

Commune de MIREPOIX sur TARN

Département de la Haute Garonne.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Concernant :

L'enquête publique préalable
à la première modification du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Mirepoix sur Tarn (31).



Enquête publique du mardi 11 Janvier 2022 au mercredi 09 février 2022,
prescrite par arrêté du 16 décembre 2021 de Mme Le Maire de Mirepoix sur Tarn.

Rapport du Commissaire enquêteur (39 pages + annexes).
Rapport établi par le commissaire enquêteur : Angel CONDÉ.

Destinataire : Mme le Maire le Mirepoix sur Tarn (31).
Copie : Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 10 septembre 2020, le conseil municipal de Mirepoix sur Tarn (31) a prescrit une modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a décidé d'organiser une enquête publique.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné, par décision du 10 novembre 2021, M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur.

Mme Le Maire de Mirepoix sur Tarn, par arrêté en date du 16 décembre 2021 a fixé l'organisation de l'enquête publique du mardi 11 Janvier 2022 au mercredi 9 février 2022.

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête s'articulent de la manière suivante :

Partie A – Le rapport d'enquête publique.

Cette première partie comprend un compte rendu du déroulement de l'enquête et du recueil des observations ainsi que l'analyse de celles-ci.

Sont annexés à ce rapport les pièces justifiant les modalités d'organisation de l'enquête publique, les engagements pris par la collectivité en réponse aux observations formulées pendant l'enquête ainsi que le registre d'enquête et les documents liés.

Partie B – Les conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur sur cette modification N°1 du PLU de la commune de Mirepoix sur Tarn.

Document séparé du rapport s'enquête.

Les deux documents : le rapport d'enquête publique (partie A) + les conclusions et l'avis motivés du Commissaire Enquêteurs (partie B) sont indissociables.

1 TABLE DES MATIERES

1	Généralités.....	6
1.1	Les objets de l'enquête publique.....	6
1.2	Le cadre juridique	7
1.3	Autorité responsable du projet.....	8
1.4	Le dossier porté à l'enquête publique	8
1.4.1	Constitution du dossier	8
1.4.2	Composition du dossier d'enquête publique.....	8
1.4.3	Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées.....	8
1.4.4	Commentaires du commissaire enquêteur	10
2	Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de modification de PLU	11
2.1	La modération de la croissance communale	11
2.2	Le questionnement des Orientations d'aménagement et de Programmation :	12
2.3	L'adaptation des dispositions règlementaires des tissus urbanisés :	15
2.4	La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires	19
2.5	La sécurisation juridique du document	19
2.6	Commentaires du commissaire enquêteur sur les objectifs poursuivis avec cette 1ère modification du PLU. 20	
3	Préparation, organisation et déroulement de l'enquête publique	22
3.1	Pièces administratives	22
3.1.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	22
3.1.2	Arrêté municipal d'enquête publique et avis	22
3.2	Préparation de l'enquête publique.....	22
3.2.1	Réunion préparatoire du lundi 06 décembre 2021.	22
3.2.2	Réunion du jeudi 16 décembre 2021.....	23
3.2.3	Visite des lieux le 31/12/2021	23
3.3	Exécution de l'enquête publique	23
3.3.1	DUREE DE L'ENQUETE ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	23
3.3.2	CONSULTATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	24
3.3.3	LE REGISTRE D'ENQUETE	24
3.3.4	MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	24
3.4	Climat de l'enquête publique.....	26
3.5	Clôture et modalités de transfert du registre.....	27
3.6	Notification du PV de synthèse à Mme le Maire de MIREPOIX sur TARN.	27

4	Analyse des observations des PPA et recueillies en cours enquête	27
4.1	Observations des PPA et PPC.....	27
4.1.1	SUPPRESSION DE L'OAP "LES GRAVES"	27
4.1.2	SUR L'OAP "LES COUTAL"	28
4.1.3	SUR LE SECTEUR CAMBALS:.....	28
4.1.4	DENSIFICATION DE LA COMMUNE :	29
4.2	Classement comptable des observations du public.....	30
4.3	Observations recueillies en cours d'enquête.....	30
4.3.1	LA MODIFICATION DE L'OAP CAMBALS DE 1AU A 2AU	30
4.3.2	LA SUPPRESSION DE L'OAP DES GRAVES DE 1AU A U3	32
4.3.3	L'AVANCEMENT DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE L'OAP COUTAL;	32
4.3.4	LES DEMANDES DE CHANGEMENT DE ZONAGE.....	33
4.3.5	LA SUPPRESSION DE LA BANDE DE 6 – 60 M.	34
4.3.6	AUTRES OBSERVATIONS	35
4.4	Analyse des réponses de la commune aux observations et questions du CE	37
5	Annexes du rapport :	39

Commune de MIREPOIX sur TARN

Département de la Haute Garonne.

Première modification du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Mirepoix sur Tarn (31).

Enquête publique
du mardi 11 Janvier 2022
au mercredi 09 février 2022

PARTIE A :
Rapport du Commissaire Enquêteur

1 GENERALITES

1.1 LES OBJETS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mirepoix sur Tarn a été approuvé lors conseil municipal du 10 mars 2020 peu avant les élections municipales. C'est la délibération n°2020-04 du 10/03/2020 a acté la révision du PLU.

Lors des élections municipales de juin 2020, il n'y a eu qu'une seule liste qui s'est présentée. Cette nouvelle équipe a mis en place un cahier à l'entrée de la mairie pour recueillir les observations des citoyens. La majorité de celles-ci concernaient l'urbanisme et notamment le PLU. En outre des remarques ont été formulées par la Préfecture suite à la transmission de la délibération du 10 mars 2020 approuvant la révision du PLU. (Lettre du 13/08/2020)

A la lecture de ces observations ainsi que des remarques formulées par les citoyens sur le PLU dernièrement approuvé, les nouveaux élus ont décidé d'engager une 1^{ère} modification du PLU lors du conseil municipal en date du 10/09/2020 pour les motifs suivants :

- Le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré par l'ancienne Municipalité et approuvé peu de temps avant les élections municipales,
- Le PLU reflète une vision de l'aménagement du territoire et est destiné à mettre en œuvre des projets portés par l'ancienne municipalité,
- Si dans ses grandes intentions et dans ses grands principes, le projet de territoire, tel que formalisé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est compatible au SCOT et dispose de quelques vertus , la traduction détaillée de celui-ci dans les documents opposables aux autorisations d'urbanisme (Règlement et orientations d'aménagement et de programmation) ne correspond pas vraiment aux attentes et objectifs de la nouvelle Municipalité, en particulier en ce qui concerne :
 - Les exigences et principes d'organisation des extensions urbaines prévues (zones AU notamment),
 - Certaines restrictions spécifiques à la constructibilité,
 - Certains projets d'équipement public (besoin et localisation), qui ont pu donner lieu à l'instauration d'emplacements réservés,
 - Les exigences de qualité des constructions neuves, sur les formes ou les aspects extérieurs, avec la volonté de promouvoir des projets de construction et d'urbanisme éco-efficients.
- Par ailleurs, le drame récent de l'effondrement du pont sur le Tarn (18/11/2019) et les incertitudes qui en découlent sur l'accessibilité de la Commune et sur les déplacements des habitants, nécessitent de s'interroger sur son impact et, notamment, sur les conditions de développement urbain et d'accueil de nouvelles populations,
- Retravailler à l'ensemble de ces éléments opposables et, plus globalement, de s'approprier le PLU et de l'adapter aux nouveaux objectifs municipaux.

Les objectifs poursuivis avec cette modification sont les suivants :

- 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 des routes des Graves et de Villemur en zone U3

Il est à noter que cette modification du PLU de la Commune de Mirepoix sur Tarn n'affecte pas les orientations du Projet d'Aménagement Durable (PADD). En outre elle ne réduit ni les espaces boisés classés, ni les zones agricoles ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Aucun risque de nuisance graves ne sera induit pas cette modification. Aucune nouvelle zone à urbaniser ne sera ouverte.

Commentaire du commissaire enquêteur:

Le cadre réglementaire régissant les modifications du PLU est bien respecté.

1.2 LE CADRE JURIDIQUE

Mirepoix-sur-Tarn est une commune française située dans le Sud-Ouest de la France, dans le département de la Haute-Garonne en région Occitanie.

Elle se situe à environ 30 Kms de Toulouse, à 8 kms de Villemur-sur-Tarn, bureau centralisateur du canton et limitrophe de la commune de Bessières. Mirepoix-sur-Tarn fait partie de la **Communauté de Communes du Val'Aïgo (CCVA)** avec 8 autres communes (Bessières – Bondigoux – Buzet sur Tarn – La Magdelaine sur tarn – Layrac sur tarn – Le Born – Villematier – Villemur sur Tarn).

En ce qui concerne l'urbanisme, cette dernière reste de la **compétence des communes**. En effet, ce sont les communes qui se prononcent sur leurs documents d'urbanisme (PLU ou carte communale) et c'est le maire de chaque commune qui signe les autorisations d'urbanisme (permis, déclaration de travaux, etc.). Donc c'est bien la commune de Mirepoix sur Tarn qui a la légitimité pour cette modification de son PLU.

Cette enquête est régie par :

- Le code de l'environnement : article L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, traitant des enquêtes publiques,
- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-36 à L 153-48 et R 153-8.

Les objectifs poursuivis par la commune de Mirepoix sur Tarn répondent au cadre réglementaire régissant les modifications des PLU comme indiqué ci-dessus.

Les divers documents prescrits ont été pris :

- Délibération en date du 10 septembre 2020 prescrivant la modification du PLU;
- Arrêté du Maire de Mirepoix sur Tarn du 18/09/2020 prescrivant la modification du PLU.
- Courrier du Maire de Mirepoix sur Tarn du 04/11/2021 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur;
- Décision du Président du Tribunal de Toulouse du 10/11/2021 désignant M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur;
- Arrêté du Maire de Mirepoix sur Tarn n° 2021-44 du 16/12/2021 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur:

Le conseil municipal lors de sa séance du 10 septembre 2020 a pris une délibération pour la modification du PLU et une 2^{ème} pour lancer la révision du PLU afin de faire modifier le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et notamment afin de limiter le nombre de logements sur le territoire dans un but de mieux maîtriser les équipements et les constructions.

Le commissaire enquêteur prend acte des dispositions réglementaires pour la modification du PLU.

1.3 AUTORITE RESPONSABLE DU PROJET

Le maître d'ouvrage et responsable du projet est Mme Sonia BLANCHARD ESSNER, maire de Mirepoix sur Tarn – Mairie de Mirepoix sur Tarn – 57 Avenue du Pont – 31340 Mirepoix sur Tarn.

Le Conseil Municipal de la commune de Mirepoix sur Tarn est l'autorité compétente pour prendre après l'enquête publique, la décision d'approbation de la modification n°01 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirepoix sur Tarn.

1.4 LE DOSSIER PORTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

1.4.1 Constitution du dossier

La mairie de Mirepoix sur Tarn a mandaté l'assistance à l'Agence Technique Départementale – Haute Garonne Ingénierie (HGT-ATD) ainsi que le cabinet PAYSAGES pour l'élaboration du dossier l'enquête publique.

Le maître d'ouvrage a fourni toutes les informations nécessaires à la constitution du dossier d'enquête publique, en a vérifié le contenu et en assume la responsabilité.

Une première ébauche du dossier m'a été transmise par voie électronique le 20/12/2021 et un dossier papier m'a été adressé par voie postale que j'ai reçu le 23/12/2021.

1.4.2 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- **0 – Partie administrative:**
 - 0.1 – Délibération (3 pages)
 - 0.2 – Avis des Personnes Publiques Associées – PPA (23 pages)
 - 0.3 – Evaluation Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAE (4 pages)
 - 0.4 – Résumé non technique (20 pages)
 - 05 – Insertion presse (6 pages)
- **1 – Notice** (61 pages)
- **2 – Partie réglementaire.**
 - 2.1 – Règlement écrit (141 pages)
 - 2.2 – Document graphique (1 plan format A0)
 - 2.3 – Emplacements réservés (2 pages format A3)
- **3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP.**
 - 3.1 – OAP COUTAL (12 pages)
 - 3.2 – OAP secteur MOULAS et CAMBALS – Cabinets Citadia Conseil / Agence MTDA – (27 pages)
- **4 – Annexe : Plan des servitudes d'utilité publique.**

1.4.3 Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées

En date du 17/09/2021, la Mairie de MIREPOIX sur TARN a notifié le projet de modification du PLU de MIREPOIX sur TARN aux personnes publiques associées et ce, conformément à l'article L153-40 du code de l'environnement. Les avis des PPA et autres organismes consultés ainsi que la position de la commune figurent dans le dossier d'enquête publique : Partie réglementaire – 0.2 Avis des Personnes Publiques Associées. La dernière page en A3 fait apparaître les réponses de la commune.

- **Le Conseil Départemental de la Haute Garonne :**
 - Avis favorable du 12/10/2021.
- **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat :**
 - Avis favorable du 15/10/2021
- **Le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain :**
 - Ce syndicat a émis un avis favorable mais a formulé 3 recommandations et 2 remarques dans son courrier en date du 03/12/2021.
 - Une demande pour améliorer son projet de modification du PLU ainsi que son argumentation notamment la suppression de l'OAP "Les Graves". En effet lors de la révision

du PLU il avait fait une remarque pour reclasser cette zone en zone fermée à l'urbanisation. Pour cette modification il fait une première recommandation de classer cette zone en zone fermée (2AU) ou en zone gel pour prévoir une optimisation de l'accueil de cet espace.

- Avis de la commune :
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.
- Une anticipation de la prise en compte de la loi Résilience et Climat du 22/08/2021. Pour cela il formule une deuxième recommandation afin de minimiser d'ores et déjà sa consommation de l'espace en travaillant sur les densités et les formes urbaines dès maintenant afin de se laisser des marges de manœuvres pour le futur.
 - Avis de la commune :
Un effort de réduction de consommation de l'espace a déjà été réalisé lors de la révision du PLU en 2020, la modification diffère l'urbanisation de la zone « Cambals » et la préserve pour le futur.
- En ce qui concerne la mixité sociale, le SCoT émet une 3^{ème} recommandation afin qu'en absence d'un Plan Local de l'Habitat, la commune se rapproche de la communauté des communes pour s'assurer que ce changement d'orientation sur l'accueil en logement social ne nuit pas à leur stratégie d'accueil.
 - Avis de la commune :
La commune a consulté la CCVA qui n'a pas formulé de remarque sur le projet. De plus il n'y a pas eu de prise de compétence habitat par la CCVA et donc pas de stratégie définie sur ce sujet au niveau intercommunal. Enfin, en 2018 la commune comptait 27 logements sociaux contre aucun en 2013, progression notable sur le territoire alors que la commune n'est pas une polarité à l'échelle du SCoT.

Remarques formulées par le SM du SCoT du Nord Toulousain:

- Remarque 1 – Le syndicat souhaite alerter sur cette modification réglementaire (implantation à 7 mètres minimum des emprises publiques en zone U3) qui donne la possibilité d'éloigner les constructions des voies induisant un frein à l'intensification de la zone U2 prescrite par le SCoT (P113). Elle offre la possibilité de construire avec un positionnement mal optimisé en « fond de parcelle ». Il est possible d'imposer que les constructions s'implantent à une distance maximum par rapport aux voies.
 - Avis de la commune :
La collectivité a souhaité mettre en place cette disposition pour encadrer la densification des espaces urbanisés peu denses n'étant pas en capacité de se densifier pour l'heure, cette disposition pourra être revue dans le futur si les conditions de densification sont réunies.
- Remarque 2 – Au regard de cette analyse (potentiel de 78 logements en division parcellaire et dents-creuses), le syndicat recommande de mener une politique de conseil aux administrés en se rapprochant par exemple du CAUE pour aboutir à une densification harmonieuse avec une économie du foncier maximale.
 - *La Commune a pris acte de cette remarque.*

➤ **Le SDIS 31 – Groupement Nord-Ouest.**

- Il n'est pas opposé à cette modification et avec son courrier en date du 08/11/2021, il a communiqué à la commune de MIREPOIX sur Tarn des fiches techniques (4) afin de faciliter l'intervention des pompiers en cas d'incendie. Il demande que lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire. Le PLU devra prendre en compte les questions d'accessibilité et de défense incendie.
- Pour des points particuliers une rencontre sera nécessaire pour déterminer les besoins.

- Réponse de la Commune :
La collectivité se rapprochera des services du SDIS pour les projets spécifiques.

➤ **Le Préfet de Haute Garonne – DDT :**

- Dans son courrier en date du 14/12/2021, pas d'opposition notable sur le projet de modification mais 3 observations concernant :
 - Secteur du Coutal:
L'urbanisation de ce secteur défini en 1AU dans le PLU en vigueur de 2017 à 2021 serait différée en 2025 et des évolutions mineures dans la traduction réglementaire sont apportées. La collectivité a pour volonté de dynamiser la centralité et la question de la mobilité. La densité doit être appréhendée avec quiétude et la recherche de la diversification des zones urbaines peut y répondre en partie
 - Réponse de la commune :
Les outils mobilisés dans cette OAP sont favorables à une diversification de la densité et des formes urbaines au regard des projets développés récemment à proximité du site, notamment rue du Stade.
 - Sur le secteur « Graves » :
L'inscription de ce secteur en U3 (à la place de 1AU) ne pose pas de soucis de principe. Pour autant le conseil est donné de maintenir une OAP sur ce secteur pour poser des principes d'aménagement. Le règlement écrit en projet pose des règles plus strictes vis-à-vis de la densité et la restreignent. Ces règles méritent d'être assouplies pour ne pas contraindre à une faible densité
 - Réponse de la commune :
La commune souhaite accompagner une densification douce et soutenable pour les habitants sur un secteur non desservi par l'assainissement collectif.
 - Secteur « cambals » :
Ce secteur en continuité avec la limite au fossé (haie) est plus adapté à l'accueil de logement que le secteur Coutal. Son reclassement en zone 2AU va différer l'accueil de population. La loi Climat et Résilience porte à 6 ans la durée des zones fermées avant caducité.
 - Réponse de la Commune :
L'urbanisation de ce secteur est reportée dans la mesure où l'assainissement collectif ne dessert pas le site et où le réseau routier n'est pas en capacité d'accueillir la densification attendue. La collectivité se positionnera sur l'ouverture de la zone lorsque les conditions techniques seront réunies

➤ **La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) CDPENAF.**

- Le CDPENAF a répondu dans son courriel en date du 23/11/2021 que d'un point de vue réglementaire les points développés dans le projet de modification du PLU n'ont pas à être examinés.

➤ **Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe**

- Confirmation de la dispense d'évaluation environnementale.

➤ **La Chambre d'Agriculture, Le Conseil Régional, Le SDEHG, la CCI, le CAUE, RESEAU31, la Communauté de Communes du Val d'Aigo.**

- Ces Personnes Publiques Associées (PPA) malgré le délai réglementaire de 2 mois n'ont pas donné leur avis. Par conséquent il a été considéré comme favorable

1.4.4 Commentaires du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à la présente enquête publique est conforme dans sa composition à l'article R123-8 du code de l'environnement. Il est à ce titre complet et recevable.

L'ensemble des pièces sont claires et accessibles au public, en particulier le résumé non technique - note de présentation. Elle explique très simplement les objectifs poursuivis et donne du sens sur les évolutions réglementaires dans le cadre de cette 1ère modification du PLU de MIREPOIX sur TARN.

En plus des plans avec effet "zoom" dans la notice explicative, le document graphique au format A0 permet de bien se repérer et de lire les divers numéros de parcelles La légende incluse dans le plan a permis aux personnes de bien comprendre les divers acronymes

Le règlement écrit grâce aux couleurs utilisées (vert pour les modifications et rouge pour les suppressions) est très explicite et permet de bien comprendre les modifications intervenues.

La présentation des 3 OAP (Coutal, Moulas et Cambals) sont très différentes. La première Coutal est très explicite et permet de bien comprendre ce qui va être aménagé. Le dossier pour les 2 autres est très succinct et général ne permettant pas de se projeter sur le devenir de ces secteurs.

J'ai pris acte des avis des personnes publiques associées et notamment les avis du SCoT et de la DDT ainsi que les réponses de la commune de MIREPOIX sur TARN.

2 ANALYSE DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES EVOLUTIONS DU PROJET DE MODIFICATION DE PLU

Le PLU de MIREPOIX sur TARN est en vigueur depuis le 10 mars 2020. Madame le Maire a engagé cette Première modification du PLU le 18/09/2020 suite à la délibération du conseil municipal du 10/09/2020. Les objectifs poursuivis ont été présentés au chapitre 1.1 du présent rapport. Ces derniers nécessitent une modification du règlement écrit et du règlement graphique – Cf. le résumé non technique/note de présentation ainsi que la notice explicative du dossier.

2.1 LA MODERATION DE LA CROISSANCE COMMUNALE

➤ Analyse du dossier : Etat des lieux.

La Commune de MIREPOIX sur TARN est située à 35 Kms de la métropole toulousaine. Cette commune 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.

Cela s'est traduit par une évolution démographique rapide. De 340 habitants en 1968, sa population est passée à 1014 habitants en 2017 soit une progression de 298%. C'est ainsi qu'elle a vu plusieurs opérations d'aménagements sur sa périphérie qui ont permis l'accueil de nouveaux ménages sur son territoire. Afin de répondre à cette demande, le parc de logements a été multiplié par 3. Entre 2011 et 2020 il y a eu une moyenne de 16 logements autorisés avec 2 pics : le premier en 2011 avec 60 permis de construire accordés et le second en 2016 avec 39 autorisations.

Il est constaté une volonté de divisions parcellaires de plus en plus forte sur la commune notamment ces deux dernières années. En effet les anciens propriétaires souhaitent valoriser leur foncier et font des divisions parcellaires.

Au vu des anciennes contraintes (Tailles minimales de parcelles + assainissement non collectif) les parcelles sont relativement grandes notamment dans le secteur pavillonnaire, permettant ainsi des divisions parcellaires. La nouvelle municipalité a souhaité maîtriser cette densification afin de ne pas connaître des difficultés pour le réseau d'eau potable et d'incendie ainsi que pour la circulation au vu de ma largeur des voies actuelles.

Afin de déterminer l'emprise qui permettrait l'évolution du tissu sans une trop grande densification Un travail de simulation d'emprise au sol a été effectué sur un secteur en zone U2 de la commune. (Voir tableau P33 de la notice). Une emprise de 40% a été retenue pour la zone U2. Pour la zone U3 qui présente des parcelles nettement plus grandes l'emprise au sol est restée à 20%.

Un grand secteur de plus de 7 hectares se trouve enclavé entre les nouveaux logements au nord le long de la rue de Moulas et les deux lieux de vie (nouvelle école + terrains de sport + logements rue du stade et la mairie + le centre-ville).

Malgré une attractivité naturelle de la commune compte-tenu de son accès facile, de sa proximité avec l'agglomération Toulousaine et de l'activité économique du territoire, les équipements communaux (école, centre de Loisirs, réseaux, etc. arrivent à saturation. C'est pourquoi les élus ont souhaité avoir une croissance plus harmonieuse et cohérente avec le cadre de vie rural de la commune.

➤ **Modification de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation:**

- **Echéancier du PLU actuel :**
 - 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.
- **Modification de l'échéancier :**
 - 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

2.2 LE QUESTIONNEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

➤ **☑Analyse du dossier :**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur le secteur du « Coutal » ne répond plus aux objectifs souhaités par la nouvelle municipalité. Les élus souhaitent développer un quartier qualitatif près du groupe scolaire et de la salle des fêtes en mettant l'accent sur l'aspect paysagé et végétalisé. La volonté était 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. Un accompagnement à la mixité urbaine sera favorisé par la diversification des typologies de logements. Leur nombre sera compris entre 18 et 22 logements dont 12 à 14 sur les lots dits "libres" et 6 à 7 sur les lots type "maisons de ville"

En ce qui concerne la mixité sociale la commune a souhaité mieux répartir cette offre sur l'ensemble du territoire et de privilégier leur implantation dans le cœur du village. C'est pourquoi la prescription a été supprimée pour le zonage 1AU concernant l'OAP de Coutal et déplacée vers les zonage 2AU dans le centre du village.

Les principes d'aménagement de la zone ont été retravaillés et l'ouverture de la zone à l'urbanisation a été repoussée à 2025.

➤ **Evolution du règlement écrit:**

Les articles suivants sont ainsi modifiés : (vert : modification et rouge : suppression)

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.~~

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. »

▪ 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

○ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

▪ Dans les îlots 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.

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

○ 1. Les Toitures :

- A l'alinéa 5 il a été rajouté : L'utilisation de teintes foncés, notamment de la gamme du gris et du noir est proscrite.
- A l'alinéa 7 : Pour les annexes de plus de 20m²
 - 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

- **3. Les façades :**
 - A l'alinéa 4 et 5 il a été rajouté : 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 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 mélangées.
 - ~~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. »

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.

ARTICLE 1AU-7 – STATIONNEMENT

- A l'alinéa 2 il a été rajouté : Le stationnement sera géré grâce à plusieurs aires de stationnement de petite capacité (6 emplacements ou moins), aménagées sur l'espace public
- Les résidences séniors :
 - 1 place par ~~pour 2~~ logements. »

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

Modification du 2^{ème} et 3^{ème} alinéa:

- ~~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 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 »)

2.3 L'ADAPTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES TISSUS URBANISES :

➤ Analyse du dossier :

Les élus ont souhaité rectifier certains errements du PLU actuel notamment sur les dispositifs réglementaires sur l'emprise au sol des zones à urbaniser qui permettent une densification importante du tissu urbain alors que la commune a une caractéristique rurale,

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 et ils s'en sont plaints auprès de la nouvelle municipalité,

Les modifications intervenues **sont ponctuelles et ciblées**. Suite à une simulation de l'emprise au sol sur le secteur U2 la commune a réduit le coefficient sur cette zone et l'a mis à 40% permettant une densification plus douce comme souhaitée.

Pour les Zone U2 et U3 il a été ajouté une possibilité d'extension supplémentaire modeste aux habitations existantes.

