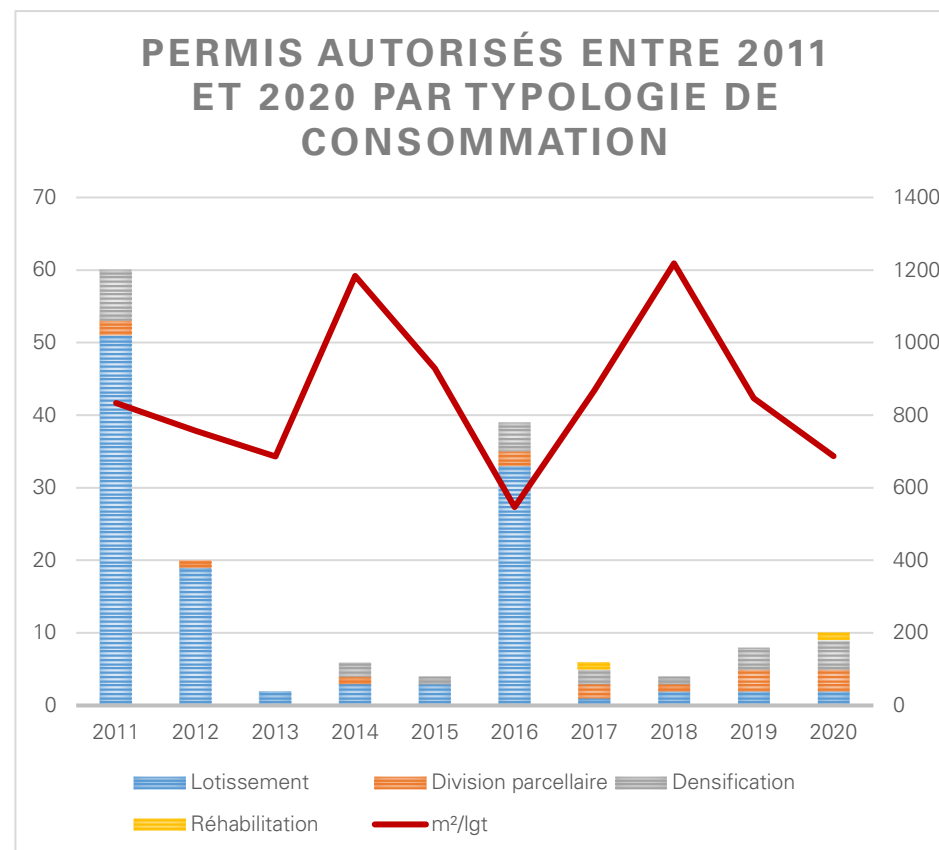


Figure 10 : Permis de construire autorisés par type d'urbanisation entre 2011 et 2020, source : Registre des permis de construire, réalisation : Paysages

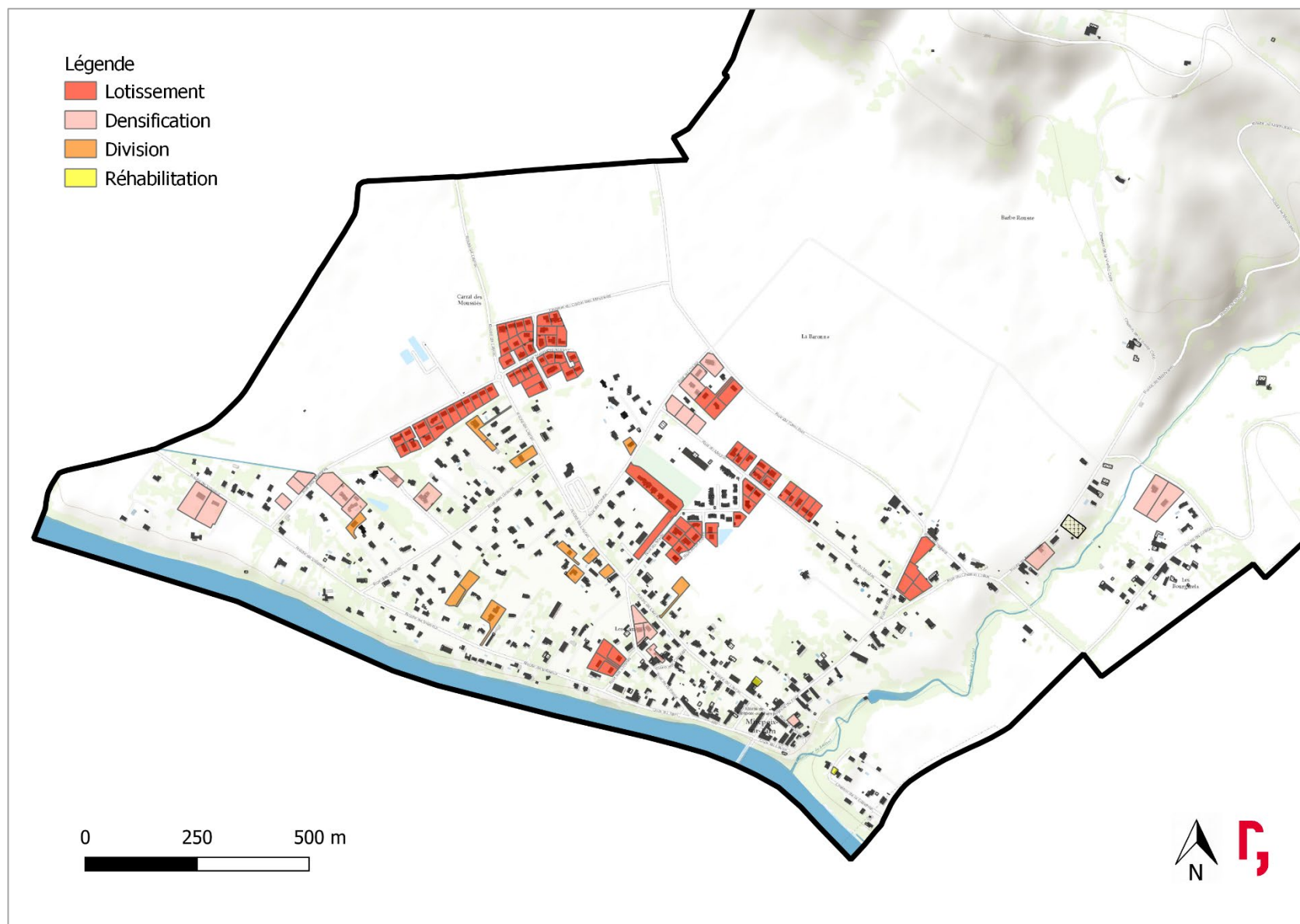


Figure 11 : Localisation des permis de construire autorisés par type d'urbanisation entre 2011 et 2020, source : Registre des permis de construire, réalisation : Paysages

4. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2020. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour de plusieurs axes assortis d'objectifs :

- I. Organiser et structurer durablement l'attractivité résidentielle et engager un mode de développement urbain durable :
 - Assurer un développement urbain diversifié, équilibré et cohérent,
 - Favoriser une urbanisation économe en espace,
 - Produire un urbanisme durable, qualitatif et innovant,
- II. Favoriser le développement économique :
 - Encourager le développement d'une économie présentes au service des habitants,
 - Développer l'offre touristique, valoriser le potentiel économique et élargir son rayonnement (en lien avec la démarche intercommunale de l'office de tourisme de Val Aïgo),
 - Préserver l'économie agricole et encourager sa diversification,
- III. Accompagner le développement résidentiel dans un espace solidaire :
 - Adapter et anticiper l'offre en équipements et services publics aux évolutions démographiques et résidentielles du territoire,
 - Renforcer le rôle fédérateur des espaces publics,
 - Sécuriser et améliorer durablement les flux des hommes, des véhicules et de l'information,
- IV. Renforcer l'image du territoire à énergie verte/positive, inviter et mettre en scène la nature dans cet ensemble périurbain et

préserver un cadre de vie rural autour d'une identité commune « le Tarn » :

- Concilier développement urbain et préservation des fonctionnalités écologiques du territoire,
- Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages autour d'un élément central : Le Tarn,
- Gérer et économiser durablement les ressources naturelles tout en préservant les risques et nuisances.

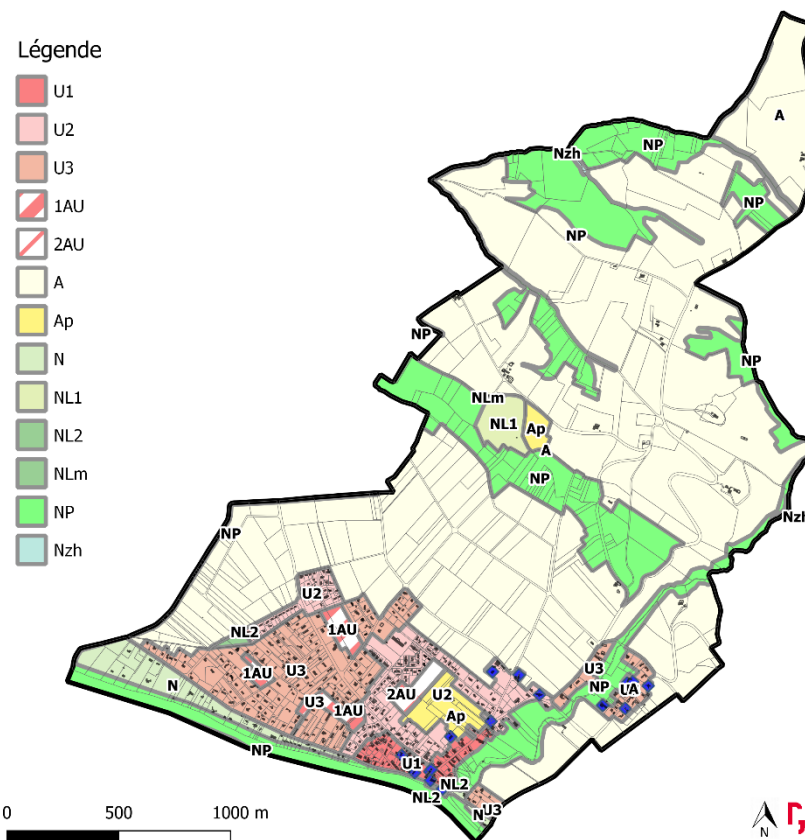


Figure 12 : Zonage en vigueur, réalisation : Paysages

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la 1^{ère} modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du 18/09/2020 :

I. La modération de la croissance communale

- De par son accessibilité routière, la présence d'équipements et d'emplois, mais aussi du fait de sa proximité avec les agglomérations toulousaine et gaillacoise, la Commune de Mirepoix-sur-Tarn est soumise à une forte pression urbaine et résidentielle,
- Cependant, les capacités d'accueil de la commune arrivent à saturation, notamment une situation préoccupante de l'école. Ainsi, la nouvelle équipe municipale souhaite ralentir le rythme de croissance afin de faire évoluer ses équipements.
- La zone 1AU du « Coutal » a une urbanisation programmée en 2021, il convient de redéfinir le phasage ainsi que l'organisation de cette zone afin de faire correspondre les partis d'aménagement avec les objectifs communaux.
- L'ouverture à l'urbanisation des deux autres zones 1AU : « les Graves » et « Cambals » sera également retravaillées afin de prendre en compte les nouvelles problématiques communales.

II. Le questionnement des Orientations d'aménagement et de Programmation :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur le secteur du « Coutal » ne répond plus aux

objectifs communaux et il convient de la compléter pour davantage encadrer l'urbanisation de ce secteur d'importance,

- De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de revoir le parti d'aménagement de la zone AU2 visant à développer un quartier qualitatif en mettant l'accent sur l'aspect paysagé et végétalisé du secteur,
- En accompagnement de la redéfinition des principes d'aménagements de la zone, il conviendra de faire évoluer le règlement de cette zone pour le mettre en cohérence avec les nouveaux principes.

III. L'adaptation des dispositions réglementaires des tissus urbanisés :

- La commune souhaite ajouter des dispositifs réglementaires sur l'emprise au sol des zones à urbaniser. Les dispositions réglementaires actuelles permettent une densification importante du tissu urbain,
- Le PLU en vigueur impose l'implantation des constructions dans une bande de 6 à 60 mètres pour deux rues du Village. Cette règle est particulièrement contraignante pour les administrés, la commune a souhaité remettre en question ce dispositif,
- De manière ponctuelle et ciblée, la modification conduira à vérifier les dispositions réglementaires du PLU et à procéder à des adaptations mineures pour les adapter aux objectifs de la nouvelle municipalité,

IV. La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires :

- Les emplacements réservés existants au PLU ont été définis au regard des objectifs et projets de l'ancienne municipalité. Deux emplacements réservés interrogent

aujourd'hui et font l'objet d'une évolution dans la présente modification.

