

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

L'an deux mille vingt-deux et le 29 mars à 19 heures 30, les membres du conseil municipal de Mirepoix sur Tarn se sont réunis dans la salle du conseil municipal après convocation légale adressée le mercredi 23 février 2022 sous la présidence de Mme BLANCHARD ESSNER Sonia, Maire.

Étaient présents : Mmes BLANCHARD ESSNER Sonia, BENEJAM STONE Alexia, COSTE Jessica, PAIVA Emma, IMHOF Elisabeth, MONRIBOT France, MOSDIER Alizée et Mrs RICHARD Jean-Louis, AGUILO Mickaël, BARTH Bertrand, GALY Gilles et CORRIAS Laurent.

Absents excusés : Mme Brière Héloïse

M. Ramos Marc Antoine donne procuration à Mme Sonia Blanchard Essner

M. Olivier Larroque donne procuration à Mme Alexia Benejam Stone

Mme Jessica COSTE a été élue secrétaire de séance.

Délibération N°2022-21 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme

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

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 mars 2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU);

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 septembre 2020 ayant décidé de modifier le PLU;

Vu l'arrêté du maire en date du 18 septembre 2020 ayant prescrit et engagé la modification n°1 du PLU;

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification du PLU en date du 17 septembre 2021;

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

- Une absence d'avis exprimé, équivalent à un avis favorable, pour:
 - ✓ Le Conseil régional d'Occitanie,
 - ✓ La chambre de commerce et d'industrie de Toulouse,
 - ✓ La chambre d'agriculture de la Haute-Garonne,
 - ✓ La Communauté de Communes de Val'Aïgo,
 - ✓ Le CAUE de la Haute-Garonne,
 - ✓ Le syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement - Réseau 31,
 - ✓ Le syndicat départemental d'électricité (SDEHG)
- Un avis favorable sans observation de la part:
 - ✓ du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, en date du 12 octobre 2021,
 - ✓ de la chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute-Garonne, en date du 15 octobre 2021,
- Un avis simple de la part du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), en date du 8 novembre 2021, précisant les attentes habituelles en matière de prise en compte du risque incendie dans les aménagements urbains,
- Un avis favorable du syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain, en date du 3 décembre 2021, assorti de 3 recommandations et de 2 remarques. Les recommandations expriment les attentes suivantes:
 - Mieux expliquer la suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le secteur des « Graves » et classer les terrains concernés en zone d'urbanisation différée (zone AU fermée ou servitude de gel),
 - Anticiper l'application des fortes exigences de moindre consommation d'espaces de la Loi Climat et Résilience en travaillant d'ores-et-déjà à des densités et formes urbaines qui tendent vers cette économie foncière,
 - S'assurer que la suppression d'exigences de production de logement social sur le secteur du « Coutal » ne pose pas de difficulté au plan intercommunal pour un accueil diversifié

- Un avis des services de l'Etat (DDT31), en date du 14 décembre 2021, exprimant 3 observations:
 - Travailler à des densités et formes urbaines diversifiées dans le secteur du « Coutal »,
 - Maintenir une OAP dans le secteur des « Graves » et favoriser un règlement ne restreignant pas trop une possible densification,
 - Prioriser l'urbanisation du secteur de « Cambals », plus central par rapport à la zone du « Coutal ».

Vu la décision n°2021DKO234 du 19 novembre 2021 de la **mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)** ne soumettant pas la modification du PLU à évaluation environnementale;

Vu l'arrêté du maire en date du 16 décembre 2021 soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du PLU du 11 janvier 2022 au 9 Février 2022;

Vu les **observations du public** concernant la modification du PLU émises pendant l'enquête et notamment:

- Les observations de Mesdames Lynda Taverna et Renée Thévenet souhaitant que l'urbanisation de la zone AU du « Coutal » ne soit pas autant décalée dans le temps (échancier d'ouverture envisagé en 2025),
- L'observation de Madame Irène Gaubert qui souhaite préserver ses terrains situés dans le secteur de « Cambals » de l'urbanisation (préservation en parc ou espace paysager,)

Vu le **rapport et les conclusions du commissaire enquêteur** remis en date du 9 mars 2022 donnant un avis Favorable sur le projet de modification du PLU, assorti de 2 recommandations:

- S'appuyer sur un avis du CAUE de la Haute-Garonne lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme sur le secteur des « Graves »,
- Permettre d'installer des systèmes de production énergétique permettant une autonomie de fonctionnement sur la couverture des terrasses.