➤ Evolution du règlement écrit:

ZONE U1

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.**
- 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 U1-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER

- **1. Les Toitures :**
 - Le 3ème alinéa est modifié comme suit : 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.**
 - Au 6^{ème} alinéa il a été rajouté : 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**
- **4. Les clôtures :**
 - Les clôtures donnant sur l'espace public :
 - Modification du 2^{ème} alinéa : soit d'un mur bahut d'une hauteur de ~~0,60~~ **1** mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie
 - 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 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 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.

ZONE U2

ARTICLE U2-4 – VOLUMETRIE 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.
- **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
- **3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
 - Une des façades de la construction devra s'implanter en respectant n 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 mètre

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
- 4. Les clôtures :
 - 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 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 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 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.

ZONE U3

ARTICLE U3-4 – VOLUMETRIE 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. »
- 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.
- 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 :

- Insertion au 1^{er} alinéa : Les constructions devront s'implanter à une distance de 7 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques et privé.
- **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 1,5 3 mètres des limites séparatives. »

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

- **2. 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.
- **4. Les clôtures :**
 - 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 U3-6 – 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.

ARTICLE U3-8 – DESERTE 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.

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.

2.4 LA REALISATION DE QUELQUES EVOLUTIONS MINEURES COMPLEMENTAIRES

➤ Analyse du dossier :

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.

Les élus ont pris en compte ces observations et ont repositionné l'emplacement réservé n°2 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

➤ Evolution du règlement écrit:

Numéro	Dénomination	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'un cheminement piétonnier	563,74 m ²	Commune
2	Extension du cimetière communal	986.15 m ²	Commune
3	Extension du parking de la salle des fêtes et aménagement de l'intersection – rue du Coutal et route de Layrac	1 687,44 m ²	Commune
4.1.	Elargissement de la rue du Moulas (largeur : 3 mètres de chaque côté de la voie)	1 788,66 m ²	Commune
4.2.	Elargissement de la rue du Moulas (largeur : 3 mètres de chaque côté de la voie)	1 811,55 m ²	Commune
5	Création d'une voie (largeur 10 mètres)	1003,81 m ²	Commune
6	Création d'une liaison douce (largeur = 3mètres)	196,34 m²	Commune
7	Aménagement d'un exutoire vers le Lauzate	326,28 m ²	Commune

2.5 LA SECURISATION JURIDIQUE DU DOCUMENT

➤ L'erreur matérielle

Lors de l'élaboration du PLU une erreur est intervenue sur la parcelle ZD 312 qui s'est trouvée partagée sur 2 zonage distinct Ap pour une partie un quart de sa surface et U2 pour le reste. Précédemment toute la parcelle se trouvait en zone U2 et cet appendice en zone Ap est incompréhensible.

Dans un souci d'équité les élus ont souhaité reclassée cette partie de la parcelle en zone U2 comme le reste de la parcelle et dans une limite rectiligne de la zone Ap afin de la faire correspondre à l'ancienne délimitation du zonage AU0 du PLU antérieur.

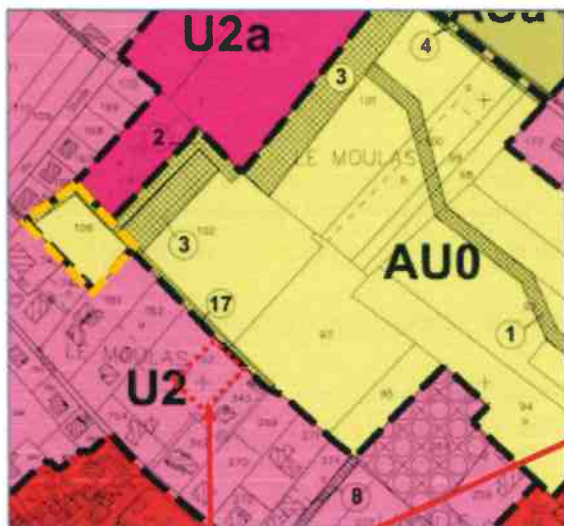


Figure 29 : Extrait du zonage du PLU précédent.



Figure 30 : Extrait du PLU en vigueur.

Erreur matérielle

➤ 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 commune a pris en compte ces remarques et les a intégrées dans cette modification du PLU.

- Le plan des servitudes d'utilité publique a été modifié pour être en cohérence avec le zonage réglementaire du PPRI.
- Le périmètre de la zone inondable a été rectifié sur le document graphique ainsi que sa trame pour faciliter la lecture.
- L'emplacement réservé n°2 concernant le cimetière a été déplacé et mis à côté du cimetière actuel pour une future extension.
- Le règlement écrit a été mis en cohérence avec les OAP notamment pour celle ouverte à l'urbanisation au zonage 1AU.
- Le droit de préemption a été instauré par la délibération du conseil municipal de MIREPOIX sur TARN lors de sa séance du 10/09/2020 – Délibération n°2020-35.

2.6 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBJECTIFS POURSUIVIS AVEC CETTE 1ERE MODIFICATION DU PLU.

Sur la modération de la croissance communale.

En 50 ans la population de la commune a été multiplié par 3 et cette dernière décennie il y a eu 159 autorisations pour les permis de construire. Par contre les équipements publics non pas suivi cette évolution et s'avèrent en saturation. La nouvelle école communale « 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 : Évolution des effectifs de l'école de Mirepoix-sur-Tarn, source : ministère de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports

Afin d'accueillir les enfants correctement la commune a été contrainte de sacrifier la bibliothèque afin d'en faire une classe supplémentaire. Le Centre de Loisirs manque d'espace lui aussi. Le réseau d'assainissement collectif ne désert que la partie nord-ouest de la commune et reçoit les effluents des derniers lotissements créés ainsi qu'une partie de la rue de Layrac. Les nouveaux élus ont découvert des finances communales très limitées qui ne permettent pas de faire de gros investissements.

Devant ces contraintes, les élus ont eu la volonté de modérer la croissance dans un premier temps afin de pouvoir mieux appréhender leurs marges de manœuvre. Ce choix s'est porté sur une densification du tissu urbanisé dans un premier temps, d'aménager l'OAP du COUTAL qui se trouve proche des équipements publics existants (Salle des fêtes, école, terrains de sports. Le document sur cette OAP est bien précis et intègre bien les orientations voulues par la collectivité pour une modération de la densité en réduisant la hauteur des constructions à 5,5 m à l'égout du toit et à un rez de chaussée le long de la rue de Coutal afin de favoriser la réalisation de logements à destination des personnes âgées. De même le maillage des voies permet de communiquer facilement avec les équipements publics existants.

Je note cette urbanisation devra se faire avec une opération d'ensemble concernant la totalité du secteur 1AU et cohérent avec le règlement écrit. Le dossier présente aussi les 2 autres OAP "Moulas" et "Cambals" alors que le zonage 2AU est fermé à l'urbanisation avec l'ensemble des articles du règlement écrit notés "Néant". Cela nécessite une clarification pour une meilleure compréhension du PLU.

Sur Règlement écrit :

L'ensemble des modifications proposées vont dans le sens souhaité par les élus pour un ralentissement du rythme actuel de croissance et une meilleure intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement actuel à tendance rural.

Sur l'emplacement réservé :

La modification de l'extension du cimetière avec un changement de lieu de l'emplacement réservé n° 2 est conforme aux souhaits de la Chambre d'agriculture lors de la révision du PLU de 2020 avait émis négatif en 2020 ainsi qu'aux remarques de la Préfecture quant à l'emplacement qui avait été défini précédemment sur 13 443 m² d'un terrain agricole. J'ai pris acte que cet emplacement réservé été réduit à 986 m² et est adjacent au cimetière actuel.

En ce qui concerne l'emplacement réservé n°6 pour une liaison douce ce dernier n'a plus de raison d'être car avec le nouvel aménagement de l'OAP du Coutal cette liaison existera bien depuis le parking public de la salle des fêtes en longeant le bâtiment.

Sur les incidences environnementales du projet de modification du PLU :

L'avis de la MRAe indique que les zones concernées par cette modification du PLU de MIREPOIX sur TARN, sont situées en dehors des secteurs à enjeux écologiques tels que Natura2000 et Zone naturelle d'intérêt écologique et floristique (Znieff) type 2. Je prends acte de cet avis qui n'engendre aucun impact notable sur l'environnement.

Objectifs du PADD:

La modification de l'OAP du "Coutal" répond aux objectifs définis par le PADD notamment pour l'accueil d'un public à mobilité réduite (personnes âgées ou en situation d'handicap) avec les logements en rez de chaussée le long de la rue du Coutal. Cette OAP se trouve dans une "dent creuse" de la commune et près des équipements communaux (Salle des fêtes, terrains de sports et école). Une voie douce permet aux nouveaux habitants de cette OAP ainsi qu'à ceux du lotissement "les mandres" d'accéder à ces équipements.

La synthèse faite pour l'urbanisation envisagée sur 2020-2030 prévoit qu'il y aura une centaine de nouvelles constructions en cohérence avec les objectifs du PADD.

Compatibilité avec le SCOT:

Le SCOT Nord Toulousain a alloué à la commune de MIREPOIX sur TARN une enveloppe foncière de **20 ha pour 2012 et 2030** dans sa prescription 115. Dans la notice je constate que pour la période de 2011 à 2020, 12,2 ha ont été consommées dont 6 ha de surface supérieure à 1 ha. Avec les aménagements de l'OAP "Coutal" et du secteur des "Graves" 3,4 autres hectares seront consommés. Soit un total de **9,4 ha sur les 20 ha alloués**.

3 PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 PIECES ADMINISTRATIVES

3.1.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision en date du 10/11/2021, référence n° E21000163/ 31, M. le Président du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'objet de l'enquête est : La 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme de la commune de MIREPOIX sur TARN.

Cette décision n° E21000163/ 31 est jointe en annexe 1

3.1.2 Arrêté municipal d'enquête publique et avis

M. le maire de la commune de MIREPOIX sur TARN a prescrit l'ouverture d'une procédure d'enquête publique par arrêté municipal n° 2021/44, en date du 16 décembre 2021. L'avis d'enquête publique est joint à cet arrêté.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis sont joints, en annexes 2 et 3

3.2 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.2.1 Réunion préparatoire du lundi 06 décembre 2021.

Une réunion d'organisation a eu lieu le lundi 06 décembre 2021 dans les locaux de la mairie de MIREPOIX sur TARN en présence de : Mme Sonia BLANCHARD ESSNER (Maire), Mme Alexia BENEJAM STONE (2^{ème} Adjointe en charge de l'Urbanisme et de l'Environnement), Angel CONDÉ (commissaire enquêteur).

L'objet de cette réunion était :

- De prendre connaissance du dossier d'enquête,
- De définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête (période de l'enquête publique, nombre et dates des permanences, publicité : affichage et presse.

En début de réunion j'ai précisé le rôle du commissaire enquêteur dans le cadre des enquêtes publiques afin de permettre au public de prendre connaissance du dossier et de pouvoir s'exprimer.

Une présentation a été faite concernant les principaux points de cette 1^{ère} modification du PLU.

- Suppression de l'OAP "Les Graves";
- Fermeture à l'urbanisation de l'OAP "Les Cambals";
- Modification de la temporalité des OAP;
- Modérer la croissance actuelle de la commune au vu des contraintes rencontrées;
- Adapter le règlement écrit à cette modération;
- Régularisation et sécurisation juridique de certains points

Un pré-dossier avait été adressé au commissaire enquêteur avant la réunion. A la lecture de ce dernier certaines modifications ont été demandées afin de permettre une meilleure lisibilité:

- Sur la figure 2 => indiquer le nom des aires urbaines
- Mettre les plans en A3 dans le dossier papier qui sera présenté au public lors de l'enquête.
- Figure 30 faire apparaître les numéros de parcelles et notamment les parcelles ZD312 et C753.
- Plans des modifications faites suite aux remarques de la préfecture. Les erreurs ayant été rectifiées.

- Documents et annexes "lourds" au format plus grand pour une meilleure lecture (A0).

Deux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) n'avaient pas été incluse dans le pré-dossier lors de cette rencontre (Avis du SCoT reçu le 3/12/2022 et celui de la DDT envoyé le 14/12/2021).

En fin de réunion, en présence de Mme le Maire et son adjointe à l'urbanisme et environnement, j'ai pu faire une visite des divers lieux concernés par les modifications du PLU (OAP, Emplacement réservé du cimetière) ainsi que les divers équipements et aménagements récents (Ecole, terrains de sports, salle des fêtes, nouveaux lotissements). J'ai pu constater l'étroitesse des rues et leur état dont certaines nécessiteraient une réfection pour une plus grande sécurité.

Il m'a été indiqué que des voies avaient été mises en sens unique car depuis la croissance de la population avec la construction de nouveaux logement, il devenait de plus en plus difficile de circuler convenablement et de se croiser.

3.2.2 Réunion du jeudi 16 décembre 2021.

Cette 2^{ème} rencontre s'est tenue le jeudi 16 décembre 2021 dans les locaux de mairie afin de finaliser le dossier, d'arrêter les dates des permanences et de formaliser l'avis.

Etaient présents : Mme Sonia BLANCHARD ESSNER (Maire), Mme Alexia BENEJAM STONE (2^{ème} Adjointe en charge de l'Urbanisme et de l'Environnement), Angel CONDÉ (commissaire enquêteur) en présentiel et Mme Adeline SERVAT (cabinet PAYSAGES), M. Frédéric ALENDA (HGI – ATD du CD31) en visio.

Le dossier d'enquête publique a été finalisé avec les compléments demandés lors de la réunion précédente. A la demande du commissaire enquêteur le résumé non-technique/note de présentation a été complété avec l'ensemble des textes régissant la procédure de modification du PLU.

Les dates ont été arrêtées dont une le jour du marché qui se tient tous les jeudis en fin d'après-midi de 17H à 20H afin de permettre aux personnes de venir après leur travail en rentrant à MIREPOIX sur TARN. Les élus ont accepté de maintenir la mairie ouverte après l'horaire de fermeture habituelle (17H30).

Le dossier finalisé avec l'ensemble des pièces et annexes m'a été adressé par voie électronique le 20/12/2021 et j'ai reçu le dossier papier par voie postale le 23/12/2021.

3.2.3 Visite des lieux le 31/12/2021

J'ai fait une visite des lieux impromptue le 31 décembre 2021 afin de m'assurer de la mise en place de l'affichage des avis aux lieux définis ensemble.

Tous ces avis étaient posés sur des panneaux et bien visibles depuis les voies publiques.

3.3 EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.3.1 DUREE DE L'ENQUETE ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'arrêté municipal n°2021/44 en date 16 décembre 2021, qui a prescrit cette enquête, en a défini les modalités rappelées ci-après :

- L'enquête s'est déroulée sur 30 jours, du mardi 11 janvier 2022 8H30 au mercredi 09 février 2022 à 17H30..
- Les trois permanences pour recevoir les observations du public ont été assurées à la mairie de Mirepoix sur Tarn,
 - Le Mardi 11 janvier 2022 de 09h00 à 12h30,
 - Le Jeudi 27 Janvier 2022 de 09h00 à 12h30 et de 16H à 20H
 - Le mercredi 09 février 2022 de 09h00 à 12h30.

La salle du conseil municipal a été mise à disposition pour cette enquête publique afin de recevoir le public. Celle-ci se trouve au rez de chaussée à côté de l'accueil de la mairie et à proximité du secrétariat de mairie au 1^{er} étage. La grande table permettait de pouvoir étaler le document graphique au format A0 ainsi que le dossier. Un ordinateur était mis à disposition du public afin qu'il puisse consulter le dossier d'enquête insérer dans le site internet de la commune.

La collectivité m'a donné le code d'accès au réseau wifi et cela m'a permis d'avoir accès au cadastre dématérialisé ainsi qu'à géoportail pour des vues aériennes et m'a facilité les entretiens avec le public.

Certaines personnes ont apprécié les explications fournies pour accéder au dossier dématérialisé du site internet de la commune. Cela leur a permis, suite à leur venue à la permanence, de consulter le dossier depuis chez eux et de faire leurs observations sans se déplacer à nouveau.

J'ai apprécié la participation de la mairie aussi bien les élus que les agents et techniciens pour leur implication et l'aide matérielle qu'ils ont su m'apporter tout le long de cette enquête publique.

3.3.2 CONSULTATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sur support papier a pu valablement être consulté par le public, sur place, à la mairie de MIREPOIX sur TARN, pendant les permanences du commissaire enquêteur et aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie :

Du Mardi au Vendredi : 8h30 à 12h30 et sur RDV du Mardi au Vendredi : sur rendez-vous l'après-midi de 14h00 à 17h30 (17H le vendredi)

Un dossier sous forme dématérialisé a pu également être consulté sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public à la mairie, ainsi que sur le site internet de la commune : <https://mirepoixsurtarn.fr/> à l'onglet urbanisme.

3.3.3 LE REGISTRE D'ENQUETE

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 11/01/2022 et tenu à leur disposition, lors des permanences, mais aussi aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, 57 Avenue du Port, 31340 Mirepoix sur Tarn.

Les observations et propositions ont pu aussi être adressées pendant cette même période, par correspondance au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Mirepoix sur Tarn, 57 Avenue du Port, 31340 Mirepoix sur Tarn.

Une adresse électronique a également été mise en place. Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes observations ou propositions ont pu être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@mirepoixsurtarn.fr.

Les observations et propositions du public ont été accessibles sur le site suivant : www.mirepoixsurtarn.fr/
L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté municipal, dans un esprit coopératif et sans incident majeur à signaler.

3.3.4 MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.3.4.1 Affichage

L'affichage a été réalisé dans les divers points définis lors de la réunion du 16/12/2021. L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté ont été publiés sur le site de la mairie.

Dès que la décision a été prise pour enclencher la modification du PLU, la mairie en a informé les citoyens par tous les moyens qu'elle disposait :

- Les bulletins municipaux :
 - D'octobre 2020 n°1 annonçant la modification du PLU suite à la délibération prise par le conseil municipal lors de sa séance du 10 septembre 2020.
 - De décembre 2020 n°2 informant les habitants qu'un registre avait été ouvert en mairie pour le dépôt de leurs observations;

- De mars 2021 précisant que le bureau d'étude "Paysages" avait été retenu pour cette modification du PLU. De même les objectifs avaient été énumérés;
- De juin 2021 où cette modification a été rappelée en indiquant l'élú référent : Mme Alexia BENEJAM STONE;
- De septembre 2021 (page3) en expliquant la suppression de l'OAP des Graves et la révision des calendriers des OAP Coutal et Combals tout en respectant le PADD actuel;
- De décembre 2021 (page3) où apparaissait la comparaison du zonage du PLU **et annonçant les dates de l'enquête publique.**
- L'affichage de l'avis d'enquête publique sur des lieux distincts dont les parcelles concernées par cette modification et est bien en vue.



RD n°22 – Eglise



Entrée cimetière



Rue de Coutal – OAP Coutal



Entrée de l'école



Intersection
Rte de Villemur/Rue des Graves



Rue des Graves – ex OAP



Intersection Rte de Layrac/Rue de la Poste
OAP Combals

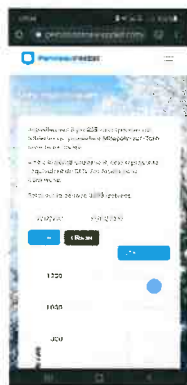


Place du Marché



Entrée Mairie

- La page d'accueil du site internet de la commune de Mirepoix sur Tarn (<https://mirepoixsurtarn.fr/>) mettant en valeur l'avis d'enquête publique dès l'ouverture du site et la page urbanisme comprenant la totalité du dossier (<https://mirepoixsurtarn.fr/urbanisme/>);
- L'application "Panneau Pocket" est utilisée par 235 smartphones ou tablettes représentant 51% des foyers de la commune. Le maire l'a utilisée pour informer ses citoyens et faire apparaître l'affiche de l'enquête publique avec les dates des permanences et le lieu pour consulter le dossier aussi bien en papier que dématérialisé.



3.3.4.2 Insertion dans la presse locale

L'insertion presse réglementaire de l'avis d'enquête publique faisant connaître son ouverture et ses dates a été insérée dans des journaux de la Haute Garonne à audience départementale :

- La Dépêche du Midi (les 24/12/2021 et 12/01/2022)
- La gazette du midi (les 27/12/2021 et 17/01/2022).

Une copie de chacune de ces s m'a été transmise par la commune et insérer dans le dossier d'enquête publique au fur et à mesure de leur réception.

Commentaire du commissaire enquêteur sur la publicité de l'enquête

L'affichage a été mis comme convenu sur chaque emplacement définis au préalable comme j'ai pu le constater lors de ma visite sur le site. L'adjointe à l'Urbanisme et à l'Environnement s'est assurée personnellement que les affiches étaient toujours en place malgré la période des vacances de Noël. Lors de mes permanences je faisais un tour des divers sites pour m'assurer que ces affiches étaient toujours en place et bien visible. Dès que je signalais qu'une était en train de se décoller, elle était immédiatement recollée comme j'ai pu m'en assurer en quittant la permanence.

La publication dans la presse a été faite de manière régulière

La commune est allée au-delà de la réglementation et a tenu à informer ses concitoyens très en amont de l'enquête publique par les divers articles dans son bulletin municipal dès octobre 2020. De plus l'application "Panneau Pocket", utilisée par 51% des foyers, a immédiatement informé les utilisateurs de l'enquête publique avec une publication de l'avis d'enquête.

Le commissaire enquêteur considère que la publicité légale (affichage et presse) a été réalisée de manière suffisante et dans les règles.

3.4 CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et le public a apprécié la permanence du jeudi après-midi en même temps que le marché à plein vent.

Aucun incident n'a été à déploré.

La bonne réactivité de la collectivité aussi bien de la part des élus ou des agents ont permis qu'elle se passe dans de bonnes conditions, de manière régulière et selon les procédure administratives ou réglementaires en vigueur.

3.5 CLOTURE ET MODALITES DE TRANSFERT DU REGISTRE

L'enquête s'est conclue le mercredi 9 février 2022 à 17H30. Après avoir vérifié auprès du secrétariat de mairie qu'aucun courrier électronique ou postal n'était parvenu, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête publique le 09 février 2022 et j'ai récupéré le dossier et le registre.

3.6 NOTIFICATION DU PV DE SYNTHESE A MME LE MAIRE DE MIREPOIX SUR TARN.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse et de fin d'enquête publique (annexe 4), a été remis le 11 février 2022 à 18H en présence de Mme Sonia BLANCHARD ESSNER (Maire) et Mme Alexia BENEJAM STONE (Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme et de l'environnement).

J'ai reçu par voie informatique le mémoire en réponse de la Mairie de MIREPOIX sur TARN le 25/02/2022 et par voie postale le 2 mars 2022. (Annexe 5).

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA ET RECUEILLIES EN COURS ENQUETE

4.1 OBSERVATIONS DES PPA ET PPC

Les avis des personnes publiques associées et consultées sont joints au dossier d'enquête publique dans une pièce spécifique. Les avis et observations sont détaillés au chapitre 1.4.3 du présent rapport.

4.1.1 SUPPRESSION DE L'OAP "LES GRAVES"

Avis PPA ou PPC	Observations et remarques	Réponse de la commune
Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain	Recommandation 1.1: La suppression de l'OAP ouvre la porte à des formes urbaines qui pourraient être préjudiciables à l'effort de réduction de la trajectoire de la consommation des sols à long terme. Le syndicat recommande de classer cette zone UB en zone AU fermée (2AU) ou en zone de gel pour prévoir une optimisation de l'accueil sur cet espace	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.
Préfet de Garonne - DDT	L'inscription de ce secteur en U3 (à la place de 1AU) ne pose pas de soucis de principe. Pour autant le conseil est donné de maintenir une OAP sur ce secteur pour poser des principes d'aménagement. Le règlement écrit en projet pose des règles plus strictes vis-à-vis de la densité et la restreignent. Ces règles méritent d'être assouplies pour ne pas contraindre à un faible densité	La commune souhaite accompagner une densification douce et soutenable pour les habitants sur un secteur non desservi par l'assainissement collectif.

Analyse du commissaire enquêteur:

La suppression de l'OAP ne permet plus à la commune de maîtriser le devenir de ce foncier. Les 2 propriétaires de ces parcelles sont venus aux permanences de l'enquête publique. Leur souhait est de diviser cette unité foncière pour permettre à leurs enfants de s'y installer et d'avoir la possibilité de faire une extension. Leur objectif étant de préserver un cadre de vie rural et de qualité.

Ces divisions permettraient d'avoir 5 à 6 lots pour la parcelle ZE 55 et de 4 à 5 lots sur la parcelle ZE 174 et en cohérence avec les parcelles environnantes. L'emprise au sol voulue par la commune est limitée à 20% avec la modification actuelle. Avec la démarche voulue par les propriétaires, le nombre de logements maximum sur

ces 2 parcelles seraient à long terme d'une dizaine dont seulement la moitié lors de la division pour les enfants. L'OAP dans le PLU actuel prévoyait une douzaine de logements.

Ce secteur n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif ni pluvial, la commune, lors des dépôts de permis de construire devra être très vigilante afin d'éviter les désagréments ultérieurs. Pour cela elle pourra s'appuyer sur le CAUE de la Haute Garonne qui dispense d'excellents conseils aussi bien pour les particuliers que pour les mairies. Pour tout dépôt de permis de construire sur ce secteur, un avis du CAUE pourrait être sollicité afin d'avoir une meilleure maîtrise de la commune aussi bien sur l'aspect architectural qu'environnemental.

4.1.2 SUR L'OAP "LES COUTAL"

Avis PPA ou PPC	Observations et remarques	Réponse de la commune
Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain	Recommandation 1.3 : En l'absence de PLH, il conviendrait que la commune se rapproche de la communauté de communes pour s'assurer que le changement d'orientation sur l'accueil en logement social ne nuit pas à leur stratégie d'accueil.	La commune a consulté la CCVA qui n'a pas formulé de remarque sur le projet. De plus il n'y a pas eu de prise de compétence habitat par la CCVA et donc pas de stratégie définie sur ce sujet au niveau intercommunal. Enfin, en 2018 la commune comptait 27 logements sociaux contre aucun en 2013, progression notable sur le territoire alors que la commune n'est pas une polarité à l'échelle du SCOT
Préfet de Garonne - DDT	L'urbanisation de ce secteur défini en 1AU dans le PLU en vigueur de 2017 à 2021 serait différée en 2025 et des évolutions mineures dans la traduction réglementaire sont apportées. La collectivité a pour volonté de dynamiser la centralité et la question de la mobilité. La densité doit être appréhendée avec quiétude et la recherche de la diversification des zones urbaines peut y répondre en partie	Les outils mobilisés dans cette OAP sont favorables à une diversification de la densité et des formes urbaines au regard des projets développés récemment à proximité du site, notamment rue du Stade.