V. La sécurisation juridique du règlement :

- Une erreur matérielle a été relevé dans le document en vigueur et fait aujourd'hui l'objet d'un contentieux. La présente modification vise à la rectifier.
- Dans son courrier du 13 Août 2020, le préfet fait part de ces remarques sur le document en vigueur. Cette présente modification est l'occasion de modifier le document en fonction des remarques qui sont compatible avec la procédure de modification de droit commun.

1. La modération de la croissance communale

a) Le contexte

La commune de Mirepoix-sur-Tarn se trouve actuellement dans une situation complexe pour envisager un accueil satisfaisant de nouveaux habitants.

Dans un premier temps, l'effondrement du pont sur le Tarn donnant accès au Village a profondément impacté les habitants et la commune. Sa reconstruction prendra plusieurs années. En effet, les travaux de démontage du pont n'ont été entamés qu'en Février 2021 soit 15 mois après l'accident. La circulation et l'accès au bourg sont donc particulièrement perturbés durant cette période et ne peuvent permettre l'accueil de nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

De plus, la capacité des équipements communaux arrive à saturation en particulier, l'école. L'école élémentaire « Le Soulèdre » en RPI avec les communes de Bondigoux et Layrac a une capacité d'environ 140 élèves, répartie sur 6 classes. Ces effectifs sont en constante augmentation :

Année scolaire	Nombre d'élèves
2015-2016	116
2016-2017	117
2017-2018	125
2018-2019	134
2019-2020	137
2020-2021	139

Figure 13 : Evolution des effectifs de l'école de Mirepoix-sur-Tarn, source : ministère de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports

Le centre de loisirs a d'ores et déjà atteint sa saturation.

La commune doit donc faire évoluer ses équipements pour répondre aux besoins des habitants présents et ceux à venir. La situation financière de la commune ne permet toutefois pas à la commune de prévoir cette évolution à court terme.

La priorité pour l'accueil de l'urbanisation est donnée aux secteurs équipés, intégrés au tissu urbain constitué et ne nécessitant aucun investissement de la part de la collectivité.

b) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de maîtriser son urbanisation et l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire, la commune souhaite redéfinir le phasage à l'urbanisation de ses zones de développement urbain et d'accueil de logements.

L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation est défini comme suit dans le PLU en vigueur :

1. De 2017 à 2021 : Ouverture de la zone 1AU située rue du Coutal,
2. De 2022 à 2026 : ouverture de la zone 1AU située Route de Layrac,
3. A partir de 2027 : ouverture des zones 1AU situées Rue des Graves.

Le secteur rue des Graves couvre la superficie la moins importante et dispose de l'ensemble des réseaux en bordure immédiate, la commune souhaite donc ouvrir en priorité l'urbanisation sur ce secteur, il est reclassé en zone U. La route des Graves s'est densifiée au fur et à mesure d'opportunités foncières par le découpage des entités agricoles. Seul un foncier d'importance reste à urbaniser sur ce secteur, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cependant, ce tissu urbain est actuellement peu dense, et desservi par des équipements en cohérence avec ce tissu, notamment le réseau routier. L'OAP envisagée sur le secteur optimise un foncier en rupture avec les tissus environnants. La commune souhaite supprimer l'orientation d'aménagement et reclasser le secteur en zone urbaine afin d'accompagner une densification plus douce et soutenable pour les habitants sur un secteur non desservi par l'assainissement collectif. Il convient de noter que ce secteur est encadré par une emprise au sol de 20 %.

L'urbanisation de la zone AU du « Coutal » est différée à 2025 afin d'assurer une plus grande progressivité de l'urbanisation de la commune et en cohérence avec les capacités des équipements communaux. La commune est en cours de réflexion sur la création d'une chaufferie bois centrale pour l'école, les services techniques, la MAM, la salle des Fêtes. Le secteur du « Coutal » pourrait bénéficier de l'installation de cet équipement.

Enfin, les accès sur le secteur « Cambals » ne permettent pas d'envisager l'accueil de nouveaux habitants sur ce secteur. En effet, la rue de la Poste n'est actuellement pas calibrée pour l'accueil de 20 à 25 logements soit environ 40 véhicules quotidiens supplémentaires. Des travaux d'aménagement de la voirie doivent donc être réalisés en amont de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Au regard de la situation particulière de la commune, les travaux ne peuvent être envisagés dans un temps court.

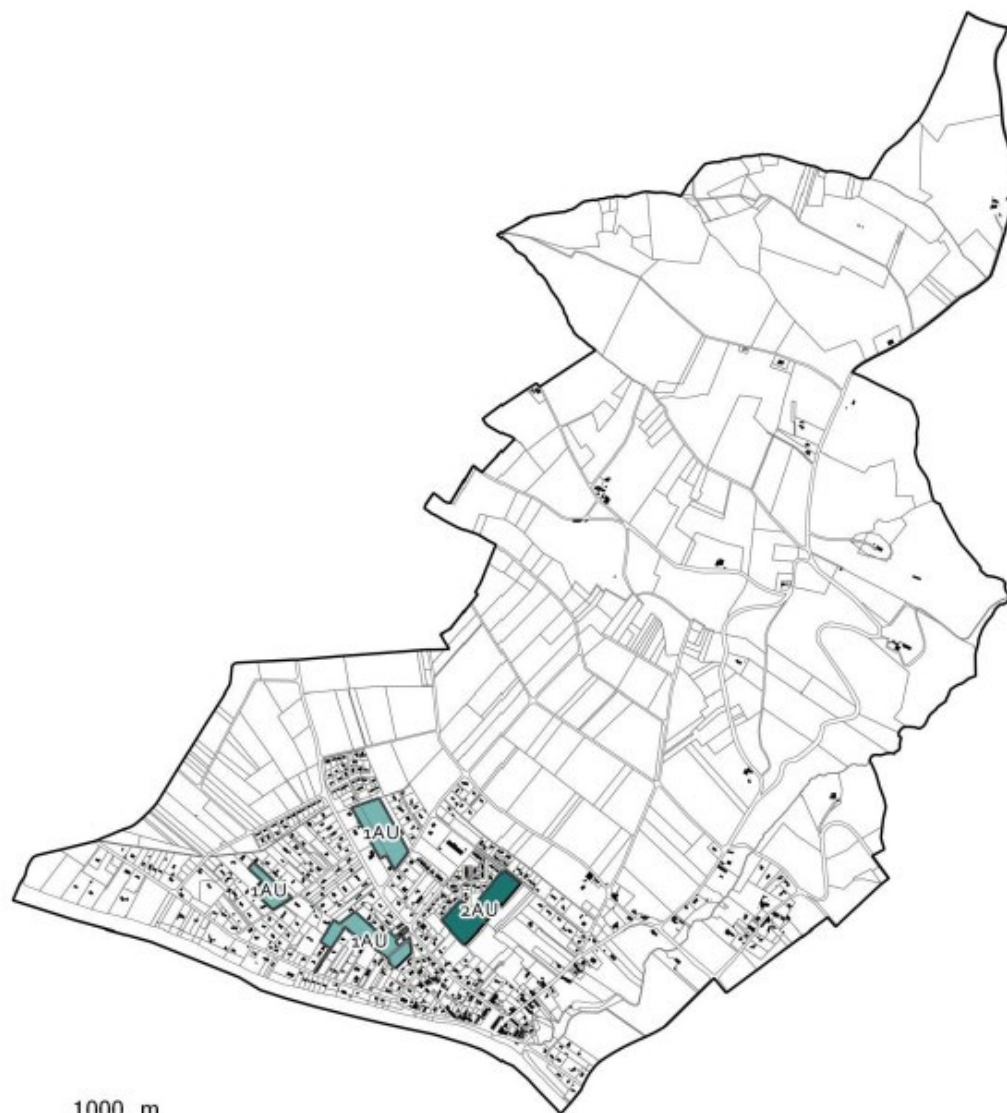
Ainsi, la temporalité des Orientations d'Aménagement et de Programmation est modifiée comme suit :

1. « De 2017 à 2025 : Densification du tissu urbanisé,
2. De 2025 à 2030 : ouverture de la zone 1AU située Rue du Coutal,
3. A partir de 2030 : ouverture progressive des zones 2AU »



Figure 14: Photographie aérienne de 2019 et de 2005 du secteur Rue des Graves, source : Géoportail.

Légende



Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, il est fixé un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU inscrites au règlement graphique.

Ce calendrier définit sur la période 2017 à 2030 est scindé en 3 temps successifs afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace et permettre ainsi à la collectivité de planifier le financement des équipements associés.

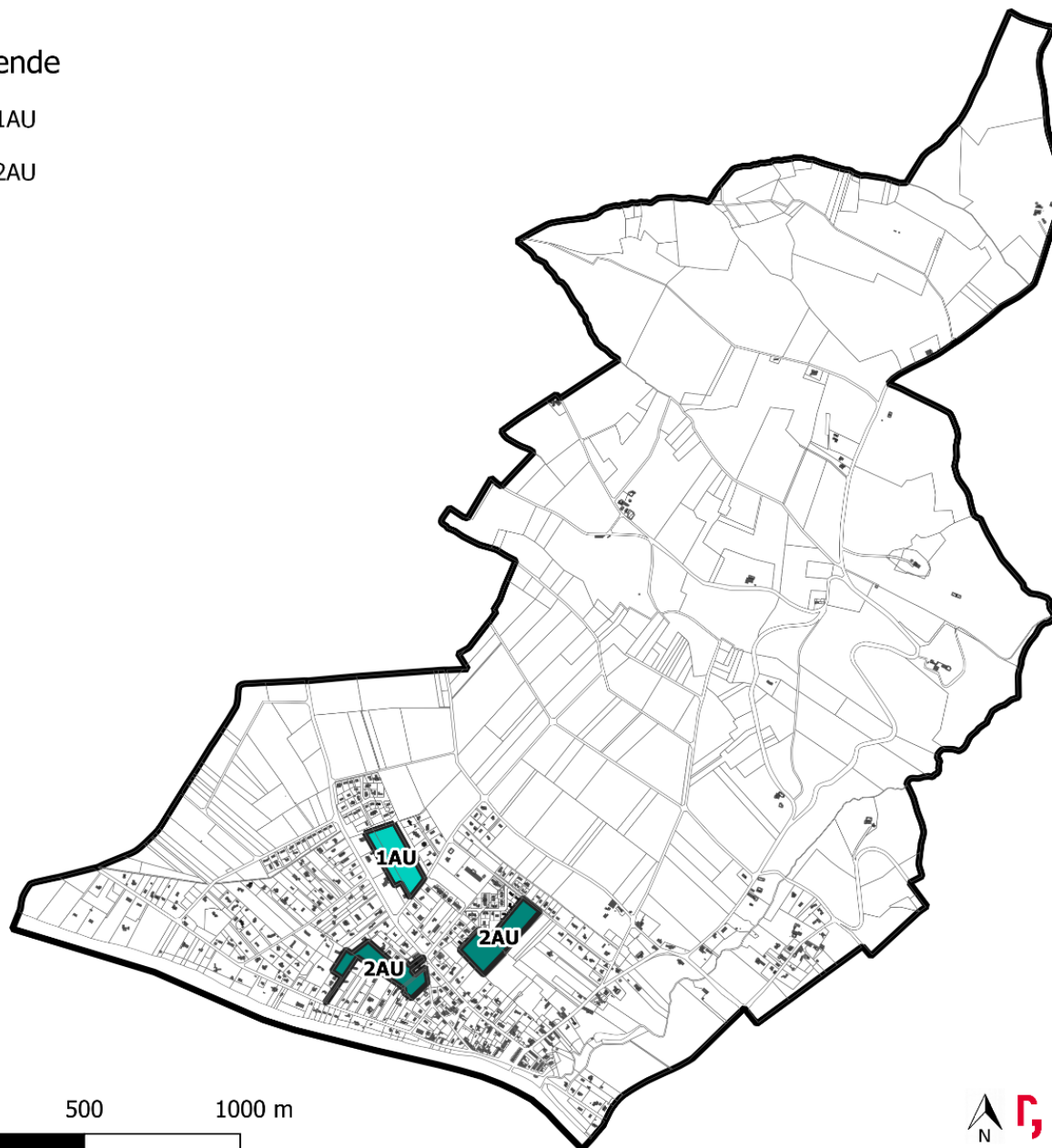
- 1) De 2017 à 2021 : ouverture de la zone 1AU située Rue du Coutal.
- 2) De 2022 à 2026 : ouverture de la zone 1AU située Route de Layrac (secteur Les Cambals).
- 3) A partir de 2027 : ouverture des zones 1AU situées Rue des Graves.