Analyse du commissaire enquêteur:

Cette OAP a été retravaillée par la commune afin de créer un quartier permettant aux habitants d'avoir divers services et équipements publics à proximité (Groupe scolaire, terrains de sports, salle des fêtes, maison des assistantes maternelles). Il a introduit des maillages avec une liaison douce permettant aux habitants des lotissements créés récemment d'accéder à ces équipements publics.

Des lots en entrée de la parcelle le long de la rue Coutal seront limitée en hauteur et ne pourront avoir qu'un rez de chaussée. Ces logements pourront accueillir des personnes âgées ou en situation de handicap.

En ce qui concerne la mixité sociale, ce secteur contient déjà bon nombre de logements sociaux et il n'est pas opportun d'en rajouter encore. Par contre la commune prévoit de mieux les répartir sur l'ensemble de la commune et notamment dans le cœur du village et lors des ouvertures à l'urbanisation des 2 autres OAP. .

4.1.3 SUR LE SECTEUR CAMBALS:

Avis PPA ou PPC	Observations et remarques	Réponse de la commune
Préfet de Garonne - DDT	Ce secteur en continuité avec la limite au fossé (haie) est plus adapté à l'accueil de logement que le secteur Coutal. Son reclassement en zone 2AU va différer l'accueil de population. La loi Climat et Résilience porte à 6 ans la durée des zones fermées avant caducité	L'urbanisation de ce secteur est reportée dans le mesure où l'assainissement collectif ne dessert pas le site et où le réseau routier n'est pas en capacité d'accueillir la densification attendue. La collectivité se positionnera sur l'ouverture de la zone lorsque les conditions techniques seront réunies.

Analyse du commissaire enquêteur:

En reportant à partir de 2030 l'ouverture progressive à l'urbanisation des zone 2AU, la commune devra se positionner à nouveau sur ce secteur lors d'une prochaine révision du PLU.

Actuellement ce secteur rencontre plusieurs problématiques:

- Sécurisation de son accès depuis la route de Layrac qui est très fréquemment empruntée notamment depuis l'effondrement du pont;
- Etranglement de la rue de la poste qui ne permet pas de croisement des véhicules en toute sécurité;
- Réseau d'eaux pluviales et eaux usées insuffisamment calibrés pour accueillir ces nouvelles habitations et voies.

Je partage le report de cette ouverture à l'urbanisation car cela permettra à la commune de revoir son positionnement de manière globale et de prendre en compte les observations faites lors de la permanence pour le maintien du parc arboré sur la parcelle ZE 814

En attendant, le propriétaire qui est aussi agriculteur travaille cette parcelle et génère quelques nuisances auprès des voisins qu'il convient de prendre en compte et de gérer.

4.1.4 DENSIFICATION DE LA COMMUNE :

Avis PPA ou PPC	Observations et remarques	Réponse de la commune
Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain	<p>Recommandation 1.2 : le SCoT recommande à la commune de minimiser d'ores et déjà sa consommation de l'espace en travaillant sur les densités et les formes urbaines dans le cadre de ce projet de PLU afin de se laisser des marges de manœuvre pour le futur</p> <p>Remarque 1 : Le syndicat souhaite alerter sur cette modification réglementaire (implantation à 7 mètre minimum des emprises publiques en zone U3) qui donne la possibilité d'éloigner les constructions des voies induisant un frein à l'intensification de la zone U3 prescrite par le SCoT (P113). Elle offre la possibilité de construire avec un positionnement mal optimisé en « fond de parcelle ». Il est possible d'imposer que les constructions s'implantent à une distance maximum par rapport aux voies</p> <p>Remarque 2.2 : Au regard de cette analyse (potentiel de 78 logements en division parcellaire et dents-creuses), le syndicat recommande de mener une politique de conseil aux administrés en se rapprochant par exemple du CAUE pour aboutir à une densification harmonieuse avec une économie du foncier maximale</p>	<p>Un effort de réduction de consommation de l'espace a déjà été réalisé lors de la révision du PLU en 2020, la modification diffère l'urbanisation de la zone « Cambals » et la préserve pour le futur</p> <p>La collectivité a souhaité mettre en place cette disposition pour encadrer la densification des espaces urbanisés peu denses n'étant pas en capacité de se densifier pour l'heure, cette disposition pourra être revue dans le futur si les conditions de densification sont réunies.</p> <p>La commune prend acte de la remarque</p>

Analyse du commissaire enquêteur:

La commune prend bien en compte les propositions du SCoT et notamment la P113. Dans le cadre de cette modification elle a fait une simulation sur l'emprise au sol dans le secteur U2 avant de mettre un taux à 40% tout en permettant une extension de 50m² pour les constructions existantes dépassant cette emprise. Je note que la moyenne actuelle de cette simulation est de 27%.

Cette réglementation n'est pas figée et pourra évoluer si la commune peut se permettre d'investir dans l'extension de ses équipements.

Cela est cohérent d'autant plus si la collectivité se rapproche du CAUE de la Haute Garonne.

4.2 CLASSEMENT COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le bilan des visites et interventions du public est détaillé dans le tableau suivant :

Permanences Mairie	Nombre de visites	Observations orales	Observations écrites	Observations hors permanences	Observations électroniques	Courriers adressés au CE
11/01/2022	3	3	0	0	0	0
27/01/2022	9	7	1	0	0	1
09/02/2022	4	4		1	7	3
TOTAL :	16	14	1	1	7	4

Lors des permanences il y a eu 16 visites pour indiquer leurs observations oralement ou remettre leur courrier au commissaire enquêteur.

2 observations ont été notées dans le registre dont une hors permanence.

L'adresse électronique pour cette enquête publique a permis à 7 personnes de déposer leurs observations sans se déplacer

4 autres courriers ont été transmis et insérés dans le registre avec les observations électroniques.

4.3 OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE

Lors des permanences il y a eu 16 visites pour des demandes d'informations sur le dossier de modification du PLU de la commune. J'ai tenu informé l'ensemble des visiteurs.

Celles-ci ont été reprises dans le PV de synthèse (annexe 4) et concernent essentiellement :

- La modification de l'OAP Cambals de 1AU à 2AU;
- La suppression de l'OAP des Graves de 1AU à U3;
- L'avancement de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Coutal;
- Les demandes de changement de zonage;
- La suppression de la bande de 6 – 60 m.
- Autres observations

4.3.1 LA MODIFICATION DE L'OAP CAMBALS DE 1AU A 2AU

Observations 3 et 4 : M. PAPAIX Jean Claude 41 rue du stade – 31340 Mirepoix sur Tarn est venu au sujet de sa parcelle ZE 267 que le PLU actuel avait mis en OAP zone 1AU.

Avec le PLU actuel, non modifié, il était en contact avec la société "Les Parcs" et avait passé une promesse de vente. Le PLU actuel avait classé cette zone en 1UA permettant la conclusion de l'aménagement de la parcelle. Le promoteur avait déposé un projet de faisabilité. Le projet de modification en cours classe cette zone en 2UA et fermera son urbanisation dans l'immédiat alors que la route départementale pour accéder au village de Layrac passe devant sa parcelle et qu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune. Actuellement ce terrain est entretenu par des cultures mais est enclavé au milieu d'habitations d'où les contraintes qu'il rencontre ainsi que les nuisances générées pour les voisins lorsqu'il utilise un canon agricole pour protéger sa culture de tournesols. Il souhaite que sa parcelle soit ouverte à l'urbanisation comme le PLU actuel le prévoit.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Outre, la question de la capacité des réseaux, l'OAP des CAMBALS nécessite la création d'un accès sur la route départementale et des investissements en termes d'aménagement de voiries importants dont une part resterait à la charge de la commune. L'état des finances de la commune ne permet pas aujourd'hui de porter un tel investissement. C'est pourquoi, le projet de l'OAP est refermé, et sera rouvert quand la commune aura la capacité financière de supporter les infrastructures nécessaires à créer. De plus,

l'ouverture de plusieurs zones a des conséquences sur la fréquentation des écoles et du centre de loisirs, dont la capacité d'accueil est limitée. Il s'agit de phaser l'accueil des populations, pour que nos équipements scolaires et extra-scolaires ne soient pas saturés.

Enfin, le réseau d'eaux pluviales n'est pas suffisamment calibré à ce jour pour accueillir une opération d'aménagement aux Cambals, il n'existe pas d'exutoire en capacité d'accueillir les eaux pluviales du projet.

Concernant le bruit, le bruit lié à l'activité agricole reste ponctuel. Les nuisances sonores ne sont pas accentuées par le report de l'opération. Nous estimons que les nuisances sonores produites seront plus importantes avec l'arrivée de nouvelles populations. En cas d'abus, la réglementation relative aux nuisances sonores s'applique. Il faut que les exploitants, occupants ou propriétaires la respectent et adapter l'exploitation en fonction de la proximité des maisons.

Observation 1 : Mme GAUBERT Irène, 241 rue de la Poste, 31340 Mirepoix sur Tarn et de M. CASTELA Laurent concernant les parcelles ZE 810, 811, 812, 813, 814 pour une contenance de 5 340 m² et de la parcelle C 638 de 970 m².

Mme GAUBERT habite l'immeuble situé sur la parcelle C638. Elle souhaite garder la maîtrise complète de ses parcelles ZE 810, 811, 812, 813, 814 car elle a planté des arbres d'ornement pour avoir un terrain ombragé et agréable à côté de sa maison d'habitation. Elle demande que ses parcelles soient sorties de l'OAP Cambals où de maintenir cette partie en parc ouvert au public. Ce souhait est aussi formulé par M. CASTELA afin qu'il y ait une zone préservée tout le long du domicile de Mme GAUBERT lorsqu'il y aura une ouverture à l'urbanisation comme présentée dans le dossier après 2030. M. CASTELA avait indiqué vouloir prendre un temps de réflexion et faire une observation avant la fin de l'enquête. A la clôture de celle-ci le commissaire enquêteur n'avait rien reçu.



Réponse de la commune :

Oui, nous souhaiterions maintenir ces grands arbres et les protéger.

Le classement de la zone en 2AU entraîne l'inefficacité de l'OAP qui pourra être supprimée pour clarifier la situation. La réflexion sera engagée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et l'établissement d'une nouvelle OAP

Analyse du commissaire enquêteur:

Le report à une date ultérieure de l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP des Cambals va pénaliser le propriétaire qui avait engagé des discussions fermes avec un opérateur.

Par contre ce report va permettre à la collectivité de revoir l'ensemble de son projet afin de mieux l'adapter aux besoins de la population et à sa capacité d'investissement pour les équipements publics. De plus elle aura la possibilité de favoriser la biodiversité et la qualité paysagère en préservant une partie ou la totalité de la parcelle arborée.

4.3.2 LA SUPPRESSION DE L'OAP DES GRAVES DE 1AU A U3

La plus grande partie des observations reçues sont favorables pour cette modification (Observations n°7 de M. et Mme IMHOF, n°9 de M. et Mme MONRIBOT, n°16 de M. BILA, n°17 de la Famille PENCHENAT). Toutes vont dans le sens pour la suppression de l'OAP avec un zonage U3 mais avec une plus faible densification.

Deux autres interventions concernent les propriétaires des parcelles concernées par l'ex OAP "les Graves"

Observation 8 et 22 : M. et Mme PAQUIER Jean Marc et Marcelle ainsi que leur fils Florian, 250 Rue des graves, 31340 Mirepoix sur Tarn concernant la parcelle ZE 174.

Ils sont propriétaires de la parcelle ZE 174 où était prévu l'OAP "les graves" dans le PLU approuvé en mars 2020. Ils sont d'accord pour la suppression de cette OAP et le classement de cette zone en U3 comme pour l'ensemble des parcelles environnantes. Leur souhait est de garder l'esprit village actuel et de ne permettre l'urbanisation que pour des maisons individuelles avec une faible densité.

Sont d'accord pour la suppression de l'OAP des graves qui concernait leur terrain issu d'un héritage familial. Ce terrain sera pour leur 2 enfants afin qu'ils puissent construire leur maison dans le respect d'un cadre de vie rural. Ils font remarquer qu'il ne conviendrait pas de prévoir des OAP visant à sur-intensifier sans avoir au préalable le réseau d'assainissement collectif adéquat. Ils précisent aussi que les rues sont étroites et dégradées. De même les infrastructures de la collectivité ne peuvent accueillir de nouveaux habitants.

Ils souhaiteraient que l'emprise au sol de la zone U3 soit revue à la hausse (25%) et qu'il soit possible d'avoir des tuiles de couleur grise

Ils valident également la suppression de la bande 6-60m le long des rues des graves et route de Villemur.

Observation n°23 : Mrs DALLA BETTA René et José concernant la parcelle ZE 55 et l'EPP1 Route de Villemur.

Sont d'accord pour la suppression de l'OAP. Cette parcelle est en indivision avec les 2 frères et la sœur. Ils souhaiteraient la diviser en 3 pour leur permettre de construire 1 ou 2 maisons par lot. Ils indiquent qu'il s'agit d'une ancienne carrière et que le sous-sol peut présenter quelques désagréments.

En ce qui concerne l'élément du Patrimoine Paysager EPP1 M. DALLA BETTA René demande qu'il soit retiré et que cette parcelle redevienne à bâtir. Il s'agit d'un bois de cyprès qui présente des risques lors de chaque tempête. Plus d'une dizaine sont déjà tombés. En les sécurisant il souhaite pouvoir construire 1 maison de chaque côté du chemin existant.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

La réglementation appliquée sera la zone U3, l'emprise au sol est limitée à 20 % dans toute la zone, ce qui garantit une densité conforme au quartier.

Analyse du commissaire enquêteur:

Les projets familiaux pour ces 2 parcelles permettront de répondre aux souhaits de la commune de MIREPOIX sur TARN pour avoir une modération de l'accroissement de la commune dans un premier temps. Toutefois, afin de ne pas perdre la maîtrise urbaine, la commune devra s'appuyer sur les compétences du CAUE afin que les dispositions des habitations puissent permettre dans le futur de construire un 2ème logement, souhait exprimés par les propriétaires. Une bonne gestion de l'espace permettrait d'avoir une dizaine de logements sur ces parcelles répondant ainsi aux préconisations du Scot pour la densification et d'avoir une maîtrise sur l'aménagement de ce secteur. Le déclassement de l'EPP1 ne concerne pas une modification du PLU, je prends acte que la commune l'étudiera lors de la prochaine révision du PLU.

4.3.3 L'AVANCEMENT DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE L'OAP COUTAL;

Observations 14 : Mme Taverna Lynda, Représentante de l'Indivision RICHARD concernant la parcelle ZD 192.

- Sur la notice explicative il est indiqué :

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 »

Elle souhaite que ce secteur soit ouvert à l'urbanisation dès l'approbation de la modification du PLU. Un accord a été signé avec la société "Les Parcs Aménageurs et elle craint que cet accord ne puisse tenir jusqu'à 2025.

Observation n°18 : Mme THEVENET Renée concernant la parcelle n° ZD 129.

A pris connaissance du classement de sa parcelle en zone 1AU, zone destinée à l'urbanisation à court terme et qui fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation secteur « Coutal ». Le phasage à l'urbanisation prévoit par ailleurs que son terrain soit ouvert à l'urbanisation à partir de 2025.

Elle souhaite que la date de l'ouverture à l'urbanisation soit avancée dans le temps

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

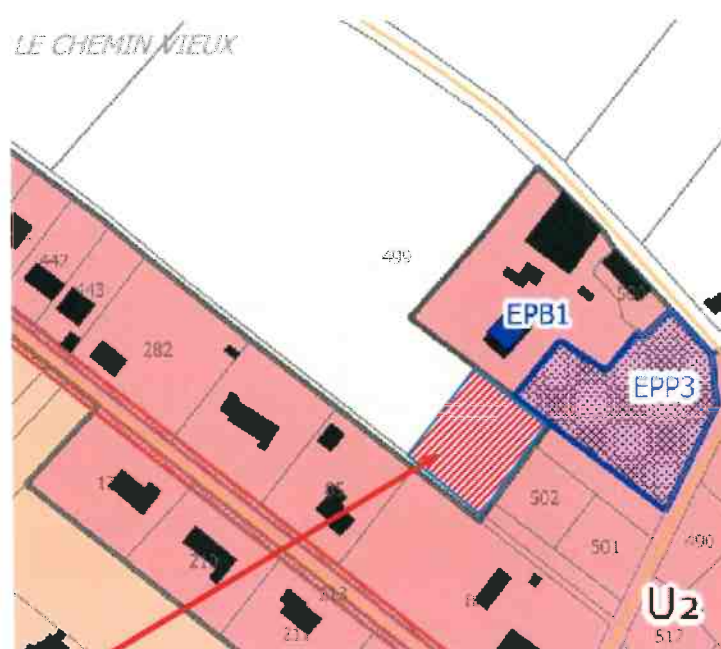
L'échéance 2025-2030 reste appréciée en termes de compatibilité, elle pourrait être revue sur un démarrage du quartier en 2023 ou 2024, en modifiant l'échéancier de l'OAP, sous condition de respecter l'OAP et les attentes de la commune.

Analyse du commissaire enquêteur:

Le commissaire enquêteur prend acte de la possibilité d'avancer l'ouverture à l'urbanisation si la mise en œuvre cette opération répond aux souhaits de la commune tels qu'exprimés dans le dossier présentant l'OAP.

4.3.4 LES DEMANDES DE CHANGEMENT DE ZONAGE

Observations 2 et 20 : M. Jean Louis RICARD, 71 rue Camibiel, 31340 Mirepoix sur Tarn concernant la parcelle ZD 499.



Partie de la parcelle concernée – environ 900 m².

Cette parcelle est concernée par un Elément du Patrimoine Paysager (EPP) et une Elément du Patrimoine Bâti (EPB) qui sont à préserver ou à protéger. Il souhaiterait que la partie arrière de ces zones soit constructible. Sa demande se limite à obtenir un lot supplémentaire, compte tenu du décès de sa mère, afin que chaque enfant puisse bénéficier d'un lot. Ce lot serait de 900 m² et viendrait en continuité des 2 lots déjà bornés.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Ce point n'a pas été étudié lors de la présente modification du PLU. La demande relève d'une procédure de révision, elle pourra être renouvelée lors de la prochaine révision du PLU.

Observations 12 et 27 : Mme PAGESY Lauriane et M. MARTINEZ Éric, 789 Route de Villemur, 31340 Mirepoix sur Tarn concernant les parcelles C 523, 524, 713 et 714.

Demande qu'il y ait une modification de ce zonage notamment sur la partie le long de la route de Villemur afin de rendre une bande constructible car les réseaux sont existants. Cette zone permettait des constructions avant l'approbation du PLU en 2020. Elle indique avoir racheté la maison de ses grands-parents. Elle a été surprise que cette parcelle ait été classée en zone N alors qu'elle était toujours constructible lors de la révision du PLU en 2020. Cette parcelle étant proche de la route et des réseaux elle demande qu'elle redevienne constructible comme elle était avant

Observations n°26 : M. LIGARDES Didier représentant Mme DELPERIE Olivia concernant la parcelle ZE 357

A acquis cette parcelle en 2019 qui était constructible en totalité. Il était intervenu lors de la précédente enquête publique pour la révision du PLU et avait rencontré l'ancien maire. Il lui avait été répondu que son bout de parcelle serait bien constructible. Or l'arrière de sa parcelle (env 1 700 m²) est classé en zone A mais ne peut servir pour l'agriculture car enclavée entre le fossé et les maisons d'habitations. Il demande que cette partie de la parcelle (en rouge) redevienne constructible conforme au moment de son acquisition



Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Ces points n'ont pas été étudiés lors de la présente modification du PLU. La demande relève d'une procédure de révision, elle pourra être renouvelée lors de la prochaine révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur:

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune d'étudier ces points lors de la révision du PLU qu'elle a enclenchée avec sa délibération n° 2020-38 du 109/2020.

En ce qui concerne l'observation n°26 de M. LIGARDES, le fond de sa parcelle comme celles de ses voisins qui vont en limite d'un fossé, est en zone agricole. Cela est incompréhensible car ces parties de parcelle, vu leur dimension et leur configuration, ne peuvent être travaillées par une exploitation agricole

Le long de la route de Villemur il y a des dents creuses qui pourraient être comblées. Ces points mériteraient d'être étudiés lors de la prochaine révision du PLU.

4.3.5 LA SUPPRESSION DE LA BANDE DE 6 – 60 M.

Observations 8 et 22 de M. et Mme PAQUIER qui valident cette suppression de bande de 6-60 m le long de la route de Villemur et de la rue des graves. (cf partie 4.3.2 ci-dessus).

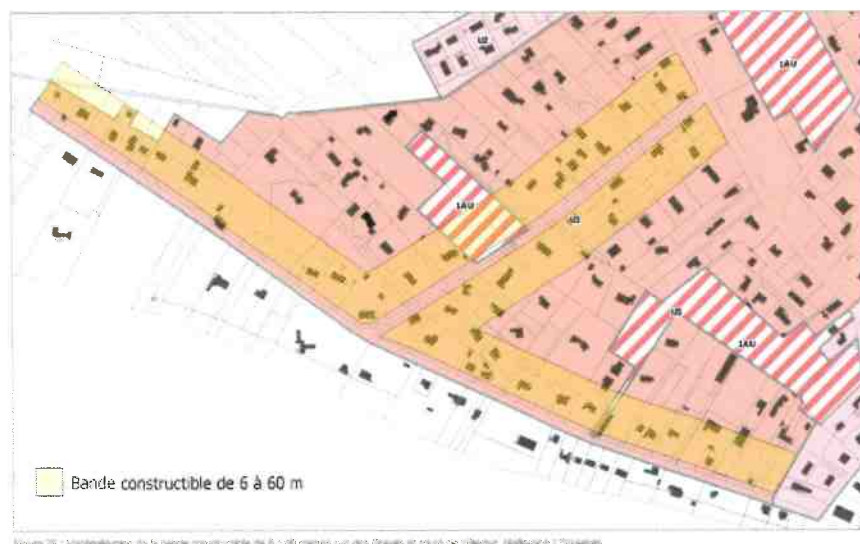
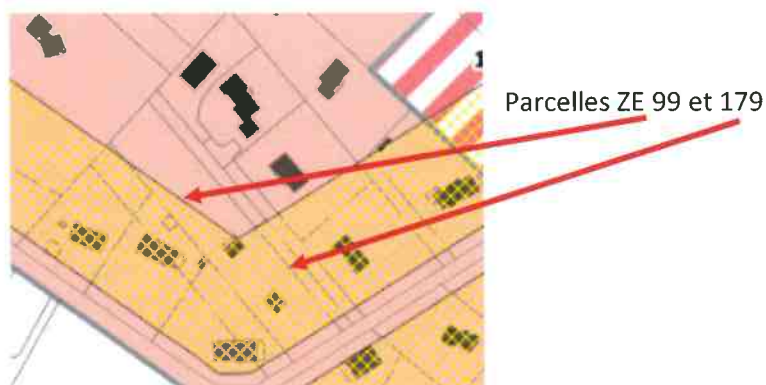


Figure 26 : Mise en œuvre de la bande constructible de 6 à 60 mètres sur des terrains en bord de ville, Mirepoix sur Tarn.

Observations 11,13 et 15 de M. GLADE Guillaume, 43 rue des graves, 31340 Mirepoix sur Tarn, concernant la parcelle ZE 99, 179 et la bande de 6 – 60 m.

Il ne comprend pas l'intérêt de cette bande de 6 – 60 m qui oblige une construction à l'intérieur de cette bande. Cela va à l'encontre d'une densification. Il souhaite pouvoir construire sur sa parcelle au-delà de cette bande car la configuration de son terrain le lui permet. Son voisinage sont des parcelles bâties de 1700/2000m² et la division de sa parcelle lui permettrait d'être à l'identique. Il est d'accord avec la modification de l'article U3-4 du règlement écrit portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions comme stipulé en page 27. Son souhait est de faire une extension de son habitation et construire son garage au fond de sa parcelle.



Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

La bande de 6 – 60 mètres est supprimée. La nouvelle marge de recul à 7 mètres minimum s'appliquera par rapport aux voies publiques ou aux voies privées

Analyse du commissaire enquêteur:

Cette bande est bien supprimée et permettra de densifier ce secteur qui comprend des grandes parcelles permettant des extensions ou une division.

Je remarque qu'au-delà de cette bande de 6 – 60 m il y a déjà bon nombre de logements.

4.3.6 AUTRES OBSERVATIONS

Observation n°19 de M. Benoit DAL, Président de l'ASA de la région de Villemur – Place Charles Ourgault – 31340 Villemur sur Tarn concernant la parcelle ZD 306.

Cette association Syndicale Autorisée (ASA) gère un réseau d'eau pour l'irrigation et l'eau potable. Une canalisation souterraine de gros diamètre traverse la parcelle ZD 306 de part en part depuis 1966 et alimente diverses parcelles agricoles de Mirepoix et Bessieres. Il existe un contentieux avec les propriétaires.

Dans le cadre de la modification du PLU, l'ASA sollicite la commune pour :

- Soit qu'une bande de 10m de part et d'autre de cette canalisation soit classée en zone A.
- Soit que le règlement communal stipule, toutes zones confondues, qu'aucune nouvelle construction ne peut être édiflée 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA de la région de Villemur sur Tarn.
- Soit toute autre solution réglementaire empêchant de nouvelles constructions 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Ce point n'a pas été étudié lors de la présente modification du PLU. La demande relève d'une procédure de révision, elle pourra être renouvelée lors de la prochaine révision du PLU. Nous invitons l'ASA à utiliser les moyens de procédures qui lui sont offertes pour créer les servitudes inhérentes au passage de ces réseaux.

Analyse du commissaire enquêteur:

Exerçant une mission d'intérêt général, une A.S.A dispose de prérogatives de puissance publique, et les travaux qu'elle entreprend ont généralement qualité de travaux publics. Le commissaire enquêteur partage l'avis de la commune.

Observation n°21 : Mme GIBERT Monique, 3395 Route de Montalven, 31340 Mirepoix sur Tarn concerne l'emplacement Réservé n°5 et la parcelle C 753

Elle vient prendre connaissance de la modification du PLU concernant la parcelle C753 dont une partie était classée en zone Ap de manière incompréhensible. En effet toutes celles adjacentes (742, 343) et une partie de sa parcelle sont en zone U2. La modification du PLU prend bien en compte cette incohérence et l'intègre en zone U2.

En ce qui concerne l'emplacement réservé ER5 pour créer une voie à l'OAP Moulas, elle demande son déplacement car sur son tracé se trouve un puits ainsi que les drains de son assainissement autonome. Elle serait d'accord pour qu'il soit mis, le l'autre côté de sa parcelle sur le chemin existant donnant accès à la parcelle C343. En outre l'accès à la route de Layrac serait en face de la place des Cambals qui permettrait une continuité de la voie ou de l'accès piétonnier qui serait créé afin de permettre l'accès au centre-ville en toute sécurité



Emplacement réservé n°5



Figure 30 : Extrait du PLU en vigueur

Erreur matérielle à rectifier

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

L'OAP du MOULAS en zone 2AU n'a pas été étudiée lors de la présente modification du PLU. La redéfinition de l'OAP du Moulas relève d'une procédure de révision du PLU.

Tant qu'une partie des terrains à côté de l'OAP du Moulas est inscrite en zone Ap, il n'est pas cohérent de modifier le positionnement de l'emplacement réservé 5. Cet ER5 doit permettre d'accéder à la zone 2AU, ce qui est le cas actuellement et non à la zone Ap, si l'ER était déplacé. Cette demande fait l'objet d'un actuel recours devant le tribunal administratif.

Analyse du commissaire enquêteur:

En ce qui concerne l'erreur matérielle pour la parcelle C753 elle est rectifiée avec cette modification du PLU.

Pour l'emplacement réservé, le commissaire enquêteur rejoint la position de la mairie et prend note que son emplacement pourra être revu lors de l'étude pour l'ouverture de cette OAP à l'urbanisation.

4.4 ANALYSE DES REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU CE

OAP Les GRAVES :

Le SCOT du Nord Toulousain a émis la recommandation suivante concernant la suppression de l'OAP Les Graves :

Recommandation 1.1 : *La suppression de l'OAP ouvre la porte à des formes urbaines qui pourraient être préjudiciables à l'effort de réduction de la trajectoire de la consommation des sols à long terme.*

Le syndicat recommande de classer cette zone UB en zone AU fermé (2AU) ou en zone de gel pour prévoir une optimisation de l'accueil sur cet espace.

La réponse de la collectivité a été : *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.*

Question : Comment la collectivité souhaite-t-elle accompagner cette densification plus douce tout en prenant en compte l'observation de la Préfecture de la Haute Garonne et la recommandation du SCOT pour densifier ce secteur ou le fermer à l'urbanisation. La surface libre est relativement importante (13 500 m² environ pour les parcelles ZE 174 et ZE 55 en partie).

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

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. La question pourrait se poser dans le futur si les conditions de desserte évoluaient.

Analyse du commissaire enquêteur:

Ces parcelles appartiennent à 2 propriétaires qui souhaitent les diviser afin de permettre à leurs enfants de construire leurs habitations avec une réserve foncière pour une extension ou un autre logement. Dans un premier temps seulement 5 lots seraient créés et cela correspondrait à la volonté d'un accompagnement plus doux de la croissance de la commune. Dans le futur il pourrait y avoir une dizaine de logements sur ces 2 parcelles. Dès maintenant et dès le dépôt des permis de construire, la collectivité devra être vigilante et s'appuyer sur le CAUE ou un autre bureau d'étude afin d'avoir un aménagement de cet espace harmonieux et permettant cette densification à moyen ou long terme.

OAP CAMBALS et MOULAS

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dans son article n°199 a modifié la durée de caducité des zones classées en 2AU et fermées à l'urbanisation. Le 4ème alinéa de l'article L153-31 du code de l'urbanisme est devenu :

"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, **dans les six 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."

Or il est prévu que les zones 2AU ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à partir 2030 soit un délai supérieur à 6 ans.

Question : La collectivité a-t-elle pris note des conséquences que cette loi récente engendre pour les zone 2AU, les projets et les propriétaires notamment pour l'OAP les Cambals.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

La Commune a conscience des conséquences de la Loi Climat et Résilience pour la Commune, les projets et les propriétaires, la commune a également d'autres priorités d'intérêt général qui diffèrent de celui des propriétaires.

Analyse du commissaire enquêteur:

Je prends acte de la décision de la commune et de ses diverses priorités.

Logements vacants:

Dans la notice explicative (p8) il est noté que le parc de logement vacants est important et représente 8,7% du parc de la commune en 2017. Il est indiqué que ce chiffre est à nuancer compte tenu de l'opération réalisée avec le quartier rue du stade

Question : Avez-vous un taux plus récent de cette vacance de logements? La collectivité a-t-elle pris des mesures pour favoriser l'occupation de ces logements et si oui lesquelles?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Il y a actuellement selon nos estimations 32 logements vacants, soit environ 6 à 7 % de logements vacants.

Nous n'avons pas de chiffres officiels. Le recensement est en cours. Nous sommes en relation avec les bailleurs sociaux lors de l'attribution des logements pour éviter les vacances.

Les impôts fonciers sont assez élevés et devraient encourager à ne pas laisser un bien vacant.

Démarches initiées auprès du SMEA pour le développement du réseau d'assainissement collectif, ce qui faciliterait l'obtention de certains PC

Analyse du commissaire enquêteur:

Le parc de logement vacants est en baisse malgré de manque de suivi de ces dernières années. Le nouveau recensement en cours permettra de connaître le nombre exact. Un effort est fait par la commune pour enrayer ces vacances.

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 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. Cette parcelle contient 2 classement : une partie en zone U2 et l'autre en zone Ap.

Question : Il s'agit d'une modification du PLU de la Commune. Vous reclassez cette parcelle C753 de Ap (Agriculture protégée) en zone U2 (zone urbaine). Ce reclassement intervient sur quelle base juridique?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Il s'agit d'une erreur matérielle, qui doit être corrigée. S'agissant d'une simple correction de plan, elle peut être mise à jour dans le cadre de la présente modification. De plus, La parcelle C 753 de 4 653 m² serait pour majeure partie en zone U et une autre petite partie en zone Ap ce qui n'est pas cohérent.

La propriétaire a engagé un recours devant le Tribunal Administratif à l'encontre de la Mairie, suite à ce classement en zone Ap. La Commune a informé de la procédure de correction envisagée dans le cadre de la procédure de modification du PLU en cours.

Analyse du commissaire enquêteur:

L'article L.153-45, 3° du code de l'urbanisme permet de rectifier des erreurs matérielles du PLU.

Dans un arrêt du 31 janvier 2020, n°416364, le Conseil d'État a précisé la notion de rectification d'une erreur matérielle : en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme

Cette rectification permettra à la commune de mettre un terme au contentieux administratif en cours avec la propriétaire.

Cohérence entre les OAP et le règlement écrit.

Question : Dans le courrier du 13/08/2020 le contrôle de légalité de la Préfecture a fait plusieurs remarques dont celle concernant la contradiction entre les OAP et le règlement écrit.

Cette modification a-t-elle été prise en compte?

Dans les documents présentant les OAP, celle des Cambals présente toujours cette zone en 1AU et ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

Au vu des éléments écrits contradictoire, la commune peut-elle confirmer l'ouverture à l'urbanisation de ces OAP (Coutal, Cambals, Moulas) et leur réalisation en une ou plusieurs phases?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Pour plus de clarté, l'OAP Cambals sera supprimée, le document sera modifié en ce sens. Les OAP qui couvrent les zones 2AU pourraient être supprimées du document si cela permet de gagner en clarté.

Analyse du commissaire enquêteur:

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune.

5 ANNEXES DU RAPPORT :

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur.

Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Annexe 3 : Avis d'enquête publique

Annexe 4 : Procès-verbal de synthèse et de fin d'enquête

Annexe 5 : Mémoire en réponse de la Mairie de MIREPOIX sur TARN

FIN DU RAPPORT

A ALBI le 08 février 2022

Le commissaire enquêteur

Angel CONDÉ



DECISION DU
10/11/2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

1

N° E21000163 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 10/11/2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Mirepoix-sur-Tarn demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la 1ère modification du plan local d'urbanisme de la commune de Mirepoix-sur-Tarn ;

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu l'arrêté de délégation du 26 janvier 2021 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Angel CONDÉ est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Mirepoix-sur-Tarn et à Monsieur Angel CONDÉ.

Fait à Toulouse, le 10/11/2021

La magistrate déléguée

FN



Florence NEGRE - LE GUÏLLOU

Département de la Haute-Garonne
Arrondissement de Toulouse
Canton de Villemur sur Tarn
Commune de MIREPOIX sur Tarn

Envoyé en préfecture le 21/12/2021
Reçu en préfecture le 21/12/2021
Affiché le 21/12/2021
ID : 031-213103468-20211216-202144-AI

Annexe 2

ARRETE N° 2021-44 du 16 décembre 2021 PRESCRIVANT UNE ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu l'arrêté du Maire N° 2020-36 en date du 18 septembre 2020 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu la décision N° E21000163/31 en date du 10-11-2021 de Mme le Président du tribunal administratif de Toulouse désignant M. Angel Condé en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Le Maire de Mirepoix-sur-Tarn ;

Arrête :

Article 1^{er}. Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du PLU de Mirepoix-sur-Tarn.

Les principales caractéristiques de ce projet sont en particulier de :

1. 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 »,
2. Réinterroger spécifiquement la pertinence de classement en zone AU et les choix d'OAP pour le secteur des « Graves »,
3. Revoir certains emplacements réservés, leur localisation et emprise, au regard des objectifs et projets municipaux actuels,
4. 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,
5. Réinterroger spécifiquement la pertinence de règles particulièrement restrictives définies pour les constructions nouvelles le long des routes des Graves et de Villemur en zone U3.

Article 2. La durée prévue de l'enquête publique est de 30 jours, du 11 janvier 2022 à 8h30 au 09 Février 2022 à 17h30 ;

Article 3. Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie et à proximité des lieux suivants :

- OAP GRAVES - OAP CAMBALS - OAP COUTAL
- MAIRIE - ECOLE - CIMETIERE - EGLISE - ROUTE DE VILLEMUR

Article 4. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la modification du PLU ;

Article 5. M. Angel CONDÉ exerçant la profession de fonctionnaire Territorial retraité a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme le Président du tribunal administratif de Toulouse ;

Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 031-213103463-20211215-202144-AI

Article 6. Le dossier de modification du PLU et les pièces qui l'accrochent, les informations environnementales, la décision prise après un examen environnemental ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- sur le site Internet suivant : www.mirepoixsurtarn.fr ;
- en format papier à la mairie de Mirepoix-sur-Tarn aux jours et heures habituels d'ouverture du mardi au vendredi de 8h30 à 12h30 ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de Mirepoix-sur-Tarn aux jours et heures habituels d'ouverture du mardi au vendredi de 8h30 à 12h30 ;

Article 7. Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
 - par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur - Mairie de Mirepoix-sur-Tarn 57 Avenue du Pont 31340 Mirepoix sur Tarn ;
 - par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@mirepoixsurtarn.fr
- Les observations et propositions du public seront accessibles sur le site Internet de la commune à la fin de l'enquête ;

Article 8. Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Mirepoix-sur-Tarn aux jours et heures suivants :

- Le mardi 11 janvier 2022 de 9H à 12H30
- Le jeudi 27 janvier 2022 de 9H à 12H30 et de 16H à 20H
- Le Mercredi 09 février 2022 de 9H à 12H30

Article 9. Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 10. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Mirepoix-sur-Tarn le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 11. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant : www.mirepoixsurtarn.fr ;
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Fait à Mirepoix sur Tarn le 16 décembre 2021

Le Maire,


Sonia BLANCHARD ESSNER

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans de deux mois à compter de la présente notification.

AVIS - ANNONCES (/ALL_ENQUETES)

ACTUALITÉS (/ACTUALITE)

RÉGLEMENTATION ET DÉFINITIONS (/REGLEMENTATION)

LE REGISTRE NUMÉRIQUE (/REGISTRE)

QUI SOMMES-NOUS ? (/ENTREPRISE)

MON COMPTE (/LOGIN)



Publication initiale le : 24/12/2021

MIREPOIX: MODIF. PLU

Début d'enquête: **11/01/2022**

Fin d'enquête: **09/02/2022**

Département: **Haute-Garonne (31)**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE MIREPOIX-SUR-TARN

Par arrêté n° 2021-44 en date du 16 décembre 2021,

Le Maire de Mirepoix-sur-Tarn a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

A cet effet, M. Angel Condé exerçant la profession de fonctionnaire territorial, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme le Président du tribunal administratif de Toulouse ;

L'enquête se déroulera à la mairie de Mirepoix-sur-Tarn du 11 janvier 2022 à 8h30 au 9 février 2022 à 17h30 , aux jours et heures habituels d'ouverture, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h30 ;

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Mirepoix-sur-Tarn :

- Le mardi 11 janvier 2022 de 9h00 à 12h30 ;
- Le jeudi 27 janvier 2022 de 9h00 à 12h30 et de 16h00 à 20h00 ;

- Le mercredi 9 février 2022 de 9h00 à 12h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le dossier comprenant les informations environnementales :

- Sur le site Internet : www.mirepoixsurtarn.fr ;

- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie;

- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse Mairie de Mirepoix-sur-Tarn 57 Avenue du Pont 31340 Mirepoix sur Tarn ;

- Par courrier électronique à l'adresse :
enquete-publique@mirepoixsurtarn.fr

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la mairie de Mirepoix-sur-Tarn ;

- Sur le site Internet : www.mirepoixsurtarn.fr.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil municipal.

Le Maire,

Sonia BLANCHARD ESSNER

Voir le site de l'enquête

(<https://www.notre-territoire.com/>)



(<mailto:?body=http://www.participation-public.fr/enquete/9206>)

Autre(s)

Enquête(s) à proximité

BASSIN ADOUR:PLAN GEST. INONDAT.

(/enquete/6474)

Journal : **La Dépêche du Midi**

Date de parution initiale : **15/02/2021**

Département : **Haute-Garonne (31)**

(/enquete/6474)

CREATION PLATEFORME PYCOFIRE

(/enquete/7540)

Journal : **La Dépêche du Midi**

Date de parution initiale : **02/06/2021**

Département : **Haute-Garonne (31)**

(/enquete/7540)

MODIFICATION REVISION PLU

(/enquete/7563)

Commune de MIREPOIX sur TARN – Département de la Haute Garonne.

**Procès-verbal de synthèse
des observations du public
établi par le commissaire enquêteur**

Concernant :

**L'enquête publique préalable à la première modification du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirepoix sur Tarn.**

Enquête publique du mardi 11 Janvier 2022 au mercredi 09 février 2022,
prescrite par arrêté du 16 décembre 2021 de Mme Le Maire de Mirepoix sur Tarn.

Sommaire

1. Préambule :.....	2
2. Organisation et déroulement de l'enquête publique :.....	2
3. Bilan comptable des observations reçues :	3
4. Observations du public portées sur les registres (papier, adresse électronique).....	4
5. Synthèse des observations du public :	9
Tableau récapitulatif des observations :.....	9
Questions relevant des observations du public.....	12
6. Questions du commissaire enquêteur :.....	15
7. Mémoire en réponse de la Commune de Mirepoix sur Tarn :	17
8. ANNEXES.....	17

1. PREAMBULE :

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse du 14 août 2020, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirepoix sur Tarn (31), enquête répertoriée par le Tribunal Administratif sous le numéro : E21000163 / 31.

L'article R123-18 du Code de l'Environnement stipule :

- « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans **un délai de huit jours**, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. (...) »

Le présent Procès-Verbal de synthèse est établi dans ce cadre. Il comporte :

- Les observations du public recueillies en cours d'enquête, faisant l'objet le cas échéant de demandes de précisions ou de positions adressées au maire de la commune de Mirepoix sur Tarn, responsable du Plan Local d'Urbanisme (PLU), par le commissaire enquêteur,
- Les questions ou demandes de précision adressées en propre par le commissaire enquêteur au maire de la commune de Mirepoix sur Tarn.

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, « Le responsable du projet, plan ou programme dispose **d'un délai de quinze jours** pour produire ses observations »

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'arrêté municipal n°2021/44 en date 16 décembre 2021, qui a prescrit cette enquête, en a défini les modalités rappelées ci-après :

- L'enquête s'est déroulée sur 30 jours, du mardi 11 janvier 2022 au mercredi 09 février 2022.
- Les trois permanences pour recevoir les observations du public ont été assurées à la mairie de Mirepoix sur Tarn,
 - Le Mardi 11 janvier 2022 de 09h00 à 12h30,
 - Le Jeudi 27 Janvier 2022 de 09h00 à 12h30 et de 16H à 20H
 - Le mercredi 09 février 2022 de 09h00 à 12h30.

Le public a été très correctement informé de cette modification du PLU par :

- Les bulletins municipaux :
 - D'octobre 2020 n°1 annonçant la modification du PLU suite à la délibération prise par le conseil municipal lors de sa séance du 10 septembre 2020.
 - De décembre 2020 n°2 informant les habitants qu'un registre avait été ouvert en mairie pour le dépôt de leurs observations;
 - De mars 2021 précisant que le bureau d'étude "Paysages" avait été retenu pour cette modification du PLU. De même les objectifs avaient été énumérés;
 - De juin 2021 où cette modification a été rappelée en indiquant l'élue référent : Mme Alexia Benejam Stone;
 - De septembre 2021 (page3) en expliquant la suppression de l'OAP des Graves et la révision des calendriers des OAP Coutal et Combals tout en respectant le PADD actuel;
 - De décembre 2021 (page3) où apparaissait la comparaison du zonage du PLU **et annonçant les dates de l'enquête publique.**

- L'affichage de l'avis d'enquête publique sur des lieux distincts dont les parcelles concernées par cette modification et est bien en vue.
- La page d'accueil du site internet de la commune de Mirepoix sur Tarn (<https://mirepoixsurtarn.fr/>) mettant en valeur l'avis d'enquête publique dès l'ouverture du site et la page urbanisme comprenant la totalité du dossier (<https://mirepoixsurtarn.fr/urbanisme/>);
- L'application "Panneau Pocket" utilisée par 235 smartphones ou tablettes représentant 51% des foyers de la commune où apparaissait l'affiche de l'enquête publique;
- L'insertion presse réglementaire de l'avis d'enquête publique dans la Dépêche du Midi (les 24/12/2021 et 12/01/2022) et la gazette du midi (les 27/12/2021 et 17/01/2022).

Le public a pu effectivement consulter le dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Mirepoix sur Tarn en s'adressant à la secrétaire de Mairie.

Un dossier sous forme dématérialisé a pu également être consulté sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public à la mairie, ainsi que sur le site internet de la commune : <https://mirepoixsurtarn.fr/> à l'onglet urbanisme.

Le public a pu consigner ses observations sur un registre à feuillets non mobiles, en mairie de Mirepoix sur Tarn, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations et propositions ont pu aussi être adressées pendant cette même période, par correspondance au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Mirepoix sur Tarn, 57 Avenue du Port, 31340 Mirepoix sur Tarn.

Une adresse électronique a également été mise en place. Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes observations ou propositions ont pu être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@mirepoixsurtarn.fr.

Les observations et propositions du public ont été accessibles sur le site suivant : www.mirepoixsurtarn.fr/. L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté municipal, dans un esprit coopératif et sans incident majeur à signaler.

3. BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS REÇUES :

Le bilan des visites et interventions du public est détaillé dans le tableau suivant :

Permanences Mairie	Nombre de visites	Observations orales	Observations écrites	Observations hors permanences	Observations électroniques	Courriers adressés au CE
11/01/2022	3	3	0	0	0	0
27/01/2022	9	7	1	0	0	1
09/02/2022	4	4		1	7	3
TOTAL :	16	14	1	1	7	4

Lors des permanences il y a eu 16 visites pour indiquer leurs observations oralement ou remettre leur courrier au commissaire enquêteur.

2 observations ont été notées dans le registre dont une hors permanence.

L'adresse électronique pour cette enquête publique a permis à 6 personnes de déposer leurs observations sans se déplacer

4 autres courriers ont été transmis et insérés dans le registre avec les observations électroniques.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC PORTEES SUR LES REGISTRES (PAPIER, ADRESSE ELECTRONIQUE)

Lors des permanences il y a eu 16 visites pour des demandes d'informations sur le dossier de modification du PLU de la commune. J'ai tenu informé l'ensemble des visiteurs.

Permanence du mardi 11 janvier 2022 :

- 1 – Visite de Mme GAUBERT Irène, 241 rue de la Poste, 31340 Mirepoix sur Tarn et de M. CASTELA Laurent – Observation orale :
 - Sur les parcelles ZE 810, 811, 812, 813, 814 pour une contenance de 5 340 m² et de la parcelle C 638 de 970 m².
 - Mme GAUBERT habite l'immeuble situé sur la parcelle C638. Elle souhaite garder la maîtrise complète de ses parcelles ZE 810, 811, 812, 813, 814 car elle a planté des arbres d'ornement pour avoir un terrain ombragé et agréable à côté de sa maison d'habitation. Elle demande que ses parcelles soient sorties de l'OAP Cambals où de maintenir cette partie en parc ouvert au public. Ce souhait est aussi formulé par M. CASTELA afin qu'il y ait une zone préservée tout le long du domicile de Mme GAUBERT lorsqu'il y aura une ouverture à l'urbanisation comme présentée dans le dossier après 2030.
 - Après la prise de connaissance du dossier et suite à cette entrevue, Mme GAUBERT et M. CASTELA demandent un temps de réflexion et feront une observation écrite avant la fin de l'enquête.
- 2 – Visite de M. Jean Louis RICARD, 71 rue Camibiel, 31340 Mirepoix sur Tarn, – Observation orale :
 - Sur la parcelle ZD 499 d'une contenance de 11 953 m².
 - Cette parcelle est concernée par un Elément du Patrimoine Paysager 'EPP1 et une Elément du Patrimoine Bâti (EPB) qui sont à préserver ou à protéger. Il souhaiterait que la partie arrière de ces zones soit constructible. M; RICARD Jean Louis a indiqué qu'il fera une observation écrite.
- 3 – Visite de M. Jean Claude PAPEIX, 41 rue du stade – 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation Orale.
 - Sur la parcelle ZE 267 d'une contenance de 11953 m².
 - Avec le PLU actuel, non modifié, il était en contact avec la société "Les Parcs" et avait passé une promesse de vente. Le PLU actuel avait classé cette zone en 1UA permettant la conclusion de l'aménagement de la parcelle. Le promoteur avait déposé un projet de faisabilité. Le projet de modification en cours classe cette zone en 2UA et fermera son urbanisation dans l'immédiat alors que la route départementale pour accéder au village de Layrac passe devant sa parcelle et qu'elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune. Actuellement ce terrain en entretenu par des cultures mais est enclavée au milieu d'habitations d'où les contraintes qu'il rencontre ainsi que les nuisances générées pour les voisins lorsqu'il utilise un canon agricole pour protéger sa culture de tournesols. M. PAPEIX Jean Claude a indiqué qu'il déposera un courrier.



Permanence du jeudi 27 janvier 2022:

- 4 – M. PAPAIX Jean Claude est passé et a remis un courrier au commissaire enquêteur.
 - Sur la parcelle ZE 267 d'une contenance de 11953 m² et l'OAP les Cambals.
 - Voir courrier joint au PV – Annexe 01.
- 5 – M. BELOT François – 98 Route de Mirepoix, 31340 LAYRAC
 - Sur la parcelle ZD 154 d'une contenance de 6 320 m² - Intervention orale.