Figure 15 : Echancier des OAP avant modification, Réalisation : Citadia



Légende



0 500 1000 m



Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, il est fixé un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU inscrites au règlement graphique.

Ce calendrier définit sur la période 2017 à 2030 est scindé en 3 temps successifs afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace et permettre ainsi à la collectivité de planifier le financement des équipements associés.

- 1) De 2017 à 2025 : Densification du tissu urbanisé
- 2) De 2025 à 2030 : ouverture de la zone 1AU située Rue du Coutal
- 3) A partir de 2030 : ouverture progressive des zones 2AU

Figure 16 : Echancier des OAP après modification, Réalisation : Paysages

c) Le zonage

Pour répondre aux objectifs communaux de redéfinition de la programmation de l'urbanisation, les modifications suivantes sont effectuées :

- Zone 1AU des Graves : classement en zone U
- Zone 1AU « Cambals » : classement en zone 2AU fermée à l'urbanisation.

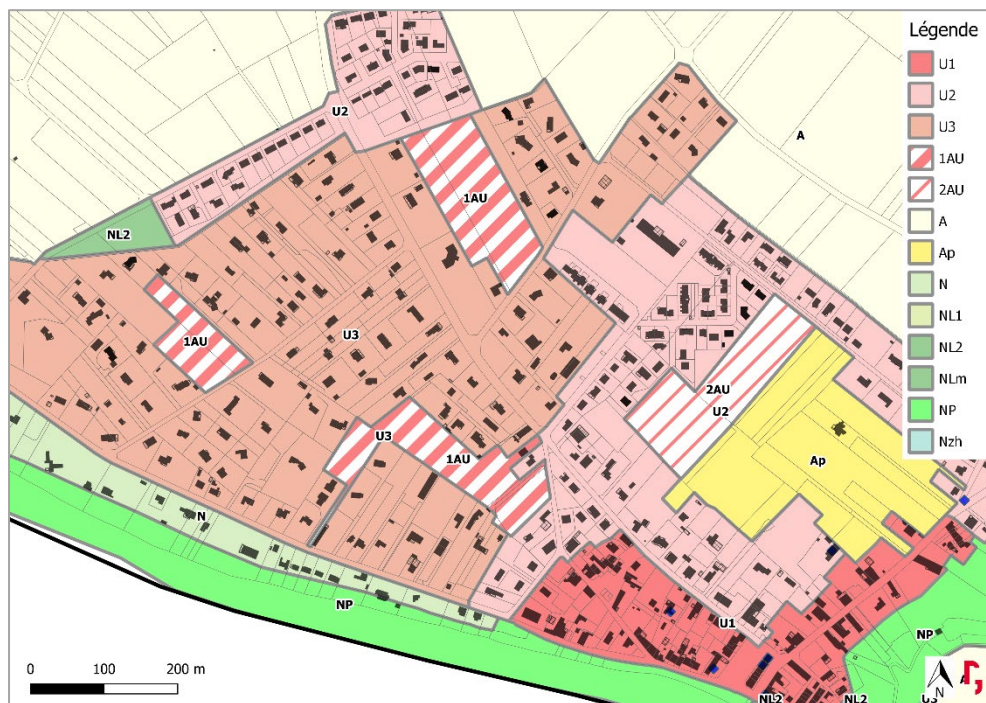


Figure 18 : Extrait du zonage en vigueur, réalisation : Paysages

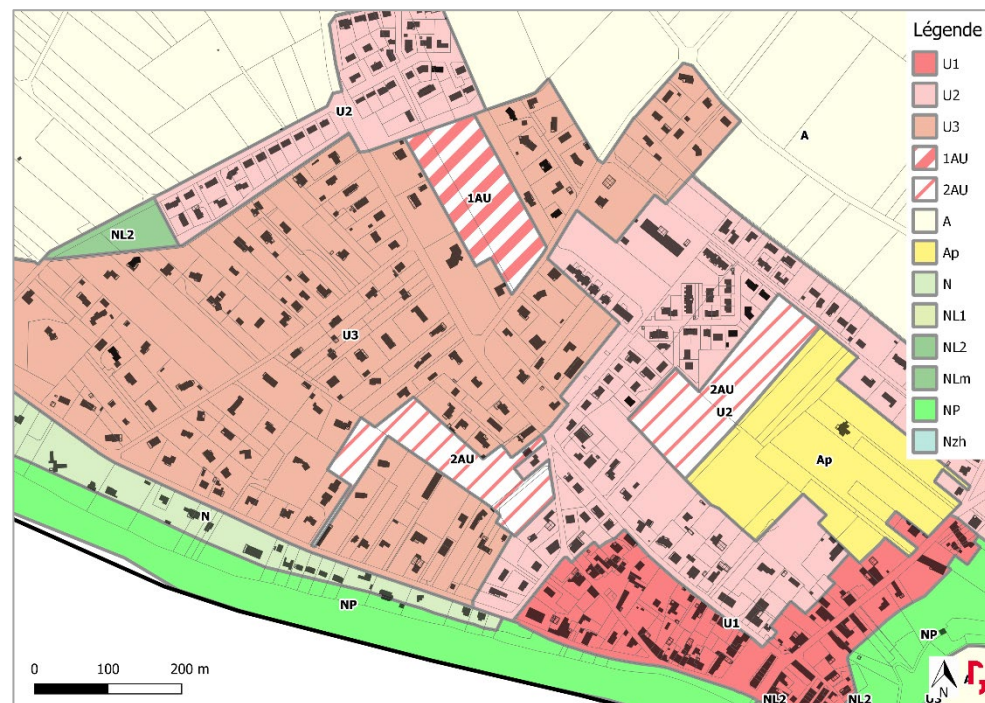


Figure 17 : Extrait du zonage modifié, réalisation : Paysages

2. Le questionnement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

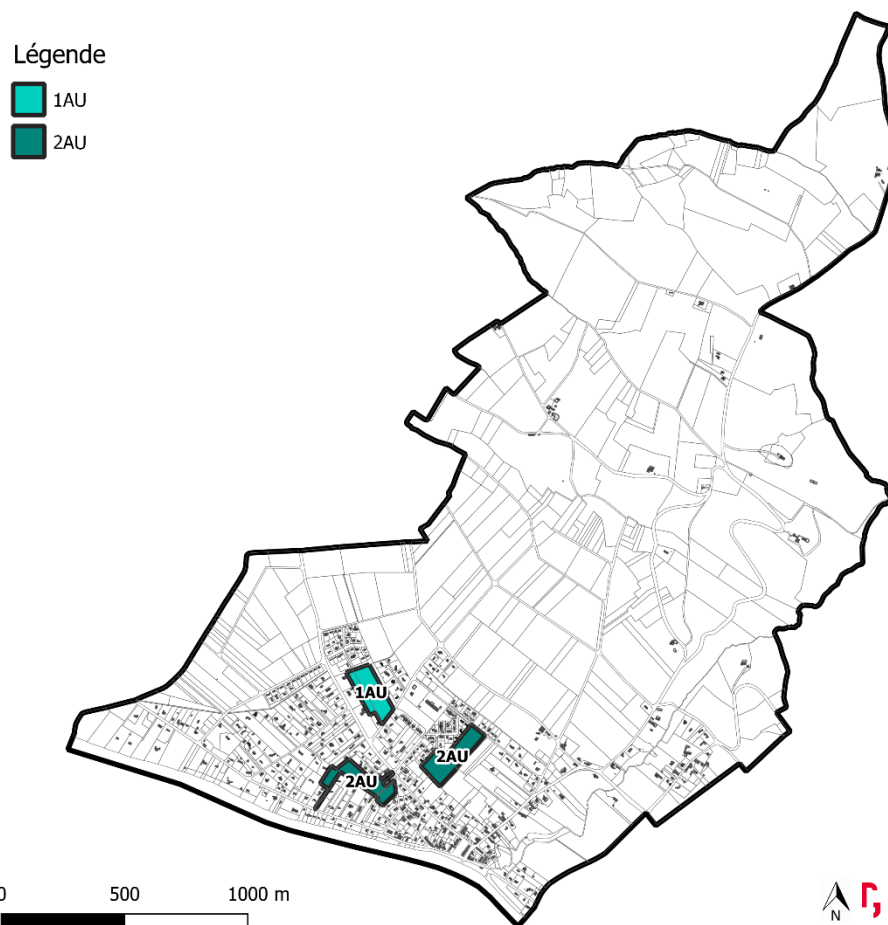
a) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur du « Coutal » est situé au Nord-Ouest du centre-bourg, à proximité de l'école élémentaire et de la MAM (Maison des Assistantes Maternelles). Le site est actuellement une prairie entretenue mais non déclarée à la PAC en 2019.

Ce secteur est identifié dans le PLU de 2020 comme un site privilégié de développement à mettre en lien avec les lotissements aménagés sur les dernières décennies.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le PLU de 2020 ne permet pas de répondre aux objectifs communaux. En effet, plusieurs principes d'aménagement sont à redéfinir : la densité, la desserte routière, les espaces publics, le maillage des liaisons douces, la typologie des logements attendus, ...

L'enjeu est d'aménager un véritable quartier convivial pour les nouveaux habitants en facilitant son intégration dans l'environnement et son acceptation pour les habitants déjà présents sur le secteur. La commune a souhaité définir de nouveaux principes d'aménagement afin de guider au maximum l'urbanisation de ces secteurs d'extension (cf. pièce orientation d'aménagement et de programmation).



La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du quartier du Coutal s'est construite autour de plusieurs objectifs :

- Le décroissement et le maillage des différents quartiers, notamment la création de liens avec le quartier des Mandres au Nord, vers la salle des fêtes et le long de la rue du Coutal via une sécurisation des déplacements piétons et cycle,
- Le traitement et la qualification de l'entrée de quartier avec une approche paysagère des points d'accroche et de connexion avec la rue du Coutal,
- Le maintien de la perspective paysagère depuis l'entrée de ville sur les coteaux en limitant la hauteur des constructions sur ce secteur stratégique,
- L'encadrement de la hauteur favoriser l'aménagement de logements à destination des personnes âgées du territoire en privilégiant des logements en rez-de-chaussée davantage adapté à un public en perte d'autonomie. Cette offre est aujourd'hui inexistante sur le territoire communal.
- Le traitement des franges urbaines et des coutures avec les quartiers avoisinants par une végétalisation importante des limites de l'opération,
- L'optimisation d'un foncier stratégique par la densification et la conception d'un projet plus dense que les espaces périphériques grâce à une diversité de formes urbaines et de typologies de logements composant le quartier,
- L'aménagement d'un quartier agréable à vivre offrant des aménités architecturales et paysagères atténuant l'impact du contexte routier et de la densité,
- L'accompagnement à la mixité urbaine par la diversification des typologies de logements,

- La limitation de l'impact du quartier sur l'environnement par une végétalisation importante contribuant aux continuités écologiques et la gestion des eaux de ruissellement in situ.



Figure 19 : Photographies du site, source : Paysages 04/2021



Figure 20 : Localisation de l'OAP du Coutal, réalisation : Paysages

Le projet retenu par les élus s'appuie, d'une part sur le développement d'une trame paysagère aux abords du site et un maillage de circulations douces sécurisées, et d'autre part sur la constitution de formes urbaines accompagnant une diversité de typologies d'habitat.

En effet, il est attendu sur le quartier :

- De la maison de ville inspirée de l'habitat traditionnel des centre-bourgs mais également une implantation en arc de cercle de la salle des fêtes afin de définir une unité architecturale, des illustrations sont ajoutées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'illustrer les attendus des élus. Un espace public sera aménagé au centre et participera à la qualification des espaces publics. L'implantation en limite séparative latérale est recherchée afin de préserver les espaces d'agrément à l'arrière des parcelles,
- Des lots libres de constructions sur des fonciers plus importants et de taille variée allant de 600 à 1 000 m² et plus larges pour s'adapter à des projets moins contraints,
- Des lots libres où la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée en entrée de quartier pour favoriser la réalisation de logement à destination des personnes âgées.

Ces typologies d'habitat visent à répondre à différentes étapes des parcours résidentiels des ménages déjà installés sur le territoire ou souhaitant s'implanter sur la commune, en constituant une offre propice au développement du parc locatif.

La desserte du site est assurée par la rue du Coutal qui dispose des caractéristiques suffisantes pour absorber un flux supplémentaire de véhicules. Le maillage piéton est assuré en dehors et en accompagnement

du réseau routier et se connectera sur les circulations douces existantes ou programmées.

Enfin l'intégration du quartier dans son environnement, au-delà des dispositions sur les constructions, fera l'objet d'un traitement végétalisé de toutes les limites, notamment pour assurer une gestion soignée de l'interface avec les espaces urbanisés périphériques et accompagner une la transition progressive de l'urbanisation.