- Est venu prendre connaissance de la modification du PLU et savoir si cela le concernait notamment pour sa parcelle au lieu-dit "les bourgarels" route de Montalven. Après vérification cette parcelle se trouve en zone U3 et n'est pas concernée par la modification. M. BELOT précise qu'il est aussi propriétaire de bon nombre de parcelles vers le lieu-dit Moussié classées en zone A et elles aussi ne sont pas concernées par ce projet de modification du PLU. Il prend acte de ces informations et ne fera aucune observation.
- 6 – M. AZEMA Jean – 364 Route de Layrac, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation Orale.
 - Sur la parcelle OC 845 et 846 ainsi que sur l'OAP Moulas.
 - Il a demandé des informations sur l'OAP Moulas et sa date d'ouverture à l'urbanisation. En effet il a déposé un permis de construire sur la parcelle OC846 et souhaite savoir ce qu'il y aura sur cette OAP. En effet il ne désire pas qu'il y ait des barres comme celle le long de la rue du stade. Il a pris connaissance de la notice explicative ainsi que du dossier de l'OAP secteur "Moulas" tel que rédigé par le bureau Citadia Conseil pour l'élaboration du PLU de la commune approuvé le 10 mars 2010. Il prend acte que cette OAP se trouve en zone 2AU et qu'elle est fermée actuellement à l'urbanisation. Le phasage de son ouverture ne se ferait qu'à partir de 2030. Le projet de modification du PLU ne concerne pas cette OAP ni ses parcelles. M. AZEMA Jean est rassuré par l'évolution prévue de cette zone dans ce projet de modification.
- 7 – M. et Mme IMHOF Daniel et Elisabeth – 181 rue des Graves, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation Orale.
 - Concerne déclassement de la zone 1AU des graves (OAP les "Graves") et son classement en zone U.
 - En premier lieu Mme IMHOF précise qu'elle est élue au conseil municipal de Mirepoix sur Tarn. Leur maison d'habitation se trouve en face des parcelles concernées par l'OAP "les graves" (Parcelles ZE 174 et 55 en partie). Cette OAP prévoyait, dans le PLU 2020, des logements individuels denses. M. et Mme IMHOF souhaite qu'il y ait une urbanisation réfléchie et limitée de cette zone en harmonie avec celle de la rue des graves. Ils ne souhaitent pas des logements collectifs car il convient de préserver l'esprit village de la commune. Un maximum de 6 pavillons serait acceptable. Ils précisent que les réseaux publics ne sont pas présents notamment l'assainissement collectif. En outre la rue des graves est étroite et ne permet pas un afflux important de véhicules dans les 2 sens.
- 8 – M. et Mme PAQUIER Jean Marc et Marcelle ainsi que leur fils Florian, 250 Rue des graves, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation Orale.
 - Concerne déclassement de la zone 1AU des graves (OAP les "Graves") et son classement en zone U. Parcelles ZE 174 d'une contenance de 4 815 m²)
 - Ils sont propriétaire de la parcelle ZE 174 où était prévu l'OAP "les graves" dans le PLU approuvé en mars 2020. Ils sont d'accord pour la suppression de cette OAP et le classement de cette zone en U3 comme pour l'ensemble des parcelles environnantes. Leur souhait est de garder l'esprit village actuel et de ne permettre l'urbanisation que pour des maisons individuelles avec une faible densité. Ils feront une observation écrite avant la fin de l'enquête.
- 9 – Mme MONRIBOT France, 65 rue des graves, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation écrite.
 - Concerne déclassement de la zone 1AU des graves (OAP les "Graves") et son classement en zone U. OAP Cambals.
 - Mme MONRIBOT a déposé une observation écrite sur le registre (Annexe 02). Elle indique qu'elle est élue au conseil municipal de Mirepoix sur Tarn. Elle est favorable pour la suppression de l'OAP les graves ainsi que pour le report de l'OAP les Cambals avec son nouveau zonage 2AU et fermé à l'urbanisation.
Elle serait d'accord pour une nouvelle OAP mais avec une densification moindre. Elle précise que les infrastructures de la commune ne permettent pas une densification du village car elles arrivent à saturation notamment l'école et le centre de loisirs avec l'accueil des enfants. Elle donne un exemple précis avec la bibliothèque de l'école qui a dû être transformée en classe supplémentaire.

- 10 – M. BUZEAU LESCURE Laurent, 1 rue Jeannette Macdonald, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation orale.
 - Sur la parcelle ZD 505 et 506 d'une contenance de 372 m² et 911 m². Nota Il y a eu des modifications sur ces parcelles et elles n'ont pas été mises à jour au cadastre.
 - M. BUZEAU LESCURE Laurent travaille avec des jeunes qui se réunissent dans un local de la parcelle ZD 505. Il a un projet d'extension du local et souhaite savoir si la modification le lui permettrait. Doit se renseigner auprès du service instructeur des possibilités avec le PLU actuel. Il déposera une observation écrite. A la fin de l'enquête aucun écrit ou courriel n'a été reçu en mairie.
- 11 – M. GLADE Guillaume, 43 rue des graves, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation orale.
 - Sur la parcelle ZE 99 (3 270 m²) et 179 (551 m²) et la bande de 6-60 m le long de la route des Graves et Route de Villemur.
 - Il ne comprend pas l'intérêt de cette bande de 6 – 60 m qui oblige une construction à l'intérieur de cette bande. Cela va à l'encontre d'une densification. Il souhaite pouvoir construire sur sa parcelle au-delà de cette bande car la configuration de son terrain le lui permet. Son voisinage sont des parcelles bâties de 1700/2000m² et la division de sa parcelle lui permettrait d'être à l'identique. Il déposera une observation écrite avant la fin de l'enquête.
- 12 – Mme PAGESY Lauriane et M. MARTINEZ Éric, 789 Route de Villemur, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation orale.
 - Sur les parcelles C 523 (2 385 m²), 524 (615 m²), 713 (269 m²) et 714 (979 m²).
 - Demande qu'il y ait une modification de ce zonage notamment sur la partie le long de la route de villemur afin de rendre une bande constructible car les réseaux sont existants. Cette zone permettait des constructions avant l'approbation du PLU en 2020.

Permanence du mercredi 09 février 2022 :

J'ai pris connaissance des courriers électronique reçus et observations écrites sur le registre depuis ma dernière permanence:

- 13 – M. GLADE Guillaume, 43 rue des graves, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation écrite sur le registre.
 - Sur les parcelles ZE 99 et 173.
 - Est d'accord avec la modification de l'article U3-4 du règlement écrit portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions comme stipulé en page 27.
- 14 - Mme Taverna Lynda, Représentante de l'Indivision RICHARD – Observation messagerie électronique.
 - Sur la parcelle ZD 192 de 5960 m².
 - Mme TARVERNA Lynda a adressé un courrier électronique (Annexe 03) concernant l'OAP COUTAL. Sur la notice explicative il est indiqué :

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 »

Elle souhaite que ce secteur soit ouvert à l'urbanisation dès l'approbation de la modification du PLU. Un accord a été signé avec la société "Les Parcs Aménageurs et elle craint que cet accord ne puisse tenir jusqu'à 2025.
- 15 - M. GLADE Guillaume, 43 rue des graves, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation messagerie électronique.
 - Suite à sa venue lors de la permanence du 27 janvier 2022 a déposé sa demande via la messagerie électronique (Annexe 04).
 - Souhaite faire une extension de son habitation et construire son garage au fond de sa parcelle au-delà de la bande 6 – 60m qui doit être supprimée avec cette modification du PLU.
- 16 – Mme BILA S – Observation messagerie électronique

- Concerne déclassement de la zone 1AU des graves (OAP les "Graves) et son classement en zone U. OAP Cambals.
- Elle n'est pas d'accord pour l'Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAP) les graves tel qu'il était prévu.
- 17 – Famille PENCHENAT Gérard, Brigitte et Anthony, 115 Rue des Graves, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation messagerie électronique.
 - Concerne déclassement de la zone 1AU des graves (OAP les "Graves) et son classement en zone U. OAP Cambals.
 - Soutiennent le déclassement de l'OAP "Les Graves" et son projet avec une quinzaine d'habitations. Sont d'accord pour une densité raisonnée avec les projets familiaux des propriétaires.
- 18 – Mme THEVENET Renée – Observation messagerie électronique.
 - Sur la parcelle ZD 129 d'une contenance de 15 489 m².
 - A pris connaissance du classement de sa parcelle en zone 1AU, zone destinée à l'urbanisation à court terme et qui fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation secteur « Coutal ». Le phasage à l'urbanisation prévoit par ailleurs que son terrain soit ouvert à l'urbanisation à partir de 2025.
Elle souhaite que la date de l'ouverture à l'urbanisation soit avancée dans le temps comme précisé dans son message électronique (annexe 05)
- 19 – M. Benoit DAL, Président de l'ASA de la région de Villemur – Place Charles Ourgault – 31340 Villemur sur Tarn – Observation messagerie électronique
 - Sur la parcelle ZD 306 d'une contenance de 1 984 m²
 - L'Association Syndicale Autorisée (ASA) de la région de Villemur, gère un réseau d'eau pour l'irrigation et l'eau potable. Une canalisation souterraine de gros diamètre traverse la parcelle ZD 306 de part en part depuis 1966 et alimente diverses parcelles agricoles de Mirepoix et Bessieres. (annexe 06). Les propriétaires de cette parcelle refusent à l'ASA le droit d'intervenir, pour des travaux d'entretien du réseau d'eau, sur les 2 parcelles qu'ils possèdent au motif du classement de la ZD 306 en zone constructible. Aucune conciliation à l'amiable n'a pu aboutir. C'est pourquoi, dans le cadre de la modification du PLU, l'ASA sollicite la commune pour :
 - soit qu'une bande de 10m de part et d'autre de cette canalisation soit classée en zone A.
 - soit que le règlement communal stipule, toutes zones confondues, qu'aucune nouvelle construction ne peut être édiflée 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA de la région de Villemur sur Tarn.
 - -soit toutes autre solution réglementaire empêchant de nouvelles constructions 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA.
- 20 – M. RICHARD Jean Louis, pour le compte de l'indivision RICHARD, Observation écrite.
 - Sur la parcelle ZD 499 d'une contenance de 11 953 m².
 - Dépôt d'une lettre en mairie. (annexe 07) précisant sa demande faite lors de la permanence du 11 janvier 2022. Sa demande se limite à obtenir un lot supplémentaire, compte tenu du décès de sa mère, afin que chaque enfant puisse bénéficier d'un lot. Ce lot serait de 900 m² et viendrait en continuité des 2 lots déjà bornés.
- 21 – Mme GIBERT Monique, 3395 Route de Montalven, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation orale et écrite.
 - Sur l'emplacement Réserve n°5 et la parcelle C 753 de 4 625 m².
 - Elle vient prendre connaissance de la modification du PLU concernant la parcelle C753 dont une partie était classée en zone Ap de manière incompréhensible. En effet toutes celles adjacentes (742, 343) et une partie de sa parcelle sont en zone U2. La modification du PLU prend bien en compte cette incohérence et l'intègre en zone U2.
 - En ce qui concerne l'emplacement réservé ER5 pour créer une voie à l'OAP Moulas, elle demande son déplacement car sur son tracé se trouve un puits ainsi que les drains de son assainissement autonome. Elle serait d'accord pour qu'il soit mis, le l'autre côté de sa parcelle sur le chemin

existant donnant accès à la parcelle C343. En outre l'accès à la route de Layrac serait en face de la place des Cambals qui permettrait une continuité de la voie ou de l'accès piétonnier qui serait créé afin de permettre l'accès au centre-ville en toute sécurité. (annexe 08).

- 22 – Famille PAQUIER, 250 rue des Graves, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation écrite.
 - Sur la parcelle ZE 174 et la bande 6-60m.
 - Remise du courrier en main propre (annexe 09). Sont d'accord pour la suppression de l'OAP des graves qui concernait leur terrain issu d'un héritage familial. Ce terrain sera pour leur 2 enfants afin qu'ils puissent construire leur maison dans le respect d'un cadre de vie rural. Ils font remarquer qu'il ne conviendrait pas de prévoir des OAP visant à sur-intensifier sans avoir au préalable le réseau d'assainissement collectif adéquat. Ils précisent aussi que les rues sont étroites et dégradées. De même les infrastructures de la collectivité ne peuvent accueillir de nouveaux habitants. Il est validé également la suppression de la bande 6-60m le long des rues des graves et route de Villemur. Ils souhaiteraient que l'emprise au sol de la zone U3 soit revue à la hausse (25%) et qu'il soit possible d'avoir des tuiles de couleur grise.

- 23 – Mrs DALLA BETTA René et José – Observation orale
 - Sur la parcelle ZE 55 (11 570 m²) et l'EPP1 route de Villemur.
 - Sont d'accord pour la suppression de l'OAP. Cette parcelle est en indivision avec les 2 frères et la sœur. Ils souhaiteraient la diviser en 3 pour leur permettre de construire 1 ou 2 maisons par lot. Ils indiquent qu'il s'agit d'une ancienne carrière et que le sous-sol peut présenter quelques désagréments.

En ce qui concerne l'élément du Patrimoine Paysager EPP1 M. DALLA BETTA René demande qu'il soit retiré et que cette parcelle redevienne à bâtir. Il s'agit d'un bois de cyprès qui présente des risques lors de chaque tempête. Plus d'une dizaine sont déjà tombés. En les sécurisant il souhaite pouvoir construire 1 maison de chaque côté du chemin existant.



- 24 – M. GALY Gilles, élu municipal – Observation Orale
 - Sur l'emplacement réservé n°2 – Extension du cimetière.
 - Est venu pour consulter la modification de l'ER2 pour l'extension du cimetière avant de répondre à l'appel du propriétaire.
- 25 – M. MINGO Michel, Route de Montalven, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation orale par téléphone.
 - Sur l'emplacement réservé n°2 – Extension du cimetière. Parcelle ZD 155 pour 6 980 m²
 - Vient d'apprendre que l'emplacement réservé n°2 concerne le fond de sa parcelle pour 986 m² mitoyenne au cimetière. Étant actuellement hospitalisé à Toulouse son observation a été faite téléphoniquement. Il demande que cet emplacement réservé soit supprimé.
- 26 – M. LIGARDES Didier représentant Mme DELPERIE Olivia – Observation orale.
 - Sur la parcelle ZE 357 d'une contenance de 4 019 m².
 - A acquis cette parcelle en 2019 qui était constructible en totalité. Il était intervenu lors de la précédente enquête publique pour la révision du PLU et avait rencontré l'ancien maire. Il lui avait été répondu que son bout de parcelle serait bien constructible. Or l'arrière de sa parcelle (env 1 700 m²) est classé en zone A mais ne peut servir pour l'agriculture car enclavée entre le fossé et les maisons d'habitations. Il demande que cette partie de la parcelle redevienne constructible conforme au moment de son acquisition.
- 27 – Mme PAGESY Lauriane, 789 Route de Villemur, 31340 Mirepoix sur Tarn – Observation messagerie électronique.
 - Sur la parcelle C 714 (979 m²).

- Dans son message électronique (annexe 10), elle indique avoir racheté la maison de ses grands-parents. Elle a été surprise que cette parcelle ait été classée en zone N alors qu'elle était toujours constructible lors de la révision du PLU en 2020. Cette parcelle étant proche de la route et des réseaux elle demande qu'elle redevienne constructible comme elle était avant.

5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS :

N°Obs.	NOM	Modification OAP Cambals de 1AU à 2AU	Modification OAP Graves de 1AU à U3	OAP Coutal	Demande Changement zonage	Autres observations
N°1	Mme GAUBERT et M. CASTELA	Maintien de l'espace vert				
N°2 et 20	M. RICARD				Passage d'une partie de sa parcelle (900 m ²) de la zone A en zone U. env 5000 m ²	
N°3 et 4	M. PAPEIX	Maintien de son zonage en 1UA				
N°5 et 6		Aucune observation faite. Sont simplement venus s'informer				
N°7	M. et Mme IMHOF		Accord pour le zonage U3 mais sans une forte densification comme cela était prévue.			
N°8 et 22	M. et Mme PAQUIER		Accord pour le zonage U3 mais avec une faible densification et maisons individuelles.			Accord pour la suppression de la bande 6-60m le long des 2 rues. Augmentation de l'emprise au sol de la zone U3 de 20% à 25%. Pouvoir mettre des tuiles grises.
N°9	M. et Mme MONRIBOT		Accord pour le zonage U3 mais avec			

			une plus faible densification			
N°10	M. BUZEAU LESCURE					Modification du règlement car trop contraignant pour une extension mineure
N°11,13 et 15	M. GLADE					Demande la suppression de la bande 6 – 60 m
N°12 et 27	Mme PAGESY et M. MARTINEZ					Demande qu'une bande de la zone N le long de la route de Villemur soit classée en U et que ses parcelles C523 et 714 redeviennent constructibles
N°14	Mme Barbier-TAVERNA Lynda pour l'indivision RICHARD				Demande l'ouverture à l'urbanisation dès l'approbation de la modification du PLU	
N°16	BILA S.		Accord pour la suppression de l'OAP			
N°17	Famille PENCHENAT		Accord pour le zonage U3 mais avec une plus faible densification			
N°18	Mme THEVENET Renée				Demande un avancement à 2023 pour l'ouverture à l'urbanisation	
N°19	M. Benoit DAL – Président de l'ASA de la					Demande de création d'une servitude au

	région de Villemur					profit de l'ASA, de 10 m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA.	
N°21	Mme GIBERT Monique					Accord pour la rectification d'une partie de sa parcelle pour le zonage U2 au lieu de Ap. Demande un déplacement de l'ER5.	
N°23	Mrs DALLA BETTA René et José		Accord pour la suppression de l'OAP et pour le classement en zone U afin de diviser le foncier en 3 parties.		Suppression de l'EPP1		
N°24	M. GALY Gilles	Aucune observation faite. Sont simplement venus s'informer					
N°25	M. MINGO Michel					Demande la suppression de l'emplacement réservé n°2 pour l'extension du cimetière.	
N°26	M. LIGARDES Didier					Demande que la partie de sa parcelle classée A mais ne pouvant être cultivée (env 1 700 m ²) soit classée comme le reste en U3	

Les observations orales N°5,6 et 24 n'étaient que des demandes d'informations ou d'explications sur le projet de modifications du PLU. Les renseignements fournis par le commissaire enquêteur ont satisfait ces personnes.

QUESTIONS RELEVANT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Les observations N°1, 3 et 4 concernent l'OAP les Cambals

Question :

Sur cette OAP il existe des arbres d'ornement constituant une esquisse de parc. Envisagez-vous de maintenir ces grands arbres. Comment le règlement de cette OAP pourrait-il préserver les habitations existantes le long de cette parcelle (C638)?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

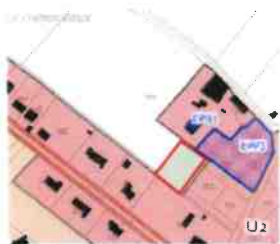
Question:

Les réseaux d'assainissement collectif ainsi que ceux de l'électricité et d'eau potable passent le long de la route départementale reliant Mirepoix à Layrac. De même l'accès principal de cette OAP se fera sur cette départementale comme dessiné sur le schéma indicatif.

Quelles sont les raisons factuelles qui ont poussé la collectivité à modifier l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP? Quelles actions pensez-vous mener pour limiter voire supprimer les nuisances de voisinage induites par ce décalage dans le temps.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Observations N°2 et 20 : Demande de changement d'affectation de zonage.



Sa demande se limite à obtenir un lot supplémentaire, compte tenu du décès de sa mère, afin que chaque enfant puisse bénéficier d'un lot.

Ce lot serait de 900 m² et viendrait en continuité des 2 lots déjà bornés et qui sont destinés à 2 enfants. En rouge sur le dessin.



Question :

La collectivité envisage-t-elle de répondre favorablement à cette demande?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Observation n°12 et 27 : Demande de changement d'affectation de zonage.

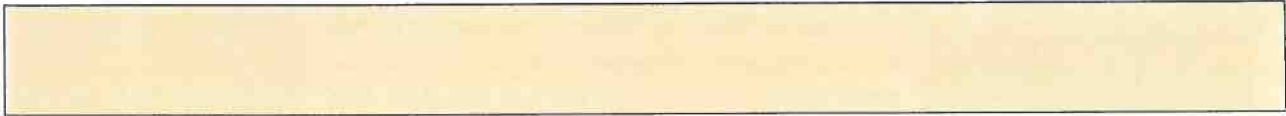
Lors de la dernière révision du PLU de 2020, toute la zone comprise entre la route de Villemur et le Tarn a été classé en zone naturelle N. Or de tout temps, des habitations ont été construites tout le long de cette route sur une bande de 25 à 50 m. Des dents creuses se sont formées tout le long de cette route.

Cette demande concerne l'une de ces dents creuse (Parcelle C714 de 979 m²) afin qu'elle redevienne en zone U.

Question :

La Commune envisage-t-elle de donner la possibilité de combler les dents creuses de cette zone afin de répondre aux directives nationale de densifier les centre-ville?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:



Observations 8, 11, 13, 15, 22 : Bande de 6-60 rue des Graves et Route de Villemur.

Cette bande instaurée lors de la révision du PLU de 2020 empêche une densification de cette zone dans le village notamment pour les parcelles en longueur.

Questions :

Confirmez-vous la suppression de la bande 6 – 60 m afin de permettre les constructions au-delà de cette bande?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Observations N°7,8, 9, 16, 17 et 22 concernent l'OAP les Graves.

L'ensemble de ces observations concernent la validation de la modification du zonage en U3 ainsi que d'une demande de plus faible densification. Les propriétaires actuels souhaitent diviser leur foncier afin que chaque membre de la famille (3 pour Dalla Betta et 2 pour Paquier) puisse construire sa maison.

Question :

Avec la suppression de l'OAP, la collectivité s'ôte un outil de maîtrise urbaine.

Quelle est la réglementation qui sera appliquée afin de garantir cette moindre densification comme demandée par ces habitants tout en étant compatible avec les orientations du SCOT?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Observations n°14 et 18 concerne l'OAP Coutal

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

Ce calendrier défini 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

Question:

La modification du PLU prévoit le changement de zonage de l'AOP Coutal de 2AU à 1AU. L'ouverture de ce secteur se ferait de 2025 à 2030. Cette ouverture ne pourrait-elle pas se faire avant si le projet présenté par l'aménageur donne entièrement satisfaction à la commune?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Observation n°19 concernant le réseau d'eau géré par l'ASA de la région de Villemur.



L'ASA de la région de Villemur qui gère le réseau d'eau d'irrigation et fournit 100% de l'eau brute au SIEVT qui la transforme en eau potable. Une canalisation passe par la parcelle ZD 306. Celle-ci fuit depuis l'été 2020 avec une perte d'eau mesurée à 35m³/h. Les propriétaires de la parcelle refusent à l'ASA le droit d'intervenir, pour des travaux d'entretien du réseau d'eau, sur les 2



parcelles qu'ils possèdent au motif du classement de la ZD 306 en zone constructible. Aucune conciliation à l'amiable n'a pu aboutir. C'est pourquoi, dans le cadre de la modification du PLU, l'ASA sollicite la commune pour :

- soit qu'une bande de 10m de part et d'autre de cette canalisation soit classée en zone A.
- soit que le règlement communal stipule, toutes zones confondues, qu'aucune nouvelle construction ne peut être édifée 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA de la région de Villemur sur Tarn.
- soit toutes autre solution réglementaire empêchant de nouvelles constructions 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA.

Question :

Au vu des problèmes rencontrés avec les propriétaires de la parcelle ZD 306, l'ASA demande la création d'une **servitude** à son profit afin pouvoir entretenir une canalisation qui **présente** actuellement des fuites. Quelle est la position de la Commune pour la création de cette **servitude**?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Observation n°21 concernant ER5.

Cet emplacement réservé a été constitué pour créer un accès à l'OAP Moulas avec une voie de 10m. Il existe un puit à proximité ainsi que les drains de la station d'assainissement autonome de la maison située sur la parcelle C 753.

Mme GIBERT Monique est ouverte à toute discussion et pourrait céder une partie de son terrain du côté opposé qui dessert la maison située sur la parcelle C 343.



Question :

Dans le cadre de l'étude opérationnelle de l'OAP Moulas, la commune pourrait-elle étudier la faisabilité du déplacement de cette nouvelle voie?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Observation N°23 concernant l'EPP1 route de Villemur.

Le bois de la parcelle de M. DALLA BELLA René a été classé comme élément du patrimoine paysager. Il s'agit d'un bois de cyprès qui présente des risques lors de chaque tempête. Plus d'une dizaine d'arbres sont déjà tombés. En les sécurisant il souhaite pouvoir construire 1 maison de chaque côté du chemin existant.

Question:

Au vu de l'état de ce bois la collectivité envisage-t-elle de **réduire** ou d'aménager cet élément du patrimoine paysager?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Observation N°25 concernant l'ER2 pour l'extension du cimetière.

Afin de pouvoir agrandir le cimetière dans le futur un emplacement réservé N°2 a été instauré sur la propriété de M. MINGOT Michel. Ce dernier s'oppose fermement à cet emplacement réservé.

Question :

Quels ont été les éléments factuels qui vous ont amenés à modifier l'emplacement réservé pour l'extension du Cimetière? Y aurait-il un autre lieu plus propice à cette extension?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

6. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Ces questions viennent en complément des questions ou remarques intégrées à la synthèse ci-dessus des observations du public.

OAP Les GRAVES :

Le SCOT du Nord Toulousain a émis la recommandation suivante concernant la suppression de l'OAP Les Graves :
Recommandation 1.1 : *La suppression de l'OAP ouvre la porte à des formes urbaines qui pourraient être préjudiciables à l'effort de réduction de la trajectoire de la consommation des sols à long terme.*

Le syndicat recommande de classer cette zone UB en zone AU fermé (2AU) ou en zone de gel pour prévoir une optimisation de l'accueil sur cet espace.

La réponse de la collectivité a été : *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.*

Question : Comment la collectivité souhaite-t-elle accompagner cette densification plus douce tout en prenant en compte l'observation de la Préfecture de la Haute Garonne et la recommandation du SCOT pour densifier ce secteur ou le fermer à l'urbanisation. La surface libre est relativement importante (13 500 m² environ pour les parcelles ZE 174 et ZE 55 en partie).

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

OAP CAMBALS et MOULAS

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dans son article n°199 a modifié la durée de caducité des zones classées en 2AU et fermées à l'urbanisation. Le 4ème alinéa de l'article L153-31 du code de l'urbanisme est devenu :

"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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."

Or il est prévu que les zones 2AU ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à partir 2030 soit un délai supérieur à 6 ans.

Question : La collectivité a-t-elle pris note des conséquences que cette loi récente engendre pour les zone 2AU, les projets et les propriétaires notamment pour l'OAP les Cambals.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Logements vacants:

Dans la notice explicative (p8) il est noté que le parc de logement vacants est important et représente 8,7% du parc de la commune en 2017. Il est indiqué que ce chiffre est à nuancer compte tenu de l'opération réalisée avec le quartier rue du stade.

Question : Avez-vous un taux plus récent de cette vacance de logements? La collectivité a-t-elle pris des mesures pour favoriser l'occupation de ces logements et si oui lesquelles?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

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 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. Cette parcelle contient 2 classement : une partie en zone U2 et l'autre en zone Ap.

Question : Il s'agit d'une modification du PLU de la Commune. Vous reclassez cette parcelle C753 de Ap (Agriculture protégée) en zone U2 (zone urbaine). Ce reclassement intervient sur quelle base juridique?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Cohérence entre les OAP et le règlement écrit.

Question : Dans le courrier du 13/08/2020 le contrôle de légalité de la Préfecture a fait plusieurs remarques dont celle concernant la contradiction entre les OAP et le règlement écrit.

Cette modification a-t-elle été prise en compte?