Figure 21 : aménagement possible du secteur « Coutal », réalisation Paysages

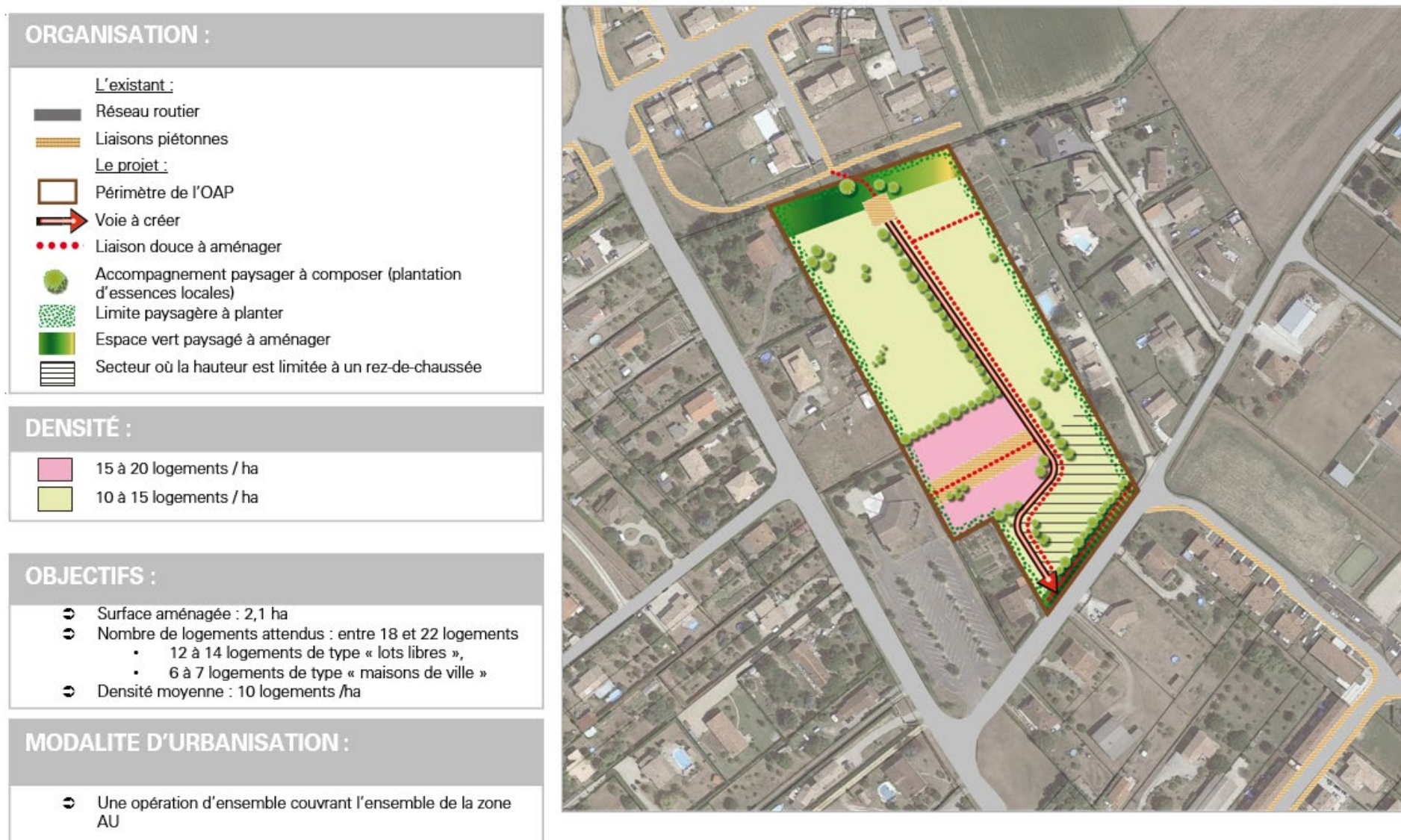


Figure 22 : Schéma de l'OAP opposable, réalisation Paysages

b) Le règlement écrit

Le règlement en vigueur comporte des dispositions réglementaires concernant les zones AU à vocation d'habitat ouvertes à l'urbanisation qu'il convient d'adapter au regard des nouvelles orientations d'aménagement prévues et du retour d'expérience des élus.

Le règlement est modifié comme suit pour intégrer les nouvelles dispositions réglementaires de la zone AU et accompagner l'urbanisation de ces secteurs :

Implantation et gabarit des constructions :

La forme urbaine dans ce nouveau quartier vise à assurer la cohérence avec celle de zones urbaines périphériques et la structuration d'espaces offrant des alternatives à la maison individuelle pour offrir des logements répondant à toutes les trajectoires résidentielles.

Les règles encadrant la forme urbaine de la zone AU sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation du quartier et les densités attendues.

La hauteur des constructions sera limitée afin de préserver les perspectives visuelles sur les coteaux et accompagner une urbanisation soutenable du secteur.

« ARTICLE 1AU-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 10% conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

2. Hauteur de constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 5.5 mètres à l'égout du toit ~~7 mètres à l'égout du toit~~ ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

*Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, **pigeonnier** etc.).*

La hauteur est limitée à un rez-de-chaussée le long de la rue du Coutal : secteur identifié de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot. »

o Dans les îlots d'habitat individuel :

~~La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 5 à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.~~



Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- *Des implantations différentes peuvent être admises en bordure des voies internes des opérations d'ensemble, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération.*
- *Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.*
- *Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.*

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- *Dans les ilots d'habitat individuel :*
 - *soit sur une des deux limites séparatives à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,*
 - *soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres. »*

Aspect et intégration des constructions :

Les objectifs poursuivis dans la définition des caractéristiques architecturales sont :

- Le maintien des caractéristiques architecturales locales (toitures et façades),
- La limitation du recours aux références extra locales,
- La recherche de la cohérence avec les dispositions des espaces urbanisés,
- Le traitement qualitatif des limites avec les espaces publics et les espaces périphériques du quartier.

Les règles encadrant les clôtures ont été modifiées pour mieux encadrer les limites en lien avec l'espace public pour assurer une relation espace public/espace privé harmonieuse au sein des ensembles urbanisés et de leurs extensions.

« ARTICLE 1AU-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Les Toitures :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :

- *Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.*
- *La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.*
- *Les toitures seront en en tuiles canal, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.*



- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- *L'utilisation de teintes foncées, notamment de la gamme du gris et du noir est proscrite.*
- La toiture-terrasse ou monopente est autorisée sous réserve qu'elle s'intègre dans le paysage urbain environnant.

✓ Pour les annexes de plus de 20 m² :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

✓ Pour les autres constructions :

- Des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés notamment en raison de la volumétrie importante d'un bâtiment ou si elle justifiée par une volonté architecturale ou une affectation spécifique et dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat.

2. Les ouvertures :

- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier.

3. Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet, notamment la brique foraine.
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...), à l'exception des annexes.
- *Les équipements basés sur l'usage d'énergie alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.*
- *Un ratio minimum de 10 % d'aire vitrée par rapport à la surface totale de plancher est demandé soit 1 m² de surface vitrée par tranche de 10 m² de surface de plancher.*

4. Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal. L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.6 mètre surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie ou doublé d'une haie d'arbustes aux espèces locales mélangée.

~~= soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.~~



~~= soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.~~

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive *d'espèces locales mélangées* en limite de propriété.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limite avec la rue du Coutal

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées pouvant être doublée par une clôture grillagée, les murs sont interdits. »

Traitement environnemental :

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols pour des motifs écologiques et de ruissellement des eaux pluviales, une part de maintien des unités foncières en pleine terre est exigée sur toutes les unités foncières (40 % minimum).

ARTICLE 1AU-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Au moins ~~20%~~ *40%* de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.

Stationnement

Dans un souci d'anticipation de la gestion du stationnement dans les nouveaux quartiers, deux places par logement sont demandées au sein de la parcelle privative pour ne pas surcharger les espaces publics, auxquelles sont ajoutées des places mutualisées sur les espaces collectifs.

« ARTICLE 1AU-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Le stationnement sera géré grâce à plusieurs aires de stationnement de petite capacité (6 emplacements ou moins), aménagées sur l'espace public.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

✓ Pour les lotissements, il est exigé :

- 1 place de stationnement visiteur pour ~~3~~ *2* logements (non sociaux).

✓ Les résidences séniors :

- 1 place *par* ~~pour~~ *2* logements. »



Réseaux et voiries :

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la continuité avec les dispositions de la zone urbaine et le développement d'un maillage routier et modes doux tels que défini dans les OAP.

Cette démarche de développement de la trame viaire, piétonne et cycle participera à l'intégration du nouveau quartier dans le tissu existant et s'inscrit dans la continuité des aménagements déjà réalisés et dans le parachèvement du maillage en projet engagé par la commune.

« ARTICLE 1AU-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux lots est soumise aux conditions minimales suivantes. Elles devront avoir :

- ~~3,5~~ 4 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
- ~~5~~ 5.5 mètres de chaussée minimum pour les voies à double sens de circulation,
- *Un trottoir de 1.4 m de large minimum, libre de tout obstacle, sur l'un des côtés de la chaussée (directement associé ou intégré dans l'aménagement paysagé).*
- *Une piste cyclable de 1.5 m de large minimum, aménagée sur le second côté de la chaussée.*

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, ces voies devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées

jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain. »

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire. L'OAP complète ces dispositions sur le volet de la gestion des eaux pluviales en favorisant la mise en œuvre d'un projet limitant l'imperméabilisation des sols et incitant une gestion intégrée des eaux pluviales.

« ARTICLE 1AU-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales



doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

Les ouvrages de gestion des eaux doivent être intégrés à des lieux de vie partagés, sous forme d'espaces éco-paysagers, et non réduits à une vocation purement technique.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du règlement de services des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par Réseau 31 annexé au règlement (pièce « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement »). »



c) La mixité sociale

La commune a réalisé un effort de production de logements sociaux importants sur les dernières années. Selon l'Insee, la commune compte 27 logements sociaux en 2017 alors qu'elle n'en avait aucun sur son territoire en 2012. L'aménagement des quartiers récents, notamment rue du Stade, ont permis de développer l'offre sociale du territoire.

Le PLU en vigueur prévoit de développer cette offre sur le secteur du Coutal par la mise en place d'une prescription surfacique de mixité sociale au titre de l'article L151.15 du code de l'urbanisme. Cependant, le développement de l'offre sociale sur ce secteur ne semble pas opportun en raison de la proximité des autres logements sociaux du territoire. La commune envisage de mieux répartir cette offre sur le territoire et de privilégier leur implantation dans le cœur du village.

Ainsi, cette prescription est maintenue mais déplacée sur la zone à urbaniser 2AU dans le centre du Village et indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Le règlement de la zone 1AU-3 est donc modifié comme suit :

« ARTICLE 1AU-3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

~~Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :~~

- ~~• Toute opération d'aménagement créant 20 logements ou plus et générant une surface de plancher supérieure à 2000 m² devront réserver au moins 25% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 40% de logements locatifs sociaux.~~

~~Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de mixité sociale ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de division.~~



3. L'adaptation des dispositifs réglementaires des tissus urbanisés

a) L'emprise au sol

Le tissu urbain pavillonnaire de Mirepoix-sur-Tarn est en partie composé de parcelles de grande taille en raison d'anciennes contraintes (tailles minimales de parcelles et assainissement non-collectif).

Il se traduit aujourd'hui par un potentiel important de division parcellaire, la municipalité souhaite encadrer une densification raisonnée des tissus urbains. En raison des zones actuellement urbanisables et des règles d'urbanisme en vigueur, le tissu urbain constitué pourrait largement se densifier et entraîner des difficultés en termes de desserte en réseau et d'accessibilité.

Les équipements communaux, en particulier scolaires, arrivent à saturation. La commune n'est plus en mesure d'absorber l'arrivée massive de population et souhaite définir une nouvelle programmation de son urbanisation.

L'encadrement de la diversification a également pour objectif de canaliser l'évolution du tissu urbain afin de préserver le cadre de vie rural du village de formes urbaines trop denses.

Un travail de simulation d'emprise au sol a été effectué sur un secteur en zone U2 de la commune afin de déterminer l'emprise qui permettrait l'évolution du tissu sans une trop grande densification (cf. page suivante). Une emprise de 40% a été retenue pour la zone U2.

Suite à cette simulation, il apparaît qu'une habitation sur deux a une évolution limitée suite à l'évolution de l'emprise au sol. Il faut toutefois

indiquer qu'il s'agit essentiellement d'habitation ne disposant pas de foncier suffisant pour accueillir de nouvelles habitations, ces parcelles faisant en moyenne une superficie de 300 m². Ainsi l'objectif d'avoir une densification plus douce est atteint avec cette nouvelle emprise au sol en accompagnant une division parcellaire soutenable et durable des parcelles ayant la capacité d'accueillir une habitation supplémentaire.

Concernant la zone U3, l'emprise au sol n'est pas modifiée et reste à 20 % maximum.

Pour les deux zones U2 et U3, il est ajouté une possibilité d'extension supplémentaire aux habitations existantes d'une emprise au sol supérieure à celle définie afin de permettre leur évolution.

De nouvelles règles seront appliquées pour permettre une densification plus douce et supportable pour le territoire communal et ses habitants.

La zone U2

Etat des lieux :
Moyenne de 27 %

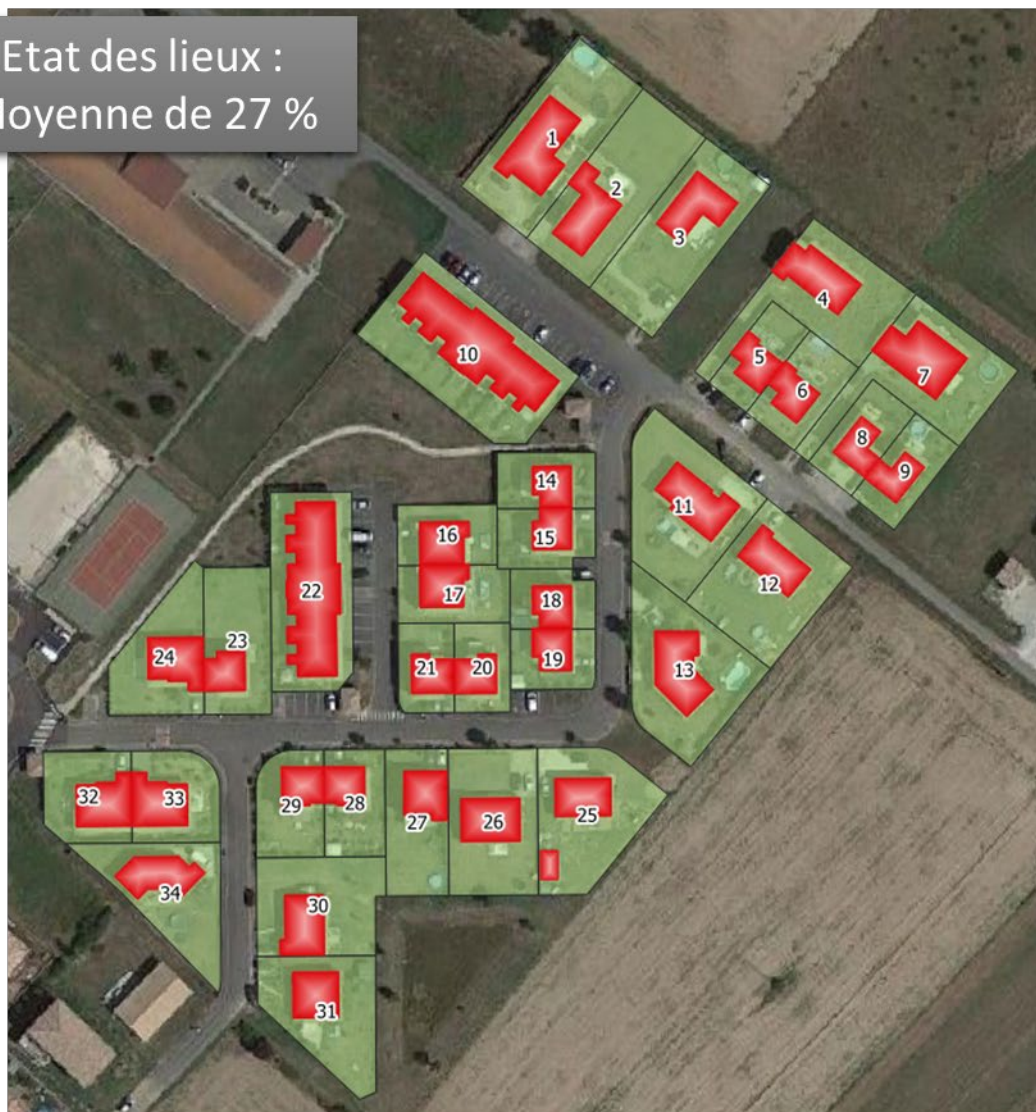


Figure 24 : Situation existante d'un secteur en zone U2, réalisation : Paysages

N°	Surface du Foncier	Emprise bâtie
1	776	26%
2	754	20%
3	761	18%
4	674	23%
5	248	34%
6	317	27%
7	693	28%
8	285	27%
9	286	27%
10	1040	41%
11	772	20%
12	708	17%
13	783	21%
14	273	29%
15	281	28%
16	300	33%
17	320	31%
18	243	33%
19	254	31%
20	250	32%
21	247	31%
22	803	51%
23	491	16%
24	504	25%
25	679	19%
26	653	20%
27	459	22%
28	327	24%
29	348	23%
30	604	20%
31	597	18%
32	392	33%
33	386	33%
34	565	23%

N°	Surface foncier	Surface bâtie	Simulation à 50 %		Simulation à 40 %	
			Surface bâti possible	Solde	Surface bâti possible	Solde
1	776	203	388	185	310,4	107
2	754	150	377	227	301,6	152
3	761	135	380,5	246	304,4	169
4	674	152	337	185	269,6	118
5	248	85	124	39	99,2	14
6	317	85	158,5	74	126,8	42
7	693	193	346,5	154	277,2	84
8	285	77	142,5	66	114	37
9	286	77	143	66	114,4	37
10	1040	422	520	98	416	-6
11	772	156	386	230	308,8	153
12	708	122	354	232	283,2	161
13	783	166	391,5	226	313,2	147
14	273	78	136,5	59	109,2	31
15	281	79	140,5	62	112,4	33
16	300	99	150	51	120	21
17	320	99	160	61	128	29
18	243	79	121,5	43	97,2	18
19	254	79	127	48	101,6	23
20	250	79	125	46	100	21
21	247	77	123,5	47	98,8	22
22	803	406	401,5	-5	321,2	-85
23	491	79	245,5	167	196,4	117
24	504	128	252	124	201,6	74
25	679	132	339,5	208	271,6	140
26	653	128	326,5	199	261,2	133
27	459	100	229,5	130	183,6	84
28	327	80	163,5	84	130,8	51
29	348	81	174	93	139,2	58
30	604	122	302	180	241,6	120
31	597	105	298,5	194	238,8	134
32	392	128	196	68	156,8	29
33	386	128	193	65	154,4	26
34	565	128	282,5	155	226	98

Figure 25 : Simulation de différente emprise au sol sur le secteur en zone U2, réalisation : Paysage

L'article 4 des zones Urbaines U2 et U3 est donc modifié comme suit pour intégrer le nouveau coefficient d'emprise au sol :

« Article U2-4 – Volumétrie et implantation des constructions »

1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 40 % ~~50 %~~ du terrain d'assiette (hors piscines et terrasses non couvertes).

Il est autorisé la création de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU :

- Dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle,*

Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entraînerait le dépassement du seuil fixé par la règle. »

Article U3-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 20 % du terrain d'assiette (hors piscines et terrasses non couvertes).

Il est autorisé la création de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU :

- Dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle,*
- Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entraînerait le dépassement du seuil fixé par la règle. »*



b) La bande de constructibilité route de Villemur et rue des Graves

Le règlement du PLU a instauré une bande de constructibilité comprise entre 6 et 60 mètres depuis l'emprise de la rue de Graves et Route de Villemur afin d'encadrer les capacités d'urbanisation sur ces secteurs.

Cette règle mobilisée pour uniquement deux voiries de la commune est fortement contestée par les administrés. Ainsi, la nouvelle municipalité a souhaité mobiliser un coefficient d'emprise au sol plus faible et supprimer cette bande de constructibilité afin de maîtriser l'urbanisation par division parcellaire.

Ainsi, l'article U3-4 sur la volumétrie et l'implantation des constructions est modifié comme suit :

« Article U3-4 – Volumétrie et implantation des constructions

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

~~Route des Graves et Route de Villemur :~~

- ~~• Au moins une des façades de la construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité comprise entre 6 et 60 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.~~
- ~~• Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières non bâties existantes à la date d'approbation du PLU et issues d'une division parcellaire antérieure à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter au delà de la bande de constructibilité comprise entre 6 et 60 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.~~

~~En dehors de la Route des Graves et la Route de Villemur :~~

- ~~• Les constructions devront s'implanter à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.~~

Dans l'ensemble de la zone U3 :

- Les constructions devront s'implanter à une distance de 7 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques et privé.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Toute construction ou installation doit être implantée avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres mesurée depuis le haut des berges des cours d'eau.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes. »

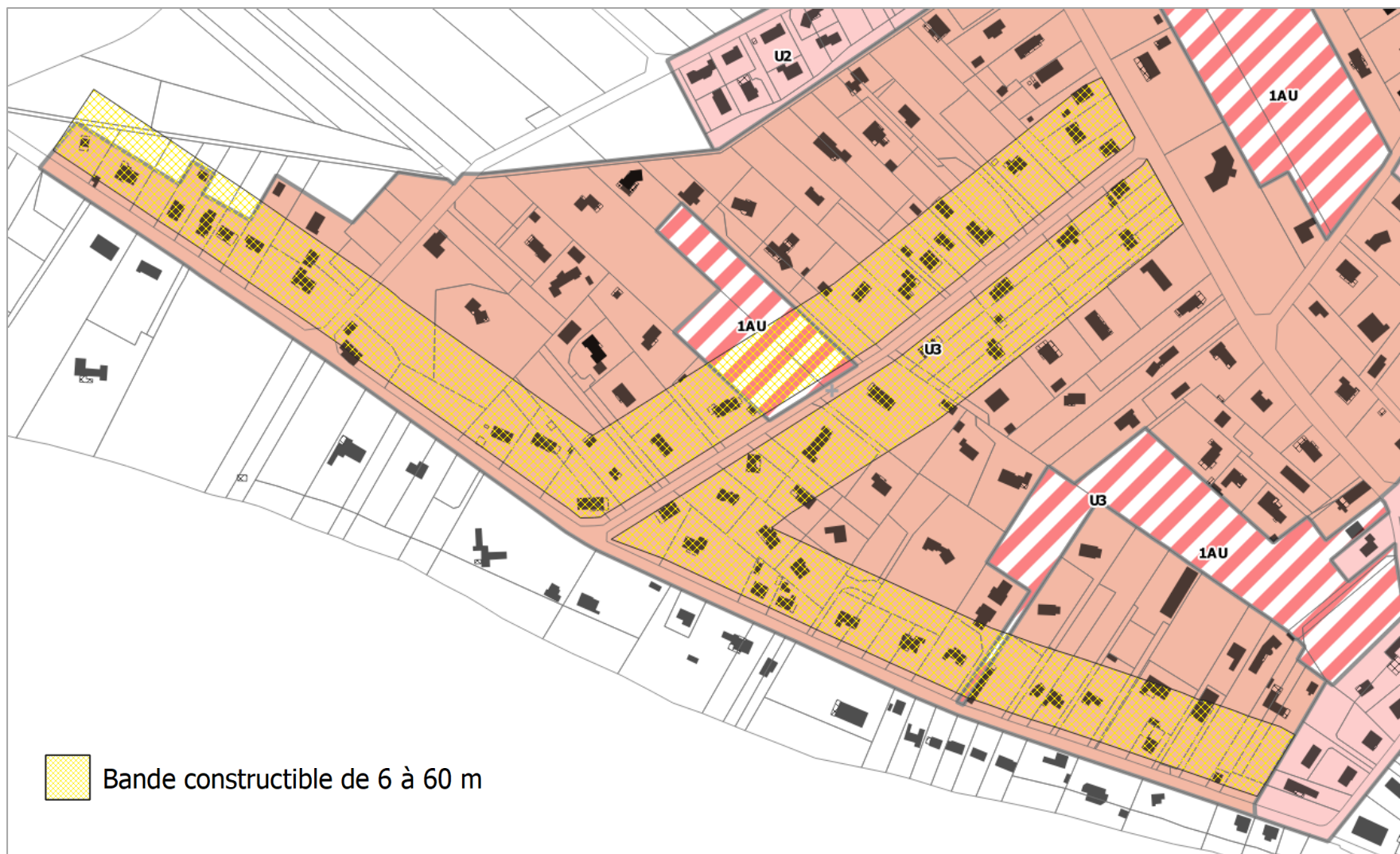


Figure 26 : Matérialisation de la bande constructible de 6 à 60 mètres rue des Graves et route de Villemur, réalisation : Paysages.



c) Diverses adaptations du règlement écrit

Hauteur :

De manière générale, la densité sur la commune doit être davantage encadrée. Ainsi, en complément des règles sur l'emprise au sol, les élus ont souhaité redéfinir la règle sur les hauteurs pour accompagner une densification plus douce du tissu urbain dans les zones U1, U2 et U3.