Dans les documents présentant les OAP, celle des Cambals présente toujours cette zone en 1AU et ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

Au vu des éléments écrits contradictoire, la commune peut-elle confirmer l'ouverture à l'urbanisation de ces OAP (Coutal, Cambals, Moulas) et leur réalisation en une ou plusieurs phases?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

7. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE MIREPOIX SUR TARN :

Le commissaire enquêteur invite Mme le maire de la commune de MIREPOIX sur TARN ou son représentant, à produire dans un délai de 15 jours à compter du 11/02/2022, son mémoire en réponse relatif au présent procès-verbal de synthèse. En particulier, il devra apporter avec précision ses observations et ses réponses aux questions posées.

Ce mémoire en réponse signé par Mme le maire de MIREPOIX sur TARN, devra être adressé au domicile du commissaire enquêteur et simultanément transmis en copie par courriel. Il sera annexé au rapport de l'enquête publique citée en première page. Une copie par courriel peut également être envoyée simultanément.

La date limite de remise de ce mémoire en réponse est ainsi fixée au 26/02/2022.

Fait à Albi le 11 février 2022
Le commissaire enquêteur



Angel CONDÉ

Remis le 11 février 2022.
Mme le Maire de Mirepoix sur Tarn



Sonia BLANCHARD ESSNER

8. ANNEXES

- Annexe 01 – Courrier de M. PAPAIX
- Annexe 02 – Observation de Mme et M. MONRIBOT France et Jean
- Annexe 03 – Courrier de Mme TAVERNA Lynda
- Annexe 04 – Courrier de M. GLADE Guillaume
- Annexe 05 – Courrier de Mme THEVENET Renée
- Annexe 06 – Courrier de M. DAL Benoit, Président de l'ASA de la région de Villemur
- Annexe 07 – Courrier de M. RICHARD Jean Louis
- Annexe 08 – Courrier de Mme GIBERT Monique
- Annexe 09 – Courrier de la famille PAQUIER
- Annexe 10 – Courrier de Mme PAGASY Lauriane

De : Lynda Barbier-Taverna <tavernalynda@aol.com>

Envoyé : jeudi 3 février 2022 15:42

À : enquete-publique

Cc : jean-claude.richard17@orange.fr

Objet : Enquête publique Modification PLU : Demande à Mr le
Commissaire Enquêteur :

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Monsieur,

Nous soussignés, Jean-Claude Richard, Roger Richard, Maryse Richard et Lynda Taverna fille de Marie-Thérèse Richard décédée, propriétaires du terrain sis rue du Coutal et cadastré parcelle n° 192 de la section ZD, avons pris connaissance des documents concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de l'enquête publique.

Nous avons donc été informés que notre terrain est classé en zone 1AU, zone destinée à l'urbanisation à court terme et fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation secteur "Coutal". Le phasage à

l'urbanisation prévoit par ailleurs que notre terrain soit ouvert à l'urbanisation à partir de 2025.

Dans le prolongement de nos discussions avec la mairie, il était prévu que notre terrain soit constructible dès l'approbation du PLU. Au vu de notre situation familiale et de nos projets de transmission de ce terrain, nous souhaitons faire avancer la date d'ouverture à l'urbanisation à 2023.

Par ailleurs, nous avons signé un Accord avec la société LES PARCS AMENAGEUR, qui se tient à la disposition de la commune de Mirepoix-sur-Tarn pour faire évoluer le projet d'aménagement et pour lui amener entière satisfaction. Nous avons toute confiance en cette société pour qu'elle propose un projet tout-à-fait conforme aux attentes de la commune.

Nous ne souhaitons pas remettre en cause le phasage que la commune de Mirepoix-sur-Tarn a déterminé dans son PLU, mais nous souhaiterions qu'un nouveau rédactionnel soit envisagé pour permettre à notre terrain d'être ouvert à l'urbanisation avant l'échéance de 2025, plutôt en 2023, tout en conditionnant cette ouverture à l'urbanisation à l'approbation d'un projet par la commune.

En effet, il nous est difficile de nous projeter jusqu'en 2025, d'autant plus qu'aujourd'hui nous avons un accord avec un aménageur, mais d'ici l'échéance de 2025, nous n'avons aucune certitude quant à notre situation familiale et notamment sur le fait que les conditions de la vente soient toujours réunies.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande.

Nous nous permettrons également de contacter la commune de Mirepoix-sur-Tarn afin de savoir si ce mail par lequel nous faisons notre demande a bien été transmis.

Dans l'attente,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Mme Taverna Lynda
Représentante de
l'Indivision RICHARD
tél. : 06 81 30 56 55
bureau : 05 61 82 01 09

Question relative à l'article U3-4

Glade Guillaume <g.glade@orange.fr>

jeu. 03/02/2022 16:55

À : enquete-publique <enquete-publique@mirepoixsurtarn.fr>;

📎 3 pièce(s) jointe(s) (4 Mo)

Screenshot_20220129-095250_OneDrive.jpg; 20220104_184858.jpg; hd.jpg;

Bonjour Mr le commissaire enquêteur,

Veuillez trouver en PJ la copie de la partie de l'article U3-4 concernant ma question ainsi que les plans de mon projet pour une meilleure visualisation.

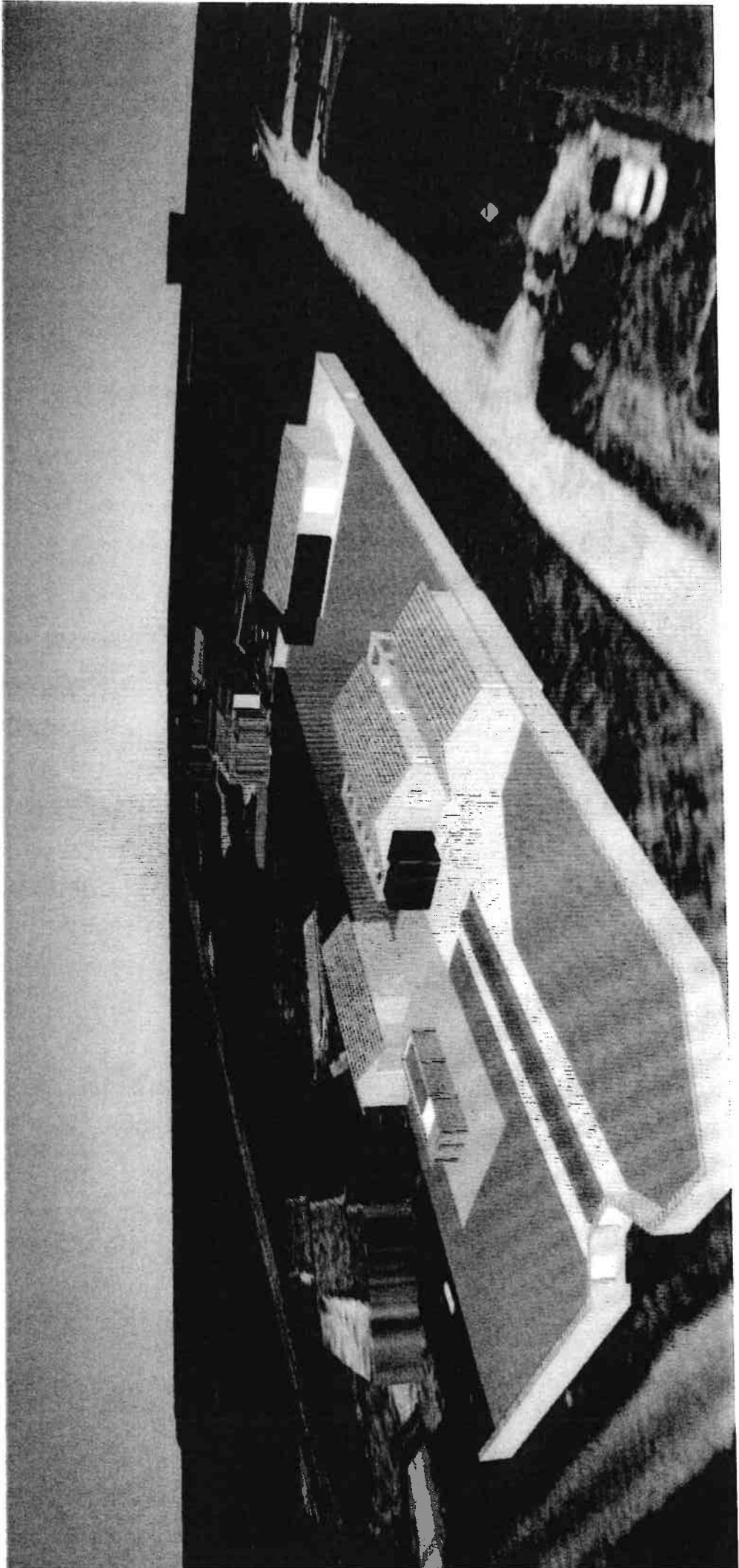
Mon projet consisterait à agrandir mon habitation par une extension et la construction d'un garage non attenant en limite de propriété à raz du chemin d'accès que je créerais sur la parcelle No 179 pour déservir la partie arrière de ma parcelle No 99.

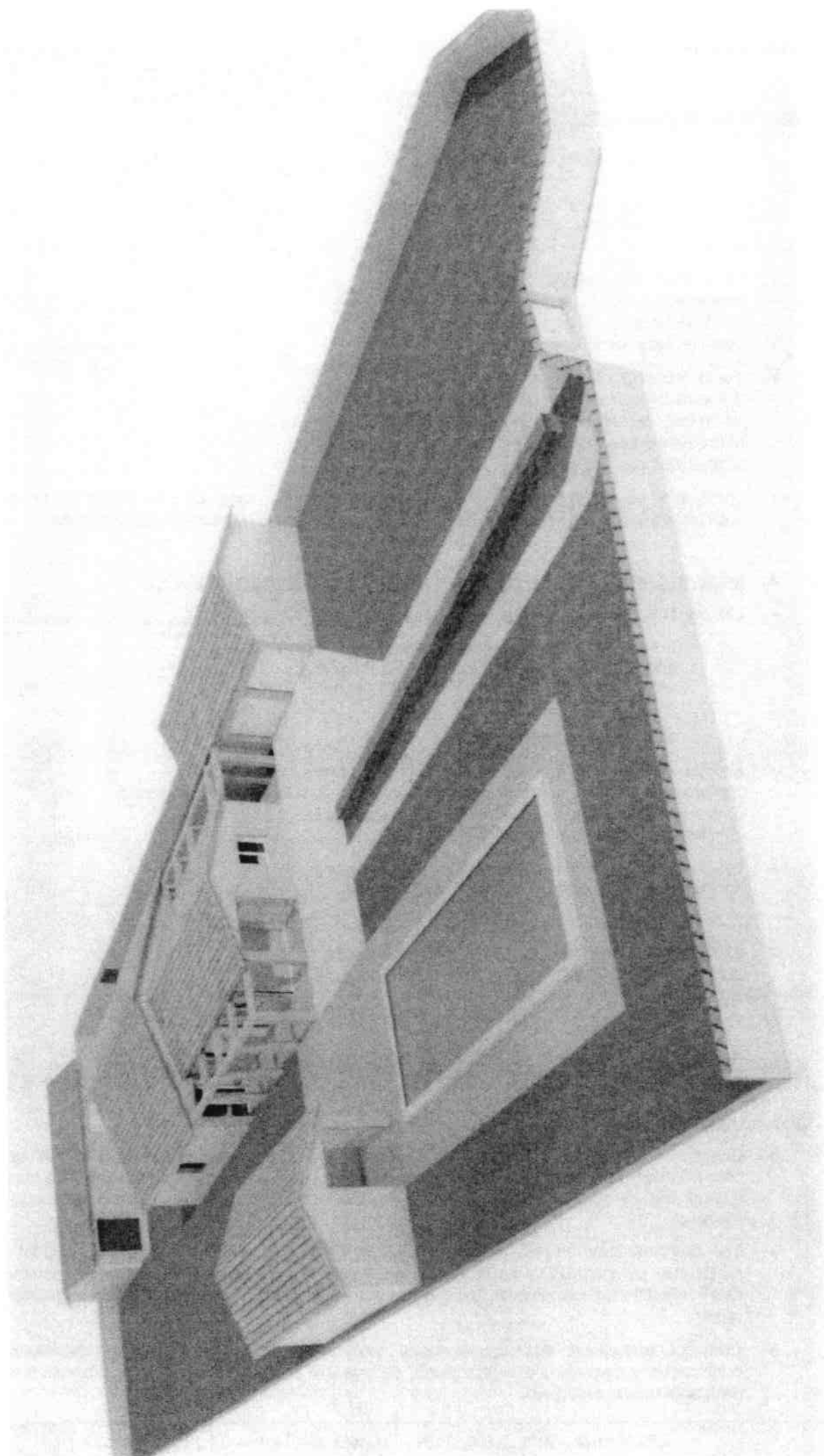
Ma question est de savoir si je peux envisager la construction de ce dernier en vue de la limite des 7mètres des voies publiques et privées stipuler en page 28 du règlement ?

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie d'accepter mes salutations distinguées.

Mr GLADE

Envoyé depuis l'application Mail Orange

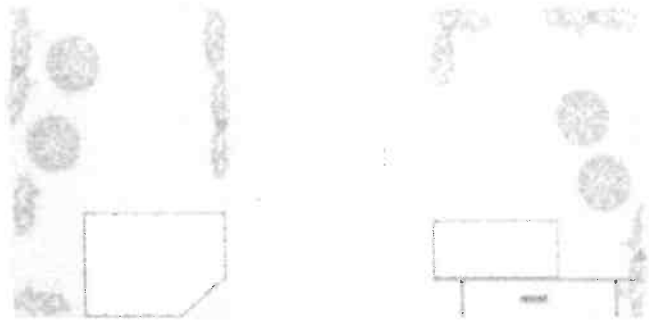




Dans l'ensemble de la zone U3 :

- 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.

Retrait au pan coupé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.



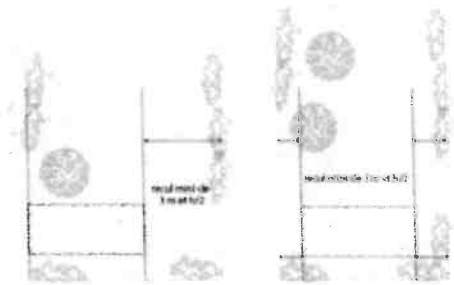
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

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.

Implantation sur une limite séparative

Recul de 2 m minimum par rapport à la limite séparative



5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

Article U3-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS GENERALES :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

terrain du Coutal

Renee THEVENET <thevenet.renee@orange.fr>

Lun, 07/02/2022 16:36

À : enquete-publique <enquete-publique@mirepoixsurtarn.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous les observations que je souhaite faire dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Mirepoix sur Tarn.

Je soussignée Madame Renée THEVENET, propriétaire du terrain sis rue du Coutal et cadastré parcelle n° 129 de la section ZD, ai pris connaissance des documents concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de l'enquête publique.

J'ai donc été informée que mon terrain est classé en zone 1AU, zone destinée à l'urbanisation à court terme et fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation secteur « Coutal ». Le phasage à l'urbanisation prévoit par ailleurs que mon terrain soit ouvert à l'urbanisation à partir de 2025.

En 2002 j'ai voulu construire une maison pour me rapprocher de ma mère qui avait 85 ans . Ceci m'a été refusée . A ce jour, âgée de 82 ans, je désirerais vendre ce terrain pour acheter un appartement dans une résidence sénior, aussi je souhaiterais avancer la date d'ouverture à l'urbanisation à 2023 si possible. En effet il m'est difficile de me projeter jusqu'en 2025.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et vous prie d'agréer mes respectueuses salutations .



ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE

REGION VILLEMUR SUR TARN

Siret : 20007707100013 – TVA Intracommunautaire FR75200077071

Madame le Maire

Commune de MIREPOIX-SUR-TARN

57 Avenue du Pont

31340 Mirepoix-sur-Tarn

Objet : Consultation PLU MIREPOIX

Bessières, le 07/02/2022

Madame Le Maire, Monsieur le commissaire enquêteur

En vue de la modification du PLU de la commune de Mirepoix-sur-Tarn, nous souhaitons vous faire part de notre requête qui vise à requalifier le classement d'une parcelle de la commune.

L'ASA de la région de Villemur-sur-Tarn est un Etablissement Public Administratif établi en date du 29/09/2017 (voir AIP préfecture). Elle dispose d'un périmètre protégé établi par arrêté préfectoral que vous trouverez ci-joint en versions « qgis, pdf et excel ». Elle succède au Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Région de Villemur créée en 1963 dont la municipalité était adhérente. L'ASA fournit de l'eau d'irrigation à des communes et des irrigants. Elle fournit aussi 100% de l'eau brute au SIEVT qui la transforme en eau potable. Ce dernier dessert notamment la commune de Mirepoix.

Malheureusement, une parcelle a été oubliée lors de notre propre enquête d'utilité publique. Il s'agit de la parcelle ZD 306 (voir extraits de matrice cadastrale). Celle-ci est partiellement bâtie et classée en zone constructible U3. Une canalisation souterraine de gros diamètre la traverse de part en part depuis 1966 (voir 2 plans) et alimente diverses parcelles agricoles de Mirepoix et Bessières. Les propriétaires de cette parcelle refusent actuellement à l'ASA le droit d'intervenir sur les 2 parcelles qu'ils possèdent au motif du classement de la 306 en zone constructible. Ces propriétaires ont été déboutés d'une requête auprès du tribunal (voir ordonnance tribunal administratif). J'ajoute que d'importants travaux ont été réalisés pour éliminer toutes nos désertes des zones bâties ou constructibles en hiver 2019-20. Sauf ici précisément car la solution d'un dévoiement de cette dernière canalisation est extrêmement complexe à cause de l'urbanisation de ce quartier de la commune ainsi que de la topographie. A ce jour ils ont refusé la solution amiable que je leur ai présentée avec le concours du notaire et d'un expert immobilier auprès du tribunal.

J'avais déjà interpellé la municipalité précédente lors de la dernière enquête en 2019 (voir courrier) alors qu'aucune fuite n'était encore apparue. Or cette canalisation fuit depuis l'été 2020 avec une perte d'eau mesurée de 35m³/h ce qui représente un gaspillage très substantiel et va à l'encontre du bien public représenté par l'ASA.

Afin d'éviter ce type d'accueil à l'avenir et de régler ce problème, j'ai l'honneur de solliciter de la commune :

- soit qu'une bande de 10m de part et d'autre de cette canalisation soit classée en zone A. (voir statuts)
- soit que le règlement communal stipule, toutes zones confondues, qu'aucune nouvelle construction ne peut être édifiée 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA de la région de Villemur sur Tarn.
- soit toutes autres solutions règlementaires empêchant de nouvelles constructions 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA.

Je joins à ce courrier l'ensemble des pièces évoquées.

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE

REGION VILLEMUR SUR TARN

232 chemin des Gasques – 31660 BESSIERES

Siret : 20007707100013 – TVA Intracommunautaire FR75200077071



**ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
REGION VILLEMUR SUR TARN**

Siret : 20007707100013 – TVA Intracommunautaire FR75200077071

Je reste évidemment disponible pour une rencontre afin d'exposer notre demande.

Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame le maire, monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

**M.DAL Benoît –
Président de l'ASA de la Région de Villemur sur Tarn**

Le Président



Benoît DAL

Milouelle 8/02/2022

AMÉTO 07

Jean Louis Richard.

Pour le compte de l'INDIVISION RICHARD.

71 rue du CAMIBIEL
31340 MIREPOIX / TARN.

ES - EPOISS
B

Objet : PLU.
Empiète Pullique.

M^r le Commissaire Enquêteur.

En 2009 dans le cadre du PLU (parcours du 3 juin 2009 et 16 mai 2009) nous avons obtenu l'octroi d'une parcelle classée U2 de 6000 m² à l'intérieur de la parcelle 74.

A ce moment nous avions convenu en prévision d'un partage familial que cette situation permettrait à chacun d'entre nous de pouvoir attribuer 1 lot de 1500 m² (notre mère, mon frère, ma sœur et moi-même).

En même temps le dossier de partage a traversé dans le temps en raison de quelques difficultés relationnelles entre la tutrice de notre frère, nos frères et le notaire.

Le PLU était en cours de modification avec la précédente équipe municipale j'ai participé à une réunion et demandé oralement au Maire de l'époque M^r OGET si les superficies classées U2 seraient conservées. Il m'avait répondu que oui et de mon côté je ne me suis pas soucié du fait qu'ils conserveraient ou la partie

pour laquelle il avait été fait une demande préalable (DP)
de 1600 m² avec un tracé pour chemin d'accès de 6 m de large.

Cette DP consistait donc à 2 lots disponibles.

De ce fait notre demande visant d'obtenir 1 lot supplémentaire
d'environ 900 m² ce qui permettrait d'allouer 1 lot pour chacun
des enfants (notre mère ayant décédé entre temps).

Vous remerciant pour votre aide.

JM

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
 COMMUNE DE MIREPOIX SUR TARN

Rue de Grajot

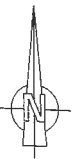
PROPRIETE RICHARD

Projet de Division

Echelle : 1/500

Références cadastrales:

Section: ZD Parcelle: 501-502



DECLARATION PREALABLE
 DP 10: PLAN COTE DANS LES TROIS DIMENSIONS
 APPLICATION DE L'ARTICLE R 441-10 c
 DU CODE DE L'URBANISME

Vu pour être annexé
 à l'arrêté Municipal
 en date du

20 FEV. 2016

Le Maire

Parcelle 489
 Section ZD
 Solde de propriété

Parcelle 502
 Section ZD
 LOT 1
 Superficie 800 m²

Parcelle 501
 Section ZD
 LOT 2
 Superficie 800 m²

Rue de Grajot



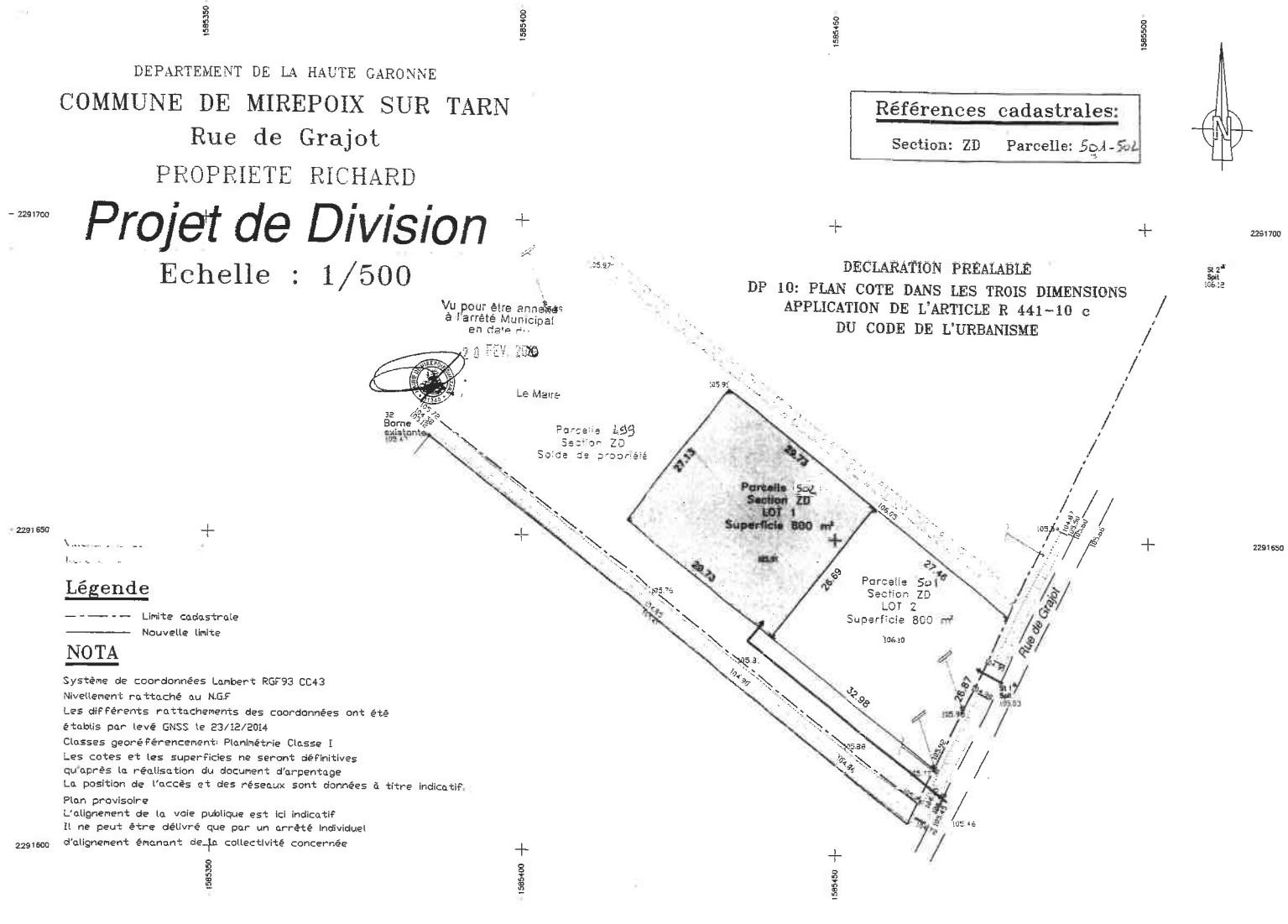
Borne
 existante
 105.1

Légende

- Limite cadastrale
- Nouvelle limite

NOTA

Système de coordonnées Lambert RGF93 CC43
 Nivellement rattaché au NGF
 Les différents rattachements des coordonnées ont été
 établis par levé GNSS le 23/12/2014
 Classes géoréférencement: Planimétrie Classe I
 Les cotes et les superficies ne seront définitives
 qu'après la réalisation du document d'arpentage
 La position de l'accès et des réseaux sont données à titre indicatif.
 Plan provisoire
 L'alignement de la voie publique est ici indicatif
 Il ne peut être délivré que par un arrêté individuel
 d'alignement émanant de la collectivité concernée



Mme GIBERT Monique
3395 Route de Montvalen
31340 MIREPOIX SUR TARN
Tél : 06 16 69 90 87

M. CONDEL – Commissaire enquêteur
Dans le cadre de la révision du PLU
Hôtel de Ville
57 Avenue du Pont
31340 MIREPOIX SUR TARN

Objet : Remarques révision du PLU
Remis en main propre conformément à notre rencontre de ce jour et à notre discussion

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je renouvelle ma demande d'annulation de l'emplacement réservé N°5 aux motifs suivants :

- Cet emplacement est situé sur un puits (en parfait état de fonctionnement) avec la suppression d'un espace en herbe arboré
- Se pose également la problématique liée à l'assainissement des maisons situées sur la zone (l'emplacement réservé va empiéter la zone des drains)
- Cet emplacement est sous dimensionné pour la zone à desservir et va générer de fortes nuisances pour les riverains sans oublier le caractère dangereux à cet endroit (sortie sur la route de Layrac avec obligation de couper quelques platanes)

Aucune vraie discussion n'a été établie avec la municipalité en place si ce n'est une rencontre quelques mois après la mise en place de l'équipe municipale avec Mme le Maire qui m'a informé de la suppression du classement en agricole protégé initialement prévu sur une partie de ma parcelle. Pour l'emplacement réservé, aucun changement m'a-t-on précisé.