Ainsi, la règle sur les hauteurs est modifiée comme suit dans les zones urbaines :

« ARTICLE U1-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

2. Hauteur de constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou atteindre la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.

ARTICLE U2-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2. Hauteur de constructions :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

ARTICLE U3-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2. Hauteur de constructions :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 7 mètres à l'égout du toit

ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. »

Implantations des constructions :

Quelques compléments ou modifications aux règles concernant l'implantation des constructions sont appliqués toujours dans un souci d'accompagner une densification soutenable du tissu urbain existant.

Une implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques est autorisée dans toutes les zones urbaines pour permettre la gestion du stationnement sur le devant de l'habitation. Ainsi, un recul minimum de 5 mètres est autorisé :

« ARTICLE U1-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
 - soit dans le prolongement du bâti existant.
 - soit avec un recul minimum de 5 mètres.

ARTICLE U2-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Une des façades de la construction devra s'implanter en respectant



un recul compris entre ~~0~~ 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie existante ou à créer.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur au moins une des deux limites séparatives à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U3-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur au moins une des deux limites séparatives à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - Soit en respectant en retrait.
- En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à ~~3~~ 5 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~4,5~~ 3 mètres des limites séparatives. »

Aspect des constructions

La nouvelle équipe municipale a souhaité ajouter des dispositions réglementaires concernant l'aspect de constructions afin d'encadrer les toitures terrasse en zone U1.

De plus, les annexes de moins de 20 m² ne sont pas soumises aux dispositions règlementaires sur les toitures dans l'ensemble des zones urbaines. Cette disposition vise à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune doit aujourd'hui faire de nombreuses dérogations au règlement du PLU pour autoriser les abris de jardin sur son territoire.

« ARTICLE U1-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Les Toitures :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés ou superposés à la toiture selon le même angle d'inclinaison.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires *et des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.*
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.



- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite. *Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.*

ARTICLE U2-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

✓ Pour les annexes de plus de 20 m² :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

ARTICLE U3-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

✓ Pour les annexes de plus de 20 m² :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant. »

Clôture

Plusieurs modifications sont effectuées sur la réglementation des clôtures :

- La hauteur des murs bahuts est augmentée jusqu'à 1 m en zone U1 afin de davantage s'insérer dans l'environnement existant, de nombreux murs de clôtures étant aujourd'hui existants dans le cœur de village,
- Il est offert la possibilité de créer un soubassement maçonné d'une hauteur de 0.6 mètre surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie pour les limites séparatives en zone U2 et U3,
- L'obligation de plantation d'espèces locales mélangées est ajoutée pour l'ensemble des clôtures afin d'orienter le choix d'essences mieux adaptées au contexte local.

« ARTICLE U1-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4. Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de ~~0,60~~ 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de ~~0,60~~ 1 mètre maximum



- surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive *d'espèces locales mélangées*.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

ARTICLE U2-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4. Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal. L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive *d'espèces locales mélangées* en limite de propriété.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.6 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.

ARTICLE U3-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4. Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal. L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive *d'espèces locales mélangées* en limite de propriété.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0.6 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie. »



Traitement environnemental :

Dans une volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser le maintien de la nature en ville pour des motifs écologiques et de ruissellement des eaux pluviales, les dispositions sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions sont modifiés. Les exigences environnementales sont revues à la hausse, notamment sur le maintien des espaces de pleine terre, et la plantation d'arbres de haute tige dans l'ensemble des zones urbaine.

« ARTICLE U1-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, ~~10%~~ 25 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Il sera créé un (ou plusieurs) espace(s) collectif(s) qui sera planté et aménagé, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de ~~500 m²~~ 300 m² de terrain libre.
- Au moins 25 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.

ARTICLE U2-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de ~~500 m²~~ 300 m² de terrain libre.

- Au moins ~~20%~~ 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.

ARTICLE U3-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de ~~500 m²~~ 300 m² de terrain libre.
- Au moins 40% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité. »



Voirie et accès :

Les voiries présentes sur la commune sont étroites et doivent faire l'objet de travaux d'aménagement que la commune a engagé. Afin de limiter l'investissement public dans le futur, la largeur de la chaussée à créer dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle voie est augmentée afin de prévoir une emprise suffisante pour la circulation des véhicules mais également l'intégration de mobilités douces (piétonnes et cycles). Ainsi la largeur des voiries est modifiée dans les zones U2 et U3.

De plus, les accès pouvant avoir une longueur importante et desservant plusieurs habitations, il est demandé d'avoir une largeur d'accès plus importante pour les accès d'une longueur de 60 mètres et plus afin de faciliter la circulation sur la commune.

« ARTICLE U2-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux lots est soumise aux conditions minimales suivantes. Elles devront avoir :

- ~~3,5~~ 4 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
- ~~5~~ 5.5 mètres de chaussée minimum pour les voies à double sens de circulation.»

ARTICLE U3-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

La largeur minimale des nouveaux accès, uniques ou regroupés, sera :

- de 4 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 60

mètres,

- *de 5.5 mètres pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 60 mètres.*

2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux lots est soumise aux conditions minimales suivantes. Elles devront avoir :

- ~~3,5~~ 4 mètres minimum de chaussée pour les voies à sens unique de circulation.
- ~~5~~ 5.5 mètres de chaussée minimum pour les voies à double sens de circulation.»



Equipements et réseaux :

Réseau 31 a approuvé son règlement de service des eaux pluviales et ruissellement. Ainsi, il convient de faire référence à ce document pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales dans les zones U et AU. L'article 10 du règlement des eaux pluviales de Réseau 31 précise les règles en matière de « *débit admissible, surface limite et imperméabilisation* » et l'article 24 précise « *la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation à la première règle* ».

Ainsi, le règlement est modifié pour faire référence à ce document qui est ajouté en annexe. A titre d'exemple :

« ARTICLE U1-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du règlement de services des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par Réseau 31 annexé au règlement (pièce « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement »).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau latéral à la voie insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention,

évacuation, ...) afin d'assurer un écoulement des eaux pluviales sur la parcelle. »

Enfin, des lotissements pouvant être aménagés en zone U2 et U3, il est demandé la réalisation d'une aire de stockage des conteneurs liées aux ordures ménagères en entrée de l'opération pour faciliter leurs ramassages sur le territoire communal.

« ARTICLE U2-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

E - Autres réseaux :

Dans les opérations d'ensemble en impasse, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé à l'entrée de l'opération.

ARTICLE U3-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

E - Autres réseaux :

Dans les opérations d'ensemble en impasse, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être aménagé à l'entrée de l'opération. »

4. La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires

a) L'évolution des emplacements réservés

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés qui doivent évoluer pour répondre aux objectifs communaux :

- L'emplacement réservé n°2 du cimetière a fait l'objet de nombreuses remarques de la part des Personnes Publiques Associées lors de leur consultation en amont de l'approbation du PLU en raison de son emprise et son positionnement. Dans son courrier du 13/08/2020, le Préfet demande des compléments sur cet emplacement réservé. Ainsi, la municipalité a souhaité le repositionner à proximité du cimetière existant et de limiter son emprise.
- La création d'une liaison douce au Nord de la salle des fêtes vers la zone 1AU du « Coutal » ne semble pas cohérente puisque ce cheminement peut être aménagé sur l'emprise de la salle des fêtes, ainsi, il est supprimé.

Les prescriptions surfaciques représentées sur la cartographie du zonage ainsi que le tableau des emplacements réservés sont modifiés comme suit :

Tableau des emplacements réservés avant modification

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement de la roue pour aménagement	Commune	563.74
2	Extension du cimetière communal	Commune	13 443.50
3	Extension du parking de la salle des fêtes et aménagement de l'intersection rue du Coutal et route de Layrac	Commune	1 687.44
4.1	Elargissement de la rue du Moulas (largeur : 3 mètres de chaque côté)	Commune	1 788.66
4.2	Elargissement de la rue du Moulas (largeur : 3 mètres de chaque côté)	Commune	1811.55
5	Création d'une voie (largeur 10 mètres)	Commune	1 003.81
6	Création d'un cheminement piétonnier (largeur 3 mètres)	Commune	196.34
7	Aménagement d'un exutoire vers le Lauzate	Commune	326.28

Tableau des emplacements réservés après modification

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement de la roue pour aménagement	Commune	563.74
2	Extension du cimetière communal	Commune	986.15
3	Extension du parking de la salle des fêtes et aménagement de l'intersection rue du Coutal et route de Layrac	Commune	1 687.44
4.1	Elargissement de la rue du Moulas (largeur : 3 mètres de chaque côté)	Commune	1 788.66
4.2	Elargissement de la rue du Moulas (largeur : 3 mètres de chaque côté)	Commune	1811.55
5	Création d'une voie (largeur 10 mètres)	Commune	1 003.81
6	Création d'un cheminement piétonnier (largeur 3 mètres)	Commune	196.34
7	Aménagement d'un exutoire vers le Lauzate	Commune	326.28



Figure 28 : Cartographie des emplacements réservés avant modification, réalisation : Paysages



Figure 27 : Cartographie des emplacements réservés après modification, réalisation : Paysages

b) La sécurisation juridique du document

L'erreur matérielle

Dans le PLU en vigueur, le fond d'une parcelle a été classé en zone Ap alors que ce secteur était constructible dans le PLU précédemment en vigueur.

Le seul passage de ce fond de parcelle en zone AP ne peut être expliqué. En effet, la parcelle ZD 312 classée en zone AU0 dans le PLU précédent et

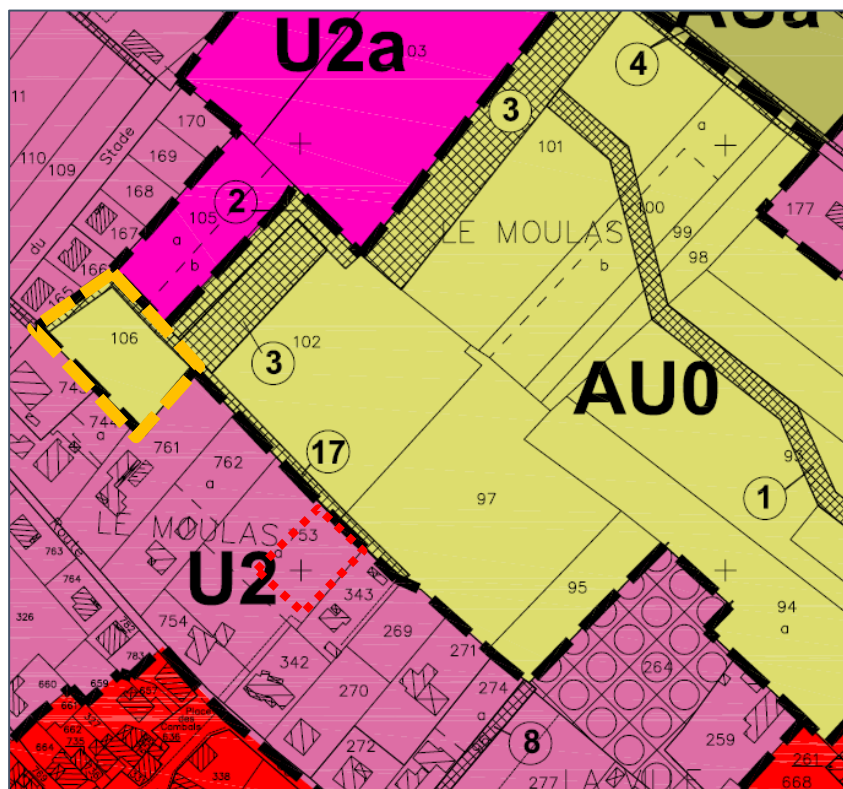


Figure 29 : Extrait du zonage du PLU précédent.

aujourd'hui classée en zone U2 et seule la parcelle C 753 a été déclassée en zone agricole alors que d'autre fond de parcelle aurait pu faire l'objet de cette modification. Il s'agit ici d'une erreur d'appréciation.

Dans un souci d'équité, la parcelle est reclassée en zone U2.

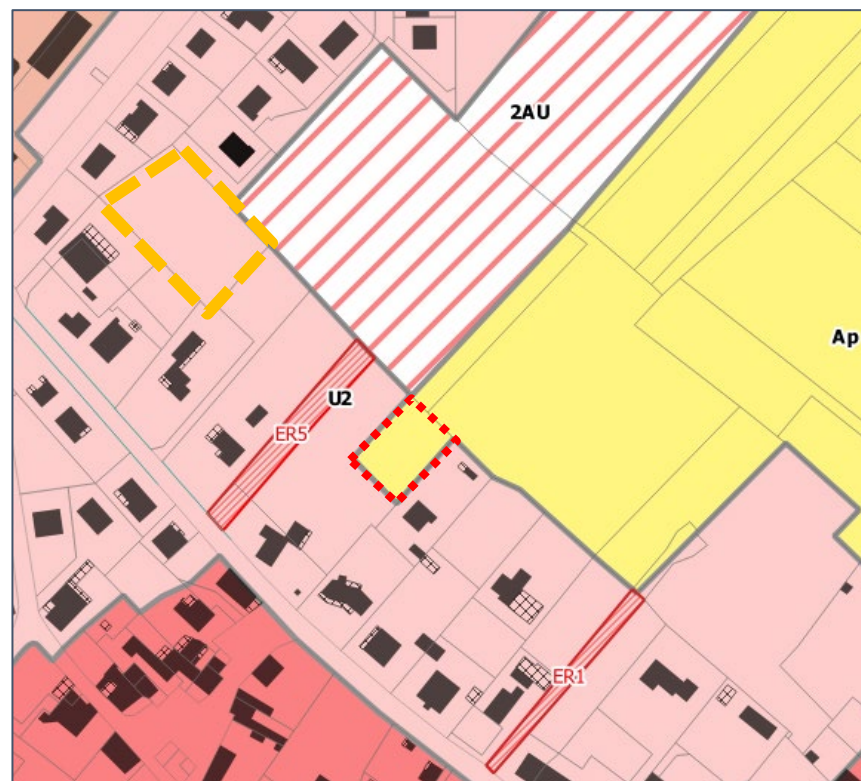


Figure 30 : Extrait du PLU en vigueur



Le contrôle de légalité

Dans son courrier du 13/08/2020, le Préfet a fait plusieurs remarques sur le document d'urbanisme en vigueur au titre du contrôle de légalité. La présente modification est l'occasion d'amender le dossier pour en intégrer certaines, notamment :

- Sur la prise en compte du risque Inondation :
 - Corriger la représentation du plan des servitudes d'utilité publique qui n'est pas en cohérence avec le zonage réglementaire du PPRI,
 - Le plan des servitudes d'utilité publique sera modifié,
 - Corriger le périmètre de la zone inondable du document graphique ainsi que sa trame pour faciliter sa lisibilité.
 - Le périmètre de la zone inondable est modifié sur le document graphique.
- Sur la justification de l'emplacement réservé relatif à la création d'un nouveau cimetière :
 - Apport d'éléments complémentaires tant sur le positionnement de cet emplacement et sur sa superficie.
 - L'emplacement réservé est modifié.
- A titre subsidiaire
 - Contradiction entre les OAP et le règlement écrit. Certaines indiquent que l'urbanisation sera faite par le biais de plusieurs opérations d'ensemble alors que règlement écrit impose une seule opération d'aménagement.

- Le règlement écrit sera modifié.
- Absence de la délibération instaurant le droit de préemption.
 - La délibération instaurant le droit de préemption est ajoutée à la partie 0_procedure.

I. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

a) La modération de la croissance communale

Dans son objectif de favoriser une urbanisation économe en espace, le PADD définit comme orientation de « **phaser l'urbanisation, notamment en fonction de la desserte par les réseaux et les capacités des équipements** à accueillir de nouvelles populations sur la base de tranches opérationnelles et financièrement réalistes ».

L'objectif premier de la présente modification est d'adapter l'urbanisation aux capacités communales. La commune se trouve aujourd'hui dans une situation complexe imposant une nécessité de ralentir le rythme de croissance sur la commune :

- Les travaux en lien avec la démolition/reconstruction du pont entraîne des difficultés de desserte et de circulation sur la commune,
- Les équipements communaux, notamment ceux liés à l'enfance, sont à saturation,
- Les voiries communales et départementales sont peu calibrées pour accueillir un flux trop important de nouveaux véhicules. La rue de la poste desservant l'opération de « Les Cambals » est particulièrement inadaptée,
- La situation financière de la commune ne permet pas d'investissements pour faire évoluer les équipements communaux.

Ainsi, en réponse à l'orientation du PADD, la commune souhaite ralentir pour un temps l'urbanisation sur la commune en retardant l'aménagement des zones à urbaniser et en privilégiant la densification du tissu urbain.

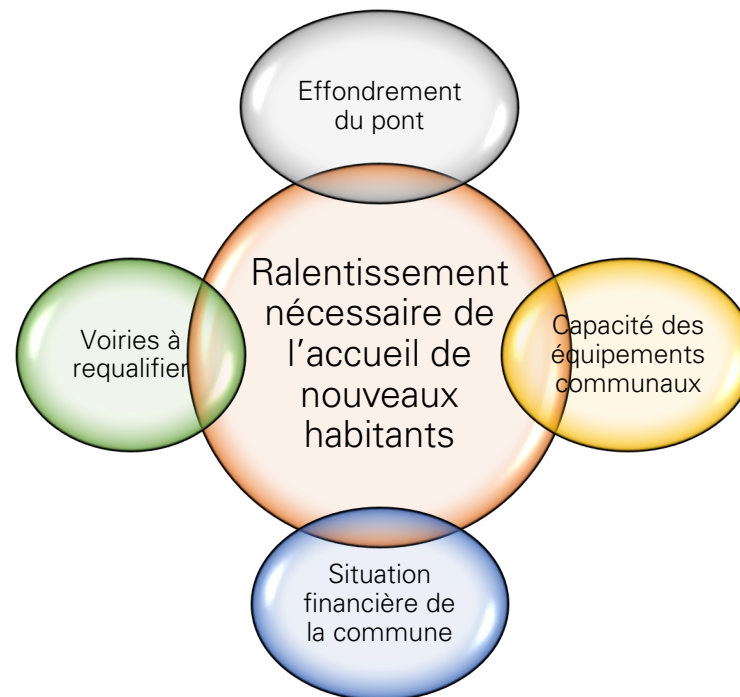


Figure 31 : Rue de la Poste, source : Paysages 05/2021

b) Le questionnement des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées répondent aux objectifs définis dans le PADD dans le cadre où les principes d'aménagement visent à accueillir des nouveaux habitants dans un quartier qualitatif maillé au tissu urbain existant :

Eléments qualitatifs :

Axes du PADD	Objectifs du PADD	Objectifs de l'OAP
Axe 1 – Organiser et structurer durablement l'attractivité résidentielle et engager un mode de développement urbain durable	Assurer un développement urbain diversifié, équilibré et cohérent	L'OAP de « Coutal » vise à offrir une diversité de formes urbaines afin de répondre à différentes étapes des trajectoires résidentielles : lots libres, maisons de ville, habitations en rez-de-chaussée adaptées à un public en perte de mobilité (personnes âgées et/ou handicapées). L'aménagement de certaines typologies de logements (maisons de ville) favorise la mise en place de logements locatifs sur le territoire communal et permet de diversifier l'offre urbaine.
	Favoriser une urbanisation économe en espace	L'urbanisation du secteur du Coutal permet d'accueillir de nouveaux logements sur une dent creuse à proximité des équipements communaux. Les franges de l'opération doivent obligatoirement être végétalisées afin de définir des limites claires de l'urbanisation. Le secteur sera ouvert à l'urbanisation à partir de 2025 afin de laisser le temps à la municipalité d'effectuer l'évolution des équipements communaux, notamment scolaires.
	Produire un urbanisme durable, qualitatif et innovant	La qualité architecturale et environnementale est recherchée dans l'aménagement de ce nouveau quartier. De nombreux principes d'aménagements sont intégrés à l'OAP afin d'illustrer les différentes volontés communales.

Axes du PADD	Objectifs du PADD	Objectifs de l'OAP
Axe 2 – Conforter l'attractivité économique et la dynamique de l'emploi local	La présente modification n'a aucun impact sur l'objectif de développer la dynamique économique du territoire.	
Axe 3 – Accompagner le développement résidentiel dans un espace solidaire	Adapter et anticiper l'offre en équipements et services aux évolutions démographiques et résidentielles du territoire	L'aménagement du secteur du Coutal permet de placer les habitants au plus près des équipements du territoire : équipements scolaires et sportifs, MAM, salle des fêtes, ... La volonté communale est de favoriser le développement d'habitat à destination des personnes âgées pour adapter le parc de logements au vieillissement de la population.
	Renforcer le rôle fédérateur des espaces publics	Une attention est portée sur l'aménagement d'espaces publics qualitatifs facilitant l'appropriation du secteur par les habitants et participant à la vie locale.
	Sécuriser et améliorer durablement les flux des hommes, des véhicules et de l'information	L'aménagement de la voirie du secteur du Coutal doit s'accompagner d'une voie dédiée aux piétons ainsi qu'une piste cyclable pour encourager les mobilités douces. L'aménagement de voies douces sécurisées facilite l'accès aux différents équipements situés en périphérie de la zone, notamment le groupe scolaire, la salle des fêtes et les équipements sportifs.
Axe 4 : Renforcer l'image du territoire à énergie verte/positive, inviter et mettre en scène la nature dans cet ensemble périurbain et préserver un cadre de vie rural autour d'une identité commune « Le Tarn »	Concilier développement urbain et préservation des fonctions écologiques du territoire	Le règlement favorise le maintien de la nature en ville avec la préservation de la végétation présente sur le site, le maintien d'espaces de pleine terre au sein des unités foncières, et la gestion des eaux pluviales au sein du quartier. Un espace vert doit être aménagé au Nord du site en lien avec le fossé existant pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels.

Axes du PADD	Objectifs du PADD	Objectifs de l'OAP
Axe 4 : Renforcer l'image du territoire à énergie verte/positive, inviter et mettre en scène la nature dans cet ensemble périurbain et préserver un cadre de vie rural autour d'une identité commune « Le Tarn »	Valoriser le patrimoine, le cadre de vie et les paysages autour d'un élément central : Le Tarn	De nombreuses dispositions paysagères visent à préserver le patrimoine naturel et paysager local. La fenêtre visuelle donnant sur les coteaux en entrée de quartier est préservée par la réglementation de la hauteur des habitations. La création d'éléments patrimoniaux emblématiques du territoire, tels que les pigeonniers, est possible sur le secteur du Coutal.
	Gérer et économiser durablement les ressources naturelles tout en prévenant des risques et nuisances	Le secteur du Coutal n'est pas impacté par les risques.



Éléments quantitatifs :

Le PADD définit comme objectif un accueil de 350 habitants supplémentaires pour la production de 130 à 140 logements supplémentaires sur 11 ha entre 2017 et 2030.

Depuis 2017, 28 logements nouveaux ont été autorisés sur la commune, soit un solde restant d'une centaine de logements entre 2021 et 2030.

Le PLU de Mirepoix-sur-Tarn offre, à travers le zonage, différents types de zones constituant un potentiel d'accueil de logements, mobilisables à court ou moyen terme :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées , sont directement constructibles (U1, U2 et U3),
- Une zone dite « 1AU » (A Urbaniser), urbanisables sous formes d'opération compatible avec les dispositions prévues dans les OAP, dont la capacité d'accueil sont prévues dans les OAP.
- Les zone dites « 2AU » (fermée à l'urbanisation), urbanisables par modification du PLU justifiée.

Le PLU offre différentes typologies de gisement pour l'accueil de logements : le gisement correspond à l'ensemble des terrains ou bâtiments pouvant faire l'objet d'une construction, intensification, ou du renouvellement urbain et ayant pour conséquences d'accroître le nombre d'habitants par unité de surface.

Le gisement est catégorisé de la façon suivante en fonction de sa localisation et de sa nature :

- ➞ Terrain libre :
 - Extension urbaine : artificialisation au-delà de l'enveloppe urbaine existante ou une dents-creuse d'une superficie de plus d'un hectare,
 - Intra urbain (« dents-creuses ») : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine existante,
- ➞ Terrain bâti :
 - Intensification (division parcellaire) : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée.

L'évaluation des logements attendus dans chaque typologie d'espace est issue de l'analyse urbaine et des règles applicables sur chaque zone (implantation des constructions, emprise au sol, orientations d'aménagement et de programmation, ...).

Certains espaces sont considérés comme « inconstructibles » dans l'analyse de densification bien que classés en zone urbaine. Il s'agit essentiellement des parcelles dont les dispositions réglementaires contraignent l'évolution (ER, protection patrimoine ou écologie, ...) ou encore dont l'évolution est compromise par l'usage ou la configuration (accès difficile, taille insuffisante, équipements publics existant, ...).



Le projet envisage une consommation d'espace de 13.1 ha pour 160 logements.