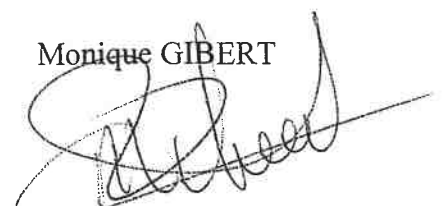
Cependant, je reste ouverte à toute discussion. Je possède un chemin pour l'accès à ma maison (248 Route de Layrac) qui dessert également la maison voisine. Ce chemin pourrait être prolongé et desservir la zone à aménager.

Ce chemin se situe face à l'accès à la place des Cambals et pourrait permettre un accès piétonnier, cyclable, empruntable par des familles avec enfants, poussettes... sécurisé pour rejoindre le centre du village.

Une étude globale de l'urbanisation de ce secteur permettrait de valider les différentes possibilités en tenant compte bien entendu de l'avis des riverains.

Mirepoix sur Tarn, le 9 Février 2022

Monique GIBERT



PAQUIER Jean-Marc, Marielle, Vincent, Florian
250, rue des Graves
31340 Mirepoix-sur-Tarn

22 - 2000000000

À l'attention du commissaire enquêteur.

Objet : enquête publique sur le projet de modification du PLU.

Madame, Monsieur,

En tant que propriétaires des numéros 174 et 250 de la rue des Graves, nous estimons être les principaux concernés par les modifications souhaitées sur le PLU. Notre prise de position et notre décision sont donc des plus légitimes.

Tout d'abord, nous souhaitons communiquer sur le fait que l'ancien PLU, voté et adopté par l'ancienne municipalité en toute fin de mandat avant de se faire écarté du pouvoir par le biais des élections municipales, a été fait sans notre réelle concertation : en effet, nous avons appris, à notre grand étonnement et mécontentement, qu'un OAP bloquait notre terrain et nos actions de partage et d'héritage familial. Merci à la nouvelle municipalité de nous avoir informé de ce qui se tramait dans notre dos.

Nous soutenons donc la volonté de la nouvelle municipalité de supprimer l'OAP rue des Graves, celui-ci nous empêchant de nous sentir réellement propriétaire de notre terrain et de nous projeter dans l'avenir sur celui-ci.

Le terrain, qui nous appartient et qui est la cible de cet OAP, est un terrain d'héritage familial depuis des générations. Il est destiné depuis de longue date à nos enfants, Vincent et Florian, afin qu'ils puissent y construire leur habitation dans le village qu'ils ont toujours connu et qui leur est cher.

Justement, Mirepoix-sur-Tarn est un village. Par définition, un village ne doit pas subir de sur-densification pour rester ce qu'il est par essence. C'est dans un village de campagne comme celui de Mirepoix-sur-Tarn que nous pouvons nous permettre d'être propriétaires de grandes parcelles, de grands espaces, aérés et non-mitoyens, et que nous pouvons nous permettre de construire une habitation principale sur une grande parcelle, avec la ferme intention de ne pas ressentir l'impression d'habiter en ville. Vouloir préserver ce cadre de vie rural va à l'encontre des différents projets visant à agglutiner une quinzaine d'habitations sur une parcelle.

Par le biais de cette enquête publique pour modification du PLU, nous souhaitons donc que l'OAP rue des Graves soit supprimée pour nous laisser propriétaire de notre terrain et nous permettre d'entamer les démarches de partage familial et de construction d'habitations pour nos enfants. Nous souhaitons donc également que la zone soit classée en zone constructible U.

De plus, après avoir pris connaissance des documents, nous avons pu souligner énormément d'incohérences vis-à-vis de la réalité de la situation actuelle du village. En effet, il paraît totalement inconcevable de prévoir des OAP visant à sur-densifier le village :

- sans qu'il n'existe d'assainissement collectif dans la plupart des zones visées alors que la situation financière de la commune ne permet pas non plus d'envisager sa mise en place ;

- suite à l'effondrement du pont qui desservait le village et où, par conséquent, les sens de circulation ont dû être modifiés, dégradant routes et rues empruntées quotidiennement ;
- avec les infrastructures actuelles du village (école, voirie, accessibilité, commerces, etc.) qui ne permettent pas l'accueil de nouveaux habitants.

Le village risque année après année de se convertir en simple village-dortoir, perdant ainsi son âme et l'esprit qui y régnait il y a encore quelques temps.

Aussi, nous allons dans le sens de la municipalité pour supprimer la bande de constructibilité route de Villemur et rue des Graves. Cette bande de constructibilité comprise entre 6 et 60 mètres depuis l'emprise de la rue limite les possibilités de constructibilité sur les parcelles nouvelles et anciennes (notamment celles profondes). En effet, les constructions doivent pouvoir s'implanter au-delà de cette bande pour exploiter au mieux les possibilités des terrains et les souhaits des propriétaires.

Nous profitons également de cette lettre pour émettre quelques petites objections au règlement de la zone U3 :

- l'emprise au sol des constructions est pour l'instant limitée à 20 % du terrain d'assiette. Celle-ci peut-elle être revue à la hausse et étendue à une limite de 25 % ?
- il est précisé que les toitures doivent avoir une couverture d'aspect terre cuite de teinte cuivre, rouge, rouge vieilli ou de réemploi. Qu'en est-il des toitures de couleur grise ? De nombreuses récentes habitations du village en disposent et cette teinte devraient donc être rajoutée à la liste des possibilités pour la zone U3.

En conclusion, par cette lettre, nous souhaitons réaffirmer la pleine possession du choix de l'orientation que nous souhaitons donner à notre terrain, sans qu'aucune règle ou objectif chiffré ne nous soit dicté. Le terrain nous appartient et nous en sommes les seuls possesseurs et décisionnaires. Nous n'avons en aucune manière l'intention et l'envie de voir s'implanter une quinzaine de logements sur celui-ci. Cela va à l'encontre de nos projets personnels, familiaux et résidentiels.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette lettre.

Bague

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Enquête publique

lauriane.pagesy@laposte.net

mer. 09/02/2022 11:57

À : enquete-publique <enquete-publique@mirepoixsurtarn.fr>;

Bonjour Monsieur

veuillez nous excuser tout d'abord pour le retard de ce mail.

Nous nous sommes vus le 27 janvier 2022 et comme convenu nous formulons par écrit notre volonté de faire un recours concernant la modification du PLU sur la commune de Mirepoix-sur-Tarn.

Suite au décès de mes grands parents, nous avons racheté leur maison située au 789 route de Villemur à Mirepoix ;

nous avons été très surpris d'apprendre que le terrain, faisant plus de 4500 m², n'était plus constructible alors qu'il était depuis plus de 40 ans...

Nous avons pour projet de vendre la parcelle numéro 714, afin de financer les nombreux travaux à faire dans la maison. Cette parcelle est proche de la route et est complètement isolée par des haies.

Nous souhaiterions donc que cette parcelle, placée désormais en zone naturelle, redevienne constructible comme elle l'a toujours été.

Nous vous souhaitons une bonne journée et attendrons donc le retour de la mairie.

Bien cordialement

Monsieur Martinez et mme Pagesy

Envoyé depuis mon mobile



MIREPOIX
SUR-TARN

Monsieur Angel CONDE
Commissaire enquêteur
5 impasse DEVERS
81000 ALBI

Mirepoix-sur-Tarn, le 25 février 2022

Le Maire
Sonia Blanchard Essner
06.60.55.75.20
sblanchard-essner@mirepoixsurtarn.fr

AR: 1 A 189 864 89009

Objet : Modification du PLU de MIREPOIX SUR TARN

Monsieur,

Je fais suite à la réception de votre Procès-verbal de synthèse des observations du public durant notre enquête publique.

Vous trouverez ci-après nos réponses à vos différentes questions,

Vous en souhaitant bonne réception,

Restant à votre écoute,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Maire,

Sonia BLANCHARD ESSNER

Les observations N°1, 3 et 4 concernent l'OAP les Cambals

Question : Sur cette OAP il existe des arbres d'ornement constituant une esquisse de parc. Envisagez-vous de maintenir ces grands arbres. Comment le règlement de cette OAP pourrait-il préserver les habitations existantes le long de cette parcelle (C638)?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Oui, nous souhaiterions maintenir ces grands arbres et les protéger.

Le classement de la zone en 2AU entraîne l'inefficacité de l'OAP qui pourra être supprimée pour clarifier la situation. La réflexion sera engagée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et l'établissement d'une nouvelle OAP.

Question: Les réseaux d'assainissement collectif ainsi que ceux de l'électricité et d'eau potable passent le long de la route départementale reliant Mirepoix à Layrac. De même l'accès principal de cette OAP se fera sur cette départementale comme dessiné sur le schéma indicatif. Quelles sont les raisons factuelles qui ont poussé la collectivité à modifier l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP? Quelles actions pensez-vous mener pour limiter voire supprimer les nuisances de voisinage induites par ce décalage dans le temps.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Outre, la question de la capacité des réseaux, l'OAP des CAMBALS nécessite la création d'un accès sur la route départementale et des investissements en termes d'aménagement de voiries importants dont une part resterait à la charge de la commune. L'état des finances de la commune ne permet pas aujourd'hui de porter un tel investissement. C'est pourquoi, le projet de l'OAP est refermé, et sera réouvert quand la commune aura la capacité financière de supporter les infrastructures nécessaires à créer. De plus, l'ouverture de plusieurs zones a des conséquences sur la fréquentation des écoles et du centre de loisirs, dont la capacité d'accueil est limitée. Il s'agit de phaser l'accueil des populations, pour que nos équipements scolaires et extra-scolaires ne soient pas saturés.

Enfin, le réseau d'eaux pluviales n'est pas suffisamment calibré à ce jour pour accueillir une opération d'aménagement aux Cambals, il n'existe pas d'exutoire en capacité d'accueillir les eaux pluviales du projet.

Concernant le bruit, le bruit lié à l'activité agricole reste ponctuel. Les nuisances sonores ne sont pas accentuées par le report de l'opération. Nous estimons que les nuisances sonores produites seront plus importantes avec l'arrivée de nouvelles populations. En cas d'abus, la réglementation relative aux nuisances sonores s'applique. Il faut que les exploitants, occupants ou propriétaires la respectent et adapter l'exploitation en fonction de la proximité des maisons.

Observations N°2 et 20 : Demande de changement d'affectation de zonage.

Sa demande se limite à obtenir un lot supplémentaire, compte tenu du décès de sa mère, afin que chaque enfant puisse bénéficier d'un lot. Ce lot serait de 900 m² et viendrait en continuité des 2 lots déjà bornés et qui sont destinés à 2 enfants. En rouge sur le dessin.

Question : La collectivité envisage-t-elle de répondre favorablement à cette demande?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Ce point n'a pas été étudié lors de la présente modification du PLU. La demande relève d'une procédure de révision, elle pourra être renouvelée lors de la prochaine révision du PLU.

Observation n°12 et 27 : Demande de changement d'affectation de zonage.

Lors de la dernière révision du PLU de 2020, toute la zone comprise entre la route de Villemur et le Tarn a été classé en zone naturelle N. Or de tout temps, des habitations ont été construites tout le long de cette route sur une bande de 25 à 50 m. Des dents creuses se sont formées tout le long de cette route. Cette demande concerne l'une de ces dents creuse (Parcelle C714 de 979 m²) afin qu'elle redevienne en zone U.

Question : La Commune envisage-t-elle de donner la possibilité de combler les dents creuses de cette zone afin de répondre aux directives nationale de densifier les centre-ville ?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Ce point n'a pas été étudié lors de la présente modification du PLU. La demande relève d'une procédure de révision, elle pourra être renouvelée lors de la prochaine révision du PLU.

Observations 8, 11, 13, 15, 22 : Bande de 6-60 rue des Graves et Route de Villemur.

Cette bande instaurée lors de la révision du PLU de 2020 empêche une densification de cette zone dans le village notamment pour les parcelles en longueur.

Questions : Confirmez-vous la suppression de la bande 6 – 60 m afin de permettre les constructions au-delà de cette bande?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

La bande de 6 – 60 mètres est supprimée. La nouvelle marge de recul à 7 mètres minimum s'appliquera par rapport aux voies publiques ou aux voies privées.

Observations N°7,8, 9, 16, 17 et 22 concernent l'OAP les Graves.

L'ensemble de ces observations concernent la validation de la modification du zonage en U3 ainsi que d'une demande de plus faible densification. Les propriétaires actuels souhaitent diviser leur foncier afin que chaque membre de la famille (3 pour Dalla Betta et 2 pour Paquier) puisse construire sa maison.

Question : Avec la suppression de l'OAP, la collectivité s'ôte un outil de maîtrise urbaine. Quelle est la réglementation qui sera appliquée afin de garantir cette moindre densification comme demandée par ces habitants tout en étant compatible avec les orientations du SCOT?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

La réglementation appliquée sera la zone U3, l'emprise au sol est limitée à 20 % dans toute la zone, ce qui garantit une densité conforme au quartier.

Observations n°14 et 18 concerne l'OAP Coutal

Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, il a été fixé un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones IAU 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 IAU située Rue du Coutal

3) A partir de 2030 : ouverture progressive des zones 2AU

Question: La modification du PLU prévoit le changement de zonage de l'AOP Coutal de 2AU à IAU.

L'ouverture de ce secteur se ferait de 2025 à 2030. Cette ouverture ne pourrait-elle pas se faire avant si le projet présenté par l'aménageur donne entièrement satisfaction à la commune ?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

L'échéance 2025-2030 reste appréciée en termes de compatibilité, elle pourrait être revue sur un démarrage du quartier en 2023 ou 2024, en modifiant l'échancier de l'OAP, sous condition de respecter l'OAP et les attentes de la commune.

Observation n°19 concernant le réseau d'eau géré par l'ASA de la région de Villemur.

L'ASA de la région de Villemur qui gère le réseau d'eau d'irrigation et fournit 100% de l'eau brute au SIEVT qui la transforme en eau potable. Une canalisation passe par la parcelle ZD 306.

Celle-ci fuit depuis l'été 2020 avec une perte d'eau mesurée à 35m³/h. Les propriétaires de la parcelle refusent à l'ASA le droit d'intervenir, pour des travaux d'entretien du réseau d'eau, sur les 2

parcelles qu'ils possèdent au motif du classement de la ZD 306 en zone constructible. Aucune conciliation à l'amiable n'a pu aboutir.

C'est pourquoi, dans le cadre de la modification du PLU, l'ASA sollicite la commune pour :

- soit qu'une bande de 10m de part et d'autre de cette canalisation soit classée en zone A.
- soit que le règlement communal stipule, toutes zones confondues, qu'aucune nouvelle construction ne peut être édifiée 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA de la région de Villemur sur Tarn.
- soit toutes autre solution réglementaire empêchant de nouvelles constructions 10m de part et d'autre d'une canalisation de l'ASA.

Question : Au vu des problèmes rencontrés avec les propriétaires de la parcelle ZD 306, l'ASA demande la création d'une servitude à son profit afin pouvoir entretenir une canalisation qui présente actuellement des fuites.

Quelle est la position de la Commune pour la création de cette servitude ?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Ce point n'a pas été étudié lors de la présente modification du PLU. La demande relève d'une procédure de révision, elle pourra être renouvelée lors de la prochaine révision du PLU.

Nous invitons l'ASA à utiliser les moyens de procédures qui lui sont offertes pour créer les servitudes inhérentes au passage de ces réseaux.

Observation n°21 concernant ER5.

Cet emplacement réservé a été constitué pour créer un accès à l'OAP Moulas avec une voie de 10m. Il existe un puit à proximité ainsi que les drains de la station d'assainissement autonome de la maison située sur la parcelle C 753. Mme GIBERT Monique est ouverte à toute discussion et pourrait céder une partie de son terrain du côté opposé qui dessert la maison située sur la parcelle C 343.

Question : Dans le cadre de l'étude opérationnelle de l'OAP Moulas, la commune pourrait-elle étudier la faisabilité du déplacement de cette nouvelle voie ?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

L'OAP du MOULAS en zone 2AU n'a pas été étudiée lors de la présente modification du PLU. La redéfinition de l'OAP du Moulas relève d'une procédure de révision du PLU.

Tant qu'une partie des terrains à côté de l'OAP du Moulas est inscrite en zone Ap, il n'est pas cohérent de modifier le positionnement de l'emplacement réservé 5. Cet ER5 doit permettre d'accéder à la zone 2AU, ce qui est le cas actuellement et non à la zone Ap, si l'ER était déplacé. Cette demande fait l'objet d'un actuel recours devant le tribunal administratif.

Observation N°23 concernant l'EPP1 route de Villemur.

Le bois de la parcelle de M. DALLA BELLA René a été classé comme élément du patrimoine paysager. Il s'agit d'un bois de cyprès qui présente des risques lors de chaque tempête. Plus d'une dizaine d'arbres sont déjà tombés. En les sécurisant il souhaite pouvoir construire 1 maison de chaque côté du chemin existant.

Question: Au vu de l'état de ce bois la collectivité envisage-t-elle de réduire ou d'aménager cet élément du patrimoine paysager?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

Ce point n'a pas été étudié lors de la présente modification du PLU. La demande relève d'une procédure de révision, elle pourra être renouvelée lors de la prochaine révision du PLU.

Observation N°25 concernant l'ER2 pour l'extension du cimetière.

Afin de pouvoir agrandir le cimetière dans le futur un emplacement réservé N°2 a été instauré sur la

propriété de M. MINGOT Michel. Ce dernier s'oppose fermement à cet emplacement réservé.
Question : Quels ont été les éléments factuels qui vous ont amenés à modifier l'emplacement réservé pour l'extension du Cimetière? Y aurait-il un autre lieu plus propice à cette extension ?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

L'emplacement réservé du cimetière a été modifié suite :

- à un avis défavorable de la chambre d'agriculture lors de la révision du PLU instaurant l'ER dans une zone agricole,
- à une remarque de la Préfecture lors du contrôle de légalité du PLU.

La surface du projet était disproportionnée avec la taille de la commune.

Les capacités financières de la Commune ne permettent pas actuellement d'envisager un tel projet d'ampleur.

La volonté de préserver l'activité agricole.

L'extension du cimetière de taille mesurée, adaptée aux besoins de la Commune et à ses capacités financières est donc prévu dans le prolongement du cimetière existant, sur la propriété riveraine, qui n'est pas bâtie, à cet endroit.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Ces questions viennent en complément des questions ou remarques intégrées à la synthèse ci-dessus des observations du public.

OAP Les GRAVES :

Le SCOT du Nord Toulousain a émis la recommandation suivante concernant la suppression de l'OAP Les Graves :

Recommandation 1.1 : La suppression de l'OAP ouvre la porte à des formes urbaines qui pourraient être préjudiciables à l'effort de réduction de la trajectoire de la consommation des sols à long terme. Le syndicat recommande de classer cette zone UB en zone AU fermé (2AU) ou en zone de gel pour prévoir une optimisation de l'accueil sur cet espace. La réponse de la collectivité a été : 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.

Question : Comment la collectivité souhaite-t-elle accompagner cette densification plus douce tout en prenant en compte l'observation de la Préfecture de la Haute Garonne et la recommandation du SCOT pour densifier ce secteur ou le fermer à l'urbanisation. La surface libre est relativement importante (13 500 m² environ pour les parcelles ZE 174 et ZE 55 en partie).

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

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. La question pourrait se poser dans le futur si les conditions de desserte évoluaient.

OAP CAMBALS et MOULAS

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dans son article n°199 a modifié la durée de caducité des zones classées en 2AU et fermées à l'urbanisation. Le 4ème alinéa de l'article L153-31 du code de l'urbanisme est devenu : "Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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." Or il est prévu que les zones 2AU ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à partir 2030 soit un délai supérieur à 6 ans.

Question : La collectivité a-t-elle pris note des conséquences que cette loi récente engendre pour les zones 2AU, les projets et les propriétaires notamment pour l'OAP les Cambals.

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn :

La Commune a conscience des conséquences de la Loi Climat et Résilience pour la Commune, les projets et les propriétaires, la commune a également d'autres priorités d'intérêt général qui diffèrent de celui des propriétaires.

Logements vacants:

Dans la notice explicative (p8) il est noté que le parc de logement vacants est important et représente 8,7% du parc de la commune en 2017. Il est indiqué que ce chiffre est à nuancer compte tenu de l'opération réalisée avec le quartier rue du stade.

Question : Avez-vous un taux plus récent de cette vacance de logements? La collectivité a-t-elle pris des mesures pour favoriser l'occupation de ces logements et si oui lesquelles?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Il y a actuellement selon nos estimations 32 logements vacants, soit environ 6 à 7 % de logements vacants.

Nous n'avons pas de chiffres officiels. Le recensement est en cours. Nous sommes en relation avec les bailleurs sociaux lors de l'attribution des logements pour éviter les vacances.

Les impôts fonciers sont assez élevés et devraient encourager à ne pas laisser un bien vacant.

Démarches initiées auprès du SMEA pour le développement du réseau d'assainissement collectif, ce qui faciliterait l'obtention de certains PC.

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 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. Cette parcelle contient 2 classement : une partie en zone U2 et l'autre en zone Ap. Question : Il s'agit d'une modification du PLU de la Commune. Vous reclassez cette parcelle C753 de Ap (Agriculture protégée) en zone U2 (zone urbaine). Ce reclassement intervient sur quelle base juridique?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn: Cohérence entre les OAP et le règlement écrit.

Il s'agit d'une erreur matérielle, qui doit être corrigée. S'agissant d'une simple correction de plan, elle peut être mise à jour dans le cadre de la présente modification. De plus, La parcelle C 753 de 4 653 m² serait pour majeure partie en zone U et une autre petite partie en zone Ap ce qui n'est pas cohérent.

La propriétaire a engagé un recours devant le Tribunal Administratif à l'encontre de la Mairie, suite à ce classement en zone Ap. La Commune a informé de la procédure de correction envisagée dans le cadre de la procédure de modification du PLU en cours.

Question : Dans le courrier du 13/08/2020 le contrôle de légalité de la Préfecture a fait plusieurs remarques dont celle concernant la contradiction entre les OAP et le règlement écrit. Cette modification a-t-elle été prise en compte? Dans les documents présentant les OAP, celle des Cambals présente toujours cette zone en 1AU et ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Au vu des éléments écrits contradictoire, la commune peut-elle confirmer l'ouverture à l'urbanisation de ces OAP (Coutal, Cambals, Moulas) et leur réalisation en une ou plusieurs phases?

Réponse de la commune de Mirepoix sur Tarn:

Pour plus de clarté, l'OAP Cambals sera supprimée, le document sera modifié en ce sens. Les OAP qui couvrent les zones 2AU pourraient être supprimées du document si cela permet de gagner en clarté.

Commune de MIREPOIX sur TARN

Département de la Haute Garonne.

B – Conclusions du Commissaire Enquêteur

Concernant :

L'enquête publique préalable
à la première modification du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Mirepoix sur Tarn (31).



Enquête publique du mardi 11 Janvier 2022 au mercredi 09 février 2022,
prescrite par arrêté du 16 décembre 2021 de Mme Le Maire de Mirepoix sur Tarn.

Conclusions du Commissaire enquêteur (13pages).
Rapport établi par le commissaire enquêteur : Angel CONDÉ.

Destinataire : Mme le Maire le Mirepoix sur Tarn (31).
Copie : Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 10 septembre 2020, le conseil municipal de Mirepoix sur Tarn (31) a prescrit une modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a décidé d'organiser une enquête publique.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné, par décision du 10 novembre 2021, M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur.

Mme Le Maire de Mirepoix sur Tarn, par arrêté en date du 16 décembre 2021 a fixé l'organisation de l'enquête publique du mardi 11 Janvier 2022 au mercredi 9 février 2022.

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête s'articulent de la manière suivante :

Partie A – Le rapport d'enquête publique.

Cette première partie comprend un compte rendu du déroulement de l'enquête et du recueil des observations ainsi que l'analyse de celles-ci.

Sont annexés à ce rapport les pièces justifiant les modalités d'organisation de l'enquête publique, les engagements pris par la collectivité en réponse aux observations formulées pendant l'enquête ainsi que le registre d'enquête et les documents liés.

Partie B – Les conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur sur cette modification N°1 du PLU de la commune de Mirepoix sur Tarn.

Document séparé du rapport s'enquête.

Les deux documents : le rapport d'enquête publique (partie A) + les conclusions et l'avis motivés du Commissaire Enquêteurs (partie B) sont indissociables.

1 SOMMAIRE DES CONCLUSIONS

1	Généralités.....	5
2	Conclusions concernant le déroulement de l'enquête publique et le dossier d'enquête publique.	6
2.1	Le choix de la procédure de modification du PLU.	6
2.2	Le déroulement de la procédure d'enquête publique.....	6
2.3	La qualité du dossier et de l'information fournie au public.....	7
2.4	Conclusion sur le dossier de déroulement de l'enquête	7
3	Conclusion concernant les avantages et inconvénients du projet de modification du PLU.....	7
3.1	Conclusions concernant la modération de la croissance.....	8
3.2	Conclusions concernant Le questionnement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). 8	
3.2.1	La suppression de l'OAP "Les Graves"	8
3.2.2	Sur la fermeture à l'urbanisation de l'OAP "Les Cambals"	8
3.2.3	Sur l'OAP "Coutal"	9
3.2.4	L'adaptation des dispositions réglementaires des tissus urbanisés;	9
3.2.5	La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires concernant les Emplacements Réservés 9	
3.2.6	La sécurisation juridique du règlement	10
3.3	Bilan des avantages et inconvénients du projet de modification du PLU.	10
4	Avis du commissaire enquêteur.....	12

Commune de MIREPOIX sur TARN

Département de la Haute Garonne.