Zones	POTENTIEL URBANISABLE BRUT (HA)		
	Intensification	Intra-urbain	Extension
U1	0.2	0.1	0
U2	0.8	0.2	0
U3	3.3	0.8	1.2
1AU	0	0	2.2
2AU	0	0	4.3
Total	4.3	1.1	7.7

ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS			
Zones	Intensification	Intra-urbain	Extension
U1	3	1	0
U2	9	2	0
U3	38	10	15
1AU	0	0	22
2AU	0	0	60
Total	50	13	97

Figure 32 : Tableau récapitulatif de l'étude de densification, réalisation Paysages



Il faut toutefois noter que les zones 2AU fermées à l'urbanisation sont calculées dans ce potentiel pourtant, elles ne pourront être urbanisées avant 2030, selon les modalités définies dans le phasage à l'urbanisation des OAP.

L'urbanisation envisagée entre 2021 et 2030 est la suivante :

- 50 logements en intensification pour une consommation de 4.3 ha,
- 13 logements en intensification pour une consommation de 1.1 ha
- 15 logements en extension sur une dent-creuse de 1.2 ha en zone U3,
- 22 logements par l'aménagement du secteur du Coutal d'une superficie de 2.2 ha.

Il est donc attendu la construction de 100 logements entre 2022 et 2030 pour une consommation de 8.8 ha soit une densité de 11.4 lgt/ha, la modification du PLU est donc compatible avec les objectifs quantitatifs du PADD :

- ➡ + 130 à 140 logements dont une trentaine ont été réalisés en 2020 et 2021,
- ➡ Consommation de 11 ha,
- ➡ Densité de 12.5 lgt/ha, la densité appliquée dans la modification répond aux principes de compatibilité avec les objectifs du PADD.

Temporalité de l'urbanisation			
	2021-2025	2025-2030	Après 2030
Urbanisation par intensification	50 logements		
Urbanisation par intra-urbain	13 logements		
Urbanisation de la dent-creuses de plus d'1 ha en zone U3	15 logements		
Urbanisation de la zone 1AU du Coutal		22 logements	
Urbanisation des zones 2AU			60 logements

Figure 34 : Synthèse de l'urbanisation envisagée durant la temporalité du PADD : 2020 - 2030, réalisation : Paysages



c) L'adaptation règlementaire

Globalement, l'adaptation règlementaire vise à assurer une meilleure cohérence architecturale et paysagère du tissu urbain existant et à développer. Cette modification s'inscrit en conformité avec l'axe n°1 du Projet d'Aménagement et Développement Durables :

- « *Organiser et structurer durablement l'attractivité résidentielle et engager un mode de développement urbain durable* »

d) L'évolution des emplacements réservés

Les emplacements réservés font l'objet de modifications pour supprimer ceux qui n'ont plus d'utilité, notamment celui visant à créer une liaison piétonne au Nord de la salle des fêtes et modifier l'emplacement et l'emprise de l'emplacement réservé du cimetière.

L'objectif de ces emplacements réservés est maintenu puisque la liaison douce sera aménagée sur l'emprise publique et via l'OAP et que l'extension du cimetière reste prévue.

Ainsi, ces modifications sont compatibles avec les objectifs suivants du PADD :

- *Sécuriser et améliorer durablement les flux des hommes, des véhicules et de l'information :*
 - *Développer un maillage de circulations douces « inter-quartiers » et « inter-équipements » (équipements scolaires, sportifs, récréatifs et culturels, ...) sur*

l'ensemble du territoire communal sur l'ensemble du territoire communal pour favoriser l'émergence d'une « ville de proximité » en lien avec les communes limitrophes (Bessières, La Magdelaine-sur-Tarn, ...).

- *Renforcer le rôle fédérateur des espaces publics :*
 - *Permettre l'extension du cimetière communal.*

2. La compatibilité avec le SCOT

a) Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Consommation foncière depuis le T0 du SCoT (1^{er} janv. 2011) au 31 Décembre 2020 : recalculée selon la P115 et les données sur les autorisations de construire fournies par la commune.

Années	Nombre de logements	Surface consommée (m²)	En zone à urbaniser Ou/et au sein d'1 dent creuse ≥ 1ha (m²)
2011	60	50 034	32 706
2012	20	15 132	13 847
2013	2	1 372	1 372
2014	6	7 104	2 366
2015	4	3 716	2 040
2016	39	21 322	6 768
2017	6	5 209	0
2018	4	4 874	881
2019	8	6 771	0
2020	10	6 874	0
TOTAL	159	122 408	59 980

Figure 35 : Tableau de la consommation foncière par année, source : registre des permis de construire, réalisation : Paysages

Pour rappel, la P115 mentionne « sont considérés comme secteurs d'extension urbaine l'ensemble des terrains situés en zone AU du PLU qui correspondent à des extensions urbaines et les emprises foncières non-urbanisées totalisant au moins 1ha situées en zone U du PLU »

Entre 2011 et 2021, on constate que la commune de Mirepoix-sur-Tarn a une consommation globale de 12.2 ha exclusivement pour une vocation résidentielle.

Sur la période 2011-2020 (inclus) et conformément à la prescription 115 du SCOT Nord Toulousain, 6 ha de surfaces supérieures à 1 ha ont été consommées sur la commune de Mirepoix-sur-Tarn sur l'enveloppe foncière initiale de 20 ha allouée par le SCOT Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012.

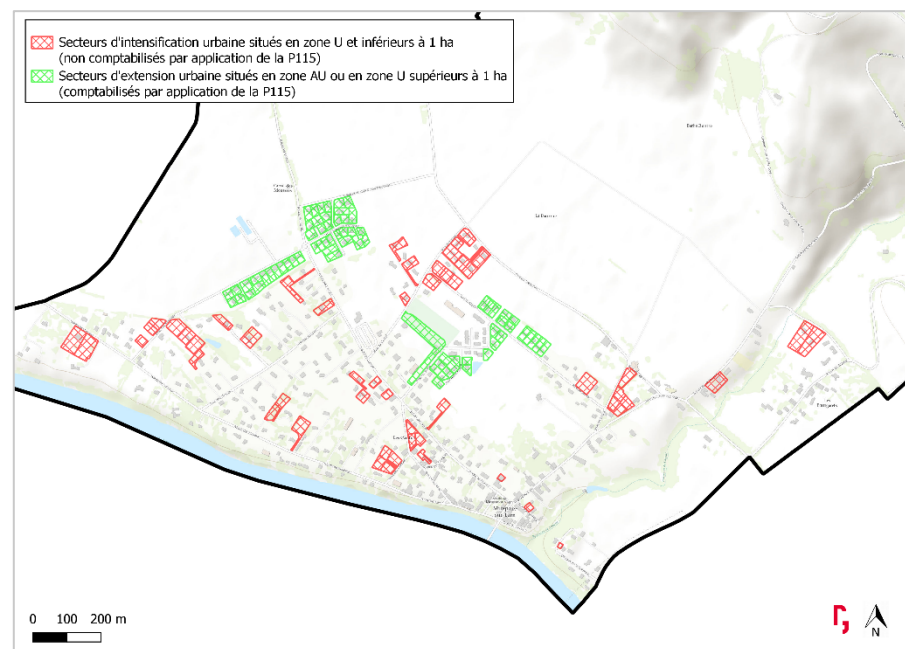


Figure 36 : Secteurs comptabilisés et non comptabilisé par application de la P115, réalisation : Paysages



Sur la période 2021-2030, le PLU de Mirepoix-sur-Tarn prévoit une consommation de 3.4 ha sur des espaces présentant une surface supérieure à 1 ha (Secteurs du Coutal et densification du secteur des Graves).

Sur l'enveloppe foncière de 20 ha allouée par le SCOT Nord Toulousain, la commune de Mirepoix-sur-Tarn aura potentiellement consommé 9.4 ha pour la construction de 259 logements entre 2011 et 2030.

Consommation foncière projetée de 2021 à 2030 :

Lieu	Années	Nombre de logements	Surface consommé (m²)	En zone à urbaniser Ou/et au sein d'1 dent creuse ≥ 1ha* (m²)
OAP « du Coutal »	2025/2030	22	21 556	21 556
Densification en extension (dent-creuse de plus d'un hectare en zone U3)	2021/2030	15	12 389	12 389
Densification en Intra-Urbain	2021/2030	13	11 090	0
Densification par intensification	2021/2030	50	43 045	0
TOTAL		100	88 080	33 945

b) Analyse de la densité :

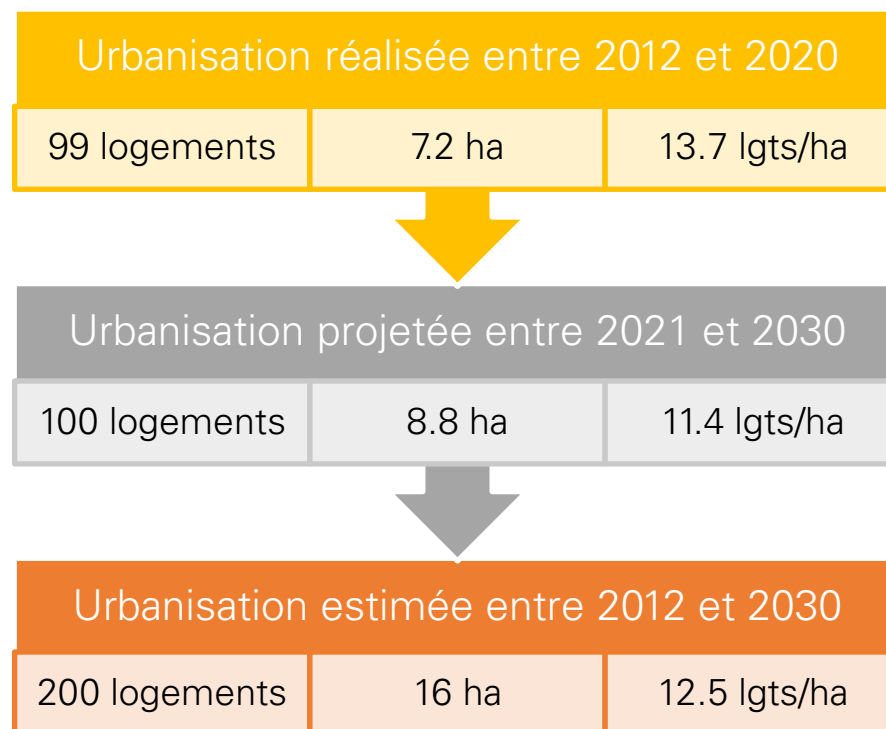
Densité des constructions neuves autorisées depuis l'entrée en vigueur du SCoT (septembre 2012) au 31 Décembre 2020 : Selon la P116, données sur les autorisations de construire fournies par la commune et les constructions projetées dans le dossier de PLU :

Années	Nombre de logements	Surface consommé (m²)
2012	20	15 132
2013	2	1 372
2014	6	7 104
2015	4	3 716
2016	39	21 322
2017	6	5 209
2018	4	4 874
2019	8	6 771
2020	10	6 874
TOTAL	99	72 374
Densité	13.7 lgts / ha	

Figure 37 : Analyse de la densité entre 2012 et 2020, réalisation : Paysages

Sur la période 2021-2030, le PLU de Mirepoix-sur-Tarn prévoit la construction de 100 logements pour une consommation de 8.8 ha, soit une densité moyenne de 11.4 logements à l'hectare.

Au total, sur la période 2012 - 2030, il est attendu la construction de 200 logements sur 16 ha soit une densité moyenne de 12.5 logements par hectare conforme à la prescription du SCoT.



c) Synthèse :

le document d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions figurant dans le SCoT conformément à l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme.

- L'objectif de consommation maximale d'espace est de 20 ha de 2011 à 2030 :
 - Entre 2011 et 2020, la consommation d'espace sur le territoire représente 12.2 ha correspondant à la production de 159 logements,
 - Le PLU projette une consommation foncière maximale de 8.8 ha entre 2021 et 2030,
 - Selon la méthodologie du DOO du SCOT pour le bilan de la consommation d'espace (p. 115), la consommation maximale de la commune entre 2011 et 2030 serait de 9.4 ha sur la vignette de 20 ha allouée à la commune.
- Les objectifs de densité sont à apprécier entre 2012 et 2030, la commune doit avoir une densité moyenne comprise entre 10 et 20 logements/ha :
 - Entre 2012 et 2020 le territoire a produit 99 logements pour une consommation de 7.2 ha, soit une densité de 13.7 logements/ha,
 - Le PLU projette une production de 100 logements sur 8.8 ha entre 2021 et 2030,
 - Ainsi la densité de production de logements à horizon 2030 se situera autour de 12.5 logements/ha (200 logements sur 16 ha entre 2012 et 2030).