Première modification du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Mirepoix sur Tarn (31).

Enquête publique
du mardi 11 Janvier 2022
au mercredi 09 février 2022

PARTIE B :

Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur

1 GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mirepoix sur Tarn a été approuvé lors conseil municipal du 10 mars 2020 peu avant les élections municipales. C'est la délibération n°2020-04 du 10/03/2020 a acté la révision du PLU. L'autorité organisatrice est la commune de MIREPOIX sur TARN

MIREPOIX sur TARN est une commune française située dans le Sud-Ouest de la France, dans le département de la Haute-Garonne en région Occitanie.

Elle se situe à environ 30 Kms de Toulouse, à 8 kms de Villemur-sur-Tarn, bureau centralisateur du canton et limitrophe de la commune de Bessières. Mirepoix-sur-Tarn fait partie de la **Communauté de Communes du Val'Aïgo (CCVA)** avec 8 autres communes (Bessières – Bondigoux – Buzet sur Tarn – La Magdelaine sur tarn – Layrac sur tarn – Le Born – Villematier – Villemur sur Tarn).

Lors des élections municipales de juin 2020, il n'y a eu qu'une seule liste qui s'est présentée. Cette nouvelle équipe a mis en place un cahier à l'entrée de la mairie pour recueillir les observations des citoyens. La majorité de celles-ci concernaient l'urbanisme et notamment le PLU. En outre des remarques ont été formulées par la Préfecture suite à la transmission de la délibération du 10 mars 2020 approuvant la révision du PLU. (Lettre du 13/08/2020)

A la lecture de ces observations ainsi que des remarques formulées par les citoyens sur le PLU dernièrement approuvé, les nouveaux élus ont décidé d'engager une 1^{ère} modification du PLU lors du conseil municipal en date du 10/09/2020 dont les objectifs étaient :

- La modération de la croissance communale;
- Le questionnement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- L'adaptation des dispositions réglementaires des tissus urbanisés;
- La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires concernant les Emplacements Réservés;
- La sécurisation juridique du règlement.

Il est à noter que cette modification du PLU de la Commune de Mirepoix sur Tarn n'affecte pas les orientations du Projet d'Aménagement Durable (PADD). En outre elle ne réduit ni les espaces boisés classés, ni les zones agricoles ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Aucun risque de nuisance graves ne sera induit pas cette modification. Aucune nouvelle zone à urbaniser ne sera ouverte.

Par décision n°MRAe 2021DK0234 du 19 novembre 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie a décidé que le projet de modification du PLU de MIREPOIX sur TARN n'était pas soumise à évaluation environnementale compte tenu que les zones concernées par la modification du PLU étaient situées en dehors des secteurs référencés à enjeux écologiques.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse du 10 novembre 2021, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIREPOIX sur TARN (31), enquête répertoriée par le Tribunal Administratif sous le n° E21000163/31.

L'arrêté du Maire de Mirepoix sur Tarn n° 2021-44 du 16/12/2021, reçu le 21/12/2021 en préfecture de la Haute Garonne, a prescrit l'ouverture de cette enquête et en a défini les modalités :

- L'enquête s'est déroulée sur 30 jours, du mardi 11 janvier 2022 8H30 au mercredi 09 février 2022 à 17H30.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de MIREPOIX sur TARN,
- Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet de la commune : www.mirepoixsurtarn.fr et en format papier à la mairie de MIREPOIX sur TARN aux jours et heures

habituelles d'ouverture Du Mardi au Vendredi : 8h30 à 12h30 et sur RDV du Mardi au Vendredi : sur rendez-vous l'après-midi de 14h00 à 17h30 (17H le vendredi).

- Les trois permanences pour recevoir les observations du public ont été assurées à la mairie de Mirepoix sur Tarn,
 - Le Mardi 11 janvier 2022 de 09h00 à 12h30,
 - Le Jeudi 27 Janvier 2022 de 09h00 à 12h30 et de 16H à 20H,
 - Le mercredi 09 février 2022 de 09h00 à 12h30.
- Un poste informatique a été mis gratuitement à disposition du public afin que le dossier dématérialisé puisse être consulté à l'adresse suivante : <https://mirepoixsurtarn.fr/urbanisme/>

Lors des permanences il y a eu 16 visites qui ont généré 14 observations orales, 2 observations écrites sur le registre dont une hors permanence, 7 observations électroniques et 4 courriers adressés au commissaire enquêteur.

Le dossier fait l'objet d'avis favorable du Conseil départemental de la Haute Garonne, de la Chambre de métiers, du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain avec 3 recommandations et 2 remarques. Le SDIS ne s'est pas opposé et a présenté quatre fiches techniques afin de faciliter l'intervention des pompiers en cas d'incendie, La Préfet de Haute Garonne est favorable et a émis 3 observations.

Le CDPENAF a répondu dans son courriel en date du 23/11/2021 que d'un point de vue réglementaire les points développés dans le projet de modification du PLU n'ont pas à être examinés.

Les autres Personnes Publiques Associées (PPA) malgré le délai réglementaire de 2 mois n'ont pas donné leur avis. Par conséquent il a été considéré comme favorable. Sont concernés : La Chambre d'Agriculture, Le Conseil Régional, Le SDEHG, la CCI, le CAUE, RESEAU31, la Communauté de Communes du Val d'Aigo.

2 CONCLUSIONS CONCERNANT LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.

2.1 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.

La présente évolution du plan local d'urbanisme ne comporte ni changement des orientations du Projet d'aménagement et de développement durable, ni réduction d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle, ni réduction d'une protection contre les nuisances ou les risques naturels, ni ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser ou orientation d'aménagement d'une ZAC.

Le recours à la procédure de modification du PLU est donc adapté

2.2 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.

L'enchaînement des décisions du Conseil Municipal de MIREPOIX sur TARN et du Maire, de l'engagement de la procédure de modification du PLU de MIREPOIX sur TARN à l'arrêté décidant de l'ouverture de l'enquête publique, a comporté les étapes suivantes:

- Délibération en date du 10 septembre 2020 prescrivant la modification du PLU;
- Arrêté du Maire de Mirepoix sur Tarn du 10/09/2020 prescrivant la modification du PLU.
- Le projet de modification a été notifié à la MRAe, à la CDPNAF et aux personnes publiques devant être consultées le 24/09/2021.
- Courrier du Maire de Mirepoix sur Tarn du 04/11/2021 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur;
- Décision du Président du Tribunal de Toulouse du 10/11/2021 désignant M. Angel CONDÉ en qualité de commissaire enquêteur;
- Arrêté du Maire de Mirepoix sur Tarn n° 2021-44 du 16/12/2021 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du PLU

- Impression de l'avis d'enquête publique avec les mentions obligatoires et affichage sur les divers sites concernés.
- Les publications ont été faites en nombre et délais conformes aux textes.

La modification du PLU et la procédure d'enquête publique se sont déroulées de façon rigoureuse conformément aux textes en vigueur

2.3 LA QUALITE DU DOSSIER ET DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC.

L'affichage a été conforme aux préconisations décidées lors de la réunion du 16 décembre 2022. La collectivité est allée au-delà de la réglementation pour informer le public et les habitants avec des articles dans les bulletins municipaux dès la décision prise pour lancer cette modification en septembre 2020 et l'insertion dans l'application "Panneau Pocket" de l'avis d'enquête publique. Cette application a été téléchargée par plus de 51% des habitants afin d'être informé de la vie de la commune.

Les affiches étaient bien visibles sur les sites impactés par cette modification (les 3 OAP, le cimetière, Bande de 6-60m) et depuis les principaux points de passage du public (Route de Villemeur et de Layrac, école, Mairie, Marché). Les services de la Mairie se sont assurés de leur bonne tenue et les ont remplacées dès qu'elles se dégradaient.

Le dossier soumis à la présente enquête publique est conforme dans sa composition à l'article R123-8 du code de l'environnement. Il est à ce titre complet et recevable. L'ensemble des pièces sont claires et accessibles au public, en particulier le résumé non technique - note de présentation. Elle explique très simplement les objectifs poursuivis et donne du sens sur les évolutions réglementaires dans le cadre de cette 1ère modification du PLU de MIREPOIX sur TARN.

En plus des plans avec effet "zoom" dans la notice explicative, le document graphique au format A0 permet de bien se repérer et de lire les divers numéros de parcelles. La légende incluse dans le plan a permis aux personnes de bien comprendre les divers acronymes.

Le règlement écrit grâce aux couleurs utilisées (vert pour les modifications et rouge pour les suppressions) est très explicite et permet de bien comprendre les modifications intervenues.

Es cependant à signaler la présentation des 3 OAP (Coutal, Moulas et Cambals) qui étaient très différentes.

- La première Coutal est très explicite et permet de bien comprendre ce qui va être aménagé.
- Le dossier pour les 2 autres est très succinct et général ne permettant pas de se projeter sur le devenir de ces secteurs. Ces 2 OAP "les Cambals et Moulas étant en zone 2AU et fermées à l'urbanisation mériteront d'être revues lors de leur ouverture.

2.4 CONCLUSION SUR LE DOSSIER DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Après analyse et exploitation du dossier d'enquête et prise en compte des observations du public, je considère que :

- Le public a disposé d'une information aisément accessible et disponible durant une longue période et ce dès le lancement de la modification du PLU en octobre 2020.,
- Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de MIREPOIX sur TARN ont permis d'apporter un complément d'information à quiconque le souhaitait,
- L'enquête publique s'est correctement déroulée et j'ai pu apprécier la disponibilité des élus et des agents de la mairie pour faciliter ma mission.

3 CONCLUSION CONCERNANT LES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.

Cette modification concernait les points ci-dessous :

- La modération de la croissance communale;

- Le questionnement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- L'adaptation des dispositions réglementaires des tissus urbanisés;
- La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires concernant les Emplacements Réservés;
- La sécurisation juridique du règlement

3.1 CONCLUSIONS CONCERNANT LA MODERATION DE LA CROISSANCE.

Points positifs :

- La prise en compte de l'impact négatif de l'effondrement du pont de Mirepoix sur Tarn qui chamboule les déplacements dans les rues étroites de la commune.
- La volonté de la commune d'assainir sa situation financière avant d'entreprendre de nouveaux investissements notamment pour les extensions du réseau d'assainissement collectif ou la sécurisation des intersections au droit des nouveaux aménagements de quartiers;
- La volonté des élus de ne pas saturer l'école et le centre de loisirs qui se trouvent et limite de leur accueil potentiel.
- La maîtrise de la densification dans la zone U2 où après une simulation pointue le taux a été réduit de 10% passant de 50% à 40% pour cette zone U2. Par contre dans le secteur U3 présentant de grande parcelle le taux a été maintenu à 20%.
- La modification de l'échéancier pour les ouvertures à l'urbanisation des zone 2AU.
- La priorité pour l'accueil à l'urbanisation donnée aux secteurs équipés, intégrés dans le tissu urbain constitué et nécessitant aucun investissement de la part de la collectivité.
- La volonté des habitants de maintenir cette commune dans un esprit familial et rural.

Points négatifs :

- Une méconnaissance des règles visant à densifier le tissu urbain.

3.2 CONCLUSIONS CONCERNANT LE QUESTIONNEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).

Les OAP concernées sont :

L'OAP les "Graves" avec sa suppression et son zonage en U3;

L'OAP "Cambals" avec sa fermeture à l'urbanisation;

L'OAP "Coutal" avec son retard à l'urbanisation

3.2.1 La suppression de l'OAP "Les Graves"

Points positifs

Maintien de ce foncier avec le tissu environnant constitué de maisons individuelles sur des parcelles moyennes.

Points négatifs :

- Perte de la maîtrise foncière sur la seule grande unité foncière de ce secteur de près de 13 000 m²;
- Secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif;
- Non-respect de la recommandation du SCoT du Nord Toulousain de fermer ce secteur à l'urbanisation dans l'attente de le raccorder au réseau d'assainissement collectif;
- Risque d'avoir une faible densité sur ce secteur;
- Problématique de la gestion des eaux pluviales à maîtriser;
- Vigilance accrue de la commune sur l'aménagement de ces 2 parcelles.

3.2.2 Sur la fermeture à l'urbanisation de l'OAP "Les Cambals"

Points positifs

- Echelonnement des nouvelles constructions sur du moyen long terme afin de pouvoir amener les divers réseaux publics au préalable;
- Pouvoir retravailler cette OAP en intégrant les arbres d'ornements existants et ses accès

Points négatifs

- Coûts importants pour la sécurisation de l'intersection avec la route de Layrac – Aménagement d'un rond-point à envisager.
- Rue de la poste non calibrée actuellement pour l'accueil de 20 à 25 logements générant un flux de 40 véhicules jours supplémentaires;
- Conflits entre voisins à gérer.

3.2.3 Sur l'OAP "Coutal"

Points positifs

- Aménagement de ce quartier près des divers services (Ecole, Terrains de sports, Salle des fêtes, Maison des Assistantes Maternelles)
- Décloisonnement et maillage des différents quartiers grâce aux liaisons douces créées.
- Possibilité d'intégrer cet aménagement dans la réflexion en cours d'un chauffage urbain au bois pour certains équipements publics proches;
- Encadrement de la hauteur des maisons à l'entrée du quartier afin de faciliter l'accueil de personnes âgées, en perte d'autonomie ou en situation de handicap. L'insertion paysagère sera ainsi favorisée.
- Densification plus forte que sur les espaces périphériques grâce à une diversité de formes urbaines qui favorisera la mixité urbaine;

Points négatifs

- Retard de l'ouverture à l'urbanisation ayant un impact sur les propriétaires

3.2.4 L'adaptation des dispositions réglementaires des tissus urbanisés;

Points forts:

- Travail de simulation fait préalablement avant la réduction du taux d'emprise au sol à 40%. Ce taux permet modération de la densification sur la zone U2.
- Création d'une opportunité d'avoir une extension de 50m² pour les constructions existantes si l'emprise au sol est dépassée à la date d'approbation du PLU.
- Intégrations d'espèces locales mélangées dans le règlement favorisant la biodiversité;
- La levée de la contrainte imposée par la bande de 6-60n le long des axes de la rue des Graves et la route de Villemur permettant ainsi une meilleure densification des dents creuses

Points faibles :

- L'implantation à une distance de 7m minimum par rapport au voies et emprises publiques et privée sans aucune limite maximale offre une possibilité de construction mal positionnée au fond de la parcelle.
- Les capteurs solaires ne sont autorisés qu'en toiture et doivent être intégrés. Actuellement les couvertures des terrasses permettent de participer à l'autosuffisance énergétique. Or cette règle ne permet pas l'installation de panneaux photovoltaïques.

3.2.5 La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires concernant les Emplacements Réservés

Points forts :

- Suppression de l'emprise sur un terrain agricole de plus d'un hectare (13 343 m²) qui sera rendu à sa vocation agricole.
- Suppression de l'emplacement réservé n°6 car cette liaison passera devant la salle des fêtes et accèdera à l'OAP du "Coutal".

Point faible :

- L'emplacement réservé n°5 mal positionné alors qu'il existe un chemin sur la parcelle C 753 pouvant avoir la même fonction mais ne générant pas autant de désagrément pour la propriétaire. Son accès depuis la route de Layrac donnerait sur la place Cambals et favoriserait le maillage entre ces quartiers.

3.2.6 La sécurisation juridique du règlement

Lors de l'élaboration du PLU une erreur est intervenue sur la parcelle ZD 312 qui s'est trouvée partagée sur 2 zonage distinct Ap pour un quart de sa surface et U2 pour le reste. Précédemment toute la parcelle se trouvait en zone U2 et cet appendice en zone Ap est incompréhensible.

Dans un souci d'équité les élus ont souhaité reclassée cette partie de la parcelle en zone U2 comme le reste de la parcelle et dans une limite rectiligne de la zone Ap afin de la faire correspondre à l'ancienne délimitation du zonage AU0 du PLU antérieur.

Point fort:

- Remise en ordre du zonage de cette partie de parcelle.

3.3 BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.

Cette modification du PLU s'inscrit dans une démarche de recherche d'équilibre difficile entre la volonté de la commune pour ralentir l'évolution de la croissance, la pression des propriétaires pour l'aménagement des secteurs urbanisables, les besoins d'étendre les réseaux et équipements publics pour bien accueillir ces nouveaux habitants et les contraintes financières de la commune, les désirs de la population de maintenir le cadre de vie rural et la diminution de l'artificialisation des sols par la loi favorisant une densification plus importante.

Cet équilibre est fragile et pourra être corrigé si besoin lors de la prochaine évolution du PLU.

Les principaux facteurs qui participent à cette recherche d'équilibre :

Une nouvelle temporalité des OAP:

Dans le précédent PLU, les 3 OAP étaient classées en zone 1AU et étaient ouverte à l'urbanisation dans un temps relativement court (de 2017 à 2027). Un apport important d'habitants alors que les équipements publics sont proches de la saturation (école, centre de loisirs, réseau d'assainissement, voies non sécurisées, étroites et en état nécessitant des réfections).

La commune a défini un nouveau calendrier composé de 3 phase et allant de 2017 à 2030 et au-delà. Elle a privilégié de densifier le secteur urbanisé ne nécessitant pas de gros investissements immédiats et compatibles avec ses finances.

Une seule des 3 OAP sera mise en œuvre et elle a été retravaillée afin de pouvoir répondre aux divers impératifs actuels. Un effort important a été fait sur les liaisons douces afin de pouvoir mailler et relier les quartiers récemment créés à l'ouest de la commune au lieu de vie créé avec l'école, les terrains de sports et la salle des fêtes.

Des récentes opérations immobilières ont généré un climat de défiance vis-à-vis de tels ensemble constitués en "barre". C'est ainsi que la collectivité a prévu pour cette OAP une diversité de formes urbaines qui sera mieux acceptée par la population. Il y n'y aura aucune mixité sociale imposée car elle est prévue dans les futures OAP. Par contre la limitation des constructions en rez-de-chaussée favorisera la venue de personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Le nombre de logements attendu a été évalué entre 18 et 22 tout la totalité de l'opération. Soit une densité de 10 logements à l'hectare

La densification du tissu urbanisé privilégié:

La suppression de la bande 6-60 m le long de la route de Villemur et la rue des Graves demeure incompréhensible pour une grande partie de la population. Ce quartier est constitué essentiellement de maisons individuelles dans des parcelles moyennes de 500/600 m² et quelques parcelles plus longues se trouvaient limitées pour l'extension de leur construction par cette règle. Bon nombre de maisons se trouvent déjà au-delà de cette limite de 60 m et enclavent les parcelles avec une potentialité de densification.

La suppression de cette règle permettra de pouvoir répondre aux demandes de permis de construire à court terme mais la collectivité devra veiller à ce que cela ne devienne pas anarchique et sans cohérence. C'est pourquoi une

recommandation sera émise afin que la collectivité puisse s'appuyer sur l'avis du CAUE avant toute délivrance de permis de construire notamment pour le secteur situé sur le lieu-dit les Graves et incluant les 2 parcelles ZE 55 et ZE 174.

La projection de logements prévu sur le secteur urbanisé est de 80 et de 22 supplémentaires pour l'OAP "Coutal". La surface de foncier consommée est de 8,8 ha et une densité de 11,6 lgt/ha. Ces chiffres sont compatibles avec les objectifs quantitatifs du PADD pour la commune de MIREPOIX sur TARN.

Un règlement écrit conforme aux objectifs fixés:

L'ensemble du règlement a été repris pour les 4 zones : U1, U2, U3 et 1AU. Les modifications sont conformes aux objectifs visés par la modification du PLU.

Ils permettent une diminution de la hauteur des constructions à 5,5 m à l'égout du toit pour la zone 1AU et répond à la volonté de maintenir une perspective ouverte vers les coteaux.

Un effort a été fait pour la qualité paysagère des constructions et éviter des verrues. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront invisibles l'espace public. Les clôtures seront végétalisées, ne devront pas dépassées 2m et le soubassement ne devra pas être supérieur à 0,60 m.

Il est laissé la possibilité de faire des annexes de plus de 20m² mais la couverture devra être en tuile canal afin de ne pas dépareiller des constructions. Avec d'autres matériaux elles devra s'intégrer dans le paysage environnant.

Par contre rien n'est prévu en faveur de l'autonomie énergétique sur les terrasses. La seule possibilité actuelle est l'intégration des capteurs solaires intégrés dans la toiture alors que la technologie a évoluée et permet aux terrasses couvertes de produire de l'énergie.

Des pistes de réflexion pour l'avenir:

Le territoire de la commune présente de nombreuses dents creuses entre la route de Villemur et le TARN. Cette zone a été mise en zone naturelle N alors qu'elle était constructible avant la révision du PLU de 2020. Certaines de ces dents creuses sont peu ou mal entretenues.

Une bande parallèle à la route de Villemur et incluant le bâti existant pourrait être rendue à l'urbanisation compte tenu qu'elle se trouve hors de la zone PPRI.

Au centre du territoire se trouve un foncier important classé en zone Ap mais ceinturé par des logements de toute part. Il est dommage que l'urbanisation se soit faite en périphérie de la commune. Une urbanisation de ce secteur renforcerait la centralité de la commune et permettrait de relier les 2 lieux de vies (secteur de l'école et terrains de sports avec celui de la Mairie, du marché et du pont).

Conclusion : Bilan avantages et inconvénients

Je considère que le projet de la 1ère modification du PLU de MIREPOIX sur TARN présente des avantages :

- Une modération de la croissance de la commune au regard de ses contraintes financières,
- En réduisant l'emprise au sol dans la zone U2,
- En limitant la hauteur des constructions sur la zone 1AU
- En privilégiant l'urbanisation dans le tissu urbanisé déjà équipé et ne nécessitant pas ou peu d'investissements publics
 - En étalant l'ouverture à l'urbanisation des OAP sur une période jusqu'à 2030 et au-delà;
 - La préservation de la qualité paysagère et favorisant la biodiversité par l'introduction dans le règlement de critères plus précis (espèces végétales locales mélangées, espaces de gestion des eaux sous formes d'espaces éco-paysagers, maisons en rez-de-chaussée pour maintenir une perspective sur les coteaux, plantations d'arbres, toitures plates mais végétalisées)
- Une mixité sociale maintenue mais répartie sur l'ensemble de la commune

- La suppression de la bande 6-60m le long de la route de Villemur et de la Rue Layrac qui été incompréhensible et difficile à appliquer.
- La compatibilité des modifications proposées avec le SCoT et le PADD.

Largement supérieur aux inconvénients:

- Perte de la maîtrise foncière sur l'ex OAP "les graves"
- Un retard sur la densification voulue par le législateur;
- Un mécontentement des propriétaires des parcelles concernées par le report de l'ouverture à l'urbanisation alors qu'ils négociaient avec un promoteur;

Je recommande :

- De prendre appui sur un l'avis du CAUE avant toute délivrance de permis de construire notamment pour le secteur situé sur le lieu-dit les Graves et incluant les 2 parcelles ZE 55 et ZE 174
- De permettre aux nouvelles technologies pour la production en vue d'une autonomie énergétique d'être installées sur la couverture des terrasses.

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Cet avis avec ses considérants, résulte des analyses et conclusions du commissaire enquêteur exposées ci dessus

- Vu la délibération du conseil municipal de MIREPOIX SUR TARN du 10/09/2020, fixant les objectifs de cette modification de PLU ;
- Vu la complétude du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu la réglementation issue du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, pour ce qui relève des modalités de modification et d'approbation d'un PLU ;
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées, émis dans le cadre de la notification ;
- Vu les réunions préalables d'organisation et de présentation du dossier de 1ère modification du PLU qui a eu lieu les 06 décembre 2021, dans les locaux de la mairie de MIREPOIX SUR TARN ;
- Vu la visite des lieux effectuée par le commissaire enquêteur, le 06 décembre 2021 ;
- Vu la réunion de pré-exécution de l'enquête publique qui a eu lieu le 16 décembre 2021, dans les locaux de la mairie de MIREPOIX SUR TARN ;
- Vu les réponses apportées par la commune de MIREPOIX SUR TARN:
 - Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et consultées
 - Lors de la réunion organisée le 16 décembre 2021 à la mairie de MIREPOIX SUR TARN, en présence de Mme Sonia BLANCHARD ESSNER (Maire), Mme Alexia BENEJAM STONE (2ème Adjointe en charge de l'Urbanisme et de l'Environnement), en présentiel et Mme Adeline SERVAT (cabinet PAYSAGES), M. Frédéric ALENDA (HGI – ATD du CD31) en visio
- Vu les observations du public et les réponses apportées par M. le maire de MIREPOIX SUR TARN à ces observations et aux questions complémentaires du commissaire enquêteur, dans le mémoire en réponse reçu le 25 février 2022.

Considérant :

- Que le dossier présenté à l'enquête publique, est conforme aux dispositions règlementaires, contient toutes les informations nécessaires au public et permet d'apprécier la nécessité et la cohérence du projet
- Que la légalité ainsi que le déroulement règlementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté municipal n°2021/44 du 16/12/2021, sont établis
- Que le bilan des avantages de cette 1ère modification du PLU de MIREPOIX sur TARN est largement supérieur à celui des inconvénients

En toute indépendance et impartialité, je considère que le projet de 1^{ère} modification du PLU de MIREPOIX sur TARN peut être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

En conclusion

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de 1^{ère} modification du PLU de MIREPOIX sur TARN

Assorti de 2 recommandations :

1. De prendre appui sur un l'avis du CAUE avant toute délivrance de permis de construire notamment pour le secteur situé sur le lieu-dit les Graves et incluant les 2 parcelles ZE 55 et ZE 174
2. De permettre aux nouvelles technologies pour la production en vue d'une autonomie énergétique d'être installées sur la couverture des terrasses.

Fait à ALBI le 8 février 2022

Le commissaire enquêteur



Angel CONDÉ