Madame le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager la modification du PLU** à savoir:

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.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA, aux observations du public et aux observations de l'enquête publique, les réponses telles que présentées et expliquées dans la note annexée à la présente délibération, qui détaille également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Considérant que la prise en compte des remarques et observations des PPA et du public ou des recommandations du commissaire enquêteur entraîne les **modifications suivantes sur les pièces du dossier**:

- Suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de « Cambals », dans la mesure où cela ne s'impose plus avec le passage de ce secteur en zone AU fermée et qu'une nouvelle OAP sera envisagée concomitamment à son ouverture à l'urbanisation,
- Avancement de l'échancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de « Coutal » à 2024 au lieu de 2025.

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

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents:

- **D'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à cette délibération.**

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire:

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus;
- et sa transmission à Monsieur le Préfet.

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Conformément à l'article R153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Abstention : 1	POUR : 13	Contre :	Délibération adoptée
----------------	-----------	----------	-----------------------------

Fait et délibéré le 29/03/2022

Pour extrait certifié conforme.


Le Maire,
Sonia BLANCHARD ESSNER



Le Maire, certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte, Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

AVIS PPA

Organisme et date	Avis/ observation	Réponse de la commune
Conseil Départemental 31 12/10/2021	Avis favorable	La commune prend acte.
CMA 15/10/2021	Avis favorable	La commune prend acte.
SCOT du Nord Tarnourain 02/12/2021	<p>Avis favorable</p> <p><u>Recommandation 1.1</u> : 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 (ZAU) ou en zone de gel pour prévoir une optimisation de l'accueil sur cet espace.</p> <p><u>Recommandation 1.2</u> : 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><u>Recommandation 1.3</u> : 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.</p> <p><u>Remarque 2.1</u> : 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 UZ 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><u>Remarque 2.2</u> : 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><u>Recommandation 1.1</u> : 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.</p> <p><u>Recommandation 1.2</u> : 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 « Cambais » et la préserve pour le futur.</p> <p><u>Recommandation 1.3</u> : la commune 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.</p> <p><u>Remarque 2.1</u> : 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'instant, cette disposition pourra être revue dans le futur si les conditions de densification sont réunies.</p> <p><u>Remarque 2.2</u> : la commune prend acte de la remarque.</p> <p>La commune se rapprochera des services du SDIS pour les projets spécifiques.</p>
SDIS Haute-Garonne 08/11/2021	<p>Il est important 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 prend en compte les questions d'accessibilité et de défense incendie.</p> <p>Pour des points particuliers une rencontre sera nécessaire pour déterminer les besoins.</p> <p>Observations :</p> <p>1- <u>Secteur du Coustal</u> : L'urbanisation de ce secteur défini en 1AU dans le PLU en vigueur de 2017 à 2021 serait différenciée 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.</p> <p>2- <u>Sur le secteur « Graves »</u> : 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 restriction. Ces règles méritent d'être assouplies pour ne pas contraindre à un faible densité.</p> <p>3- <u>Secteur « Cambais »</u> : Ce secteur en continuité avec la limite au fossé (haie) est plus adapté à l'accueil de logement que le secteur Coustal. Son reclassement en zone ZAU va différer l'accueil de population. La loi Climat et Résilience porte à 6 ans la durée des zones fermées avant caducité.</p> <p>Les autres points n'appellent pas d'observation particulière.</p>	<p>1- <u>Secteur du Coustal</u> : 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.</p> <p>2- <u>Sur le secteur « Graves »</u> : La commune souhaite accompagner une densification douce et soutenable pour les habitants sur un secteur non desservi par l'assainissement collectif.</p> <p>3- <u>Secteur « Cambais »</u> : 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.</p> <p>La commune prend acte.</p>
MRAE 19/11/2021	<p>Décision de dispense d'évaluation environnementale</p>	<p>La commune prend acte.</p>

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis du CE	Remarques émises	Réponse de la commune
Recommandation n°1	Prendre appui sur le CAUE avant toute délivrance de PC notamment pour le secteur situé sur le lieu-dit les Graves 2 ^e incluant les 2 parcelles ZE55 et ZE174	La commune pourra faire appel à l'expertise du CAUE dans le cadre de la conception des projets en accompagnement des propriétaires.
Recommandation n°2	Permettre aux nouvelles technologies pour la production en vue d'une autonomie énergétique d'être installées sur la couverture des terrasses	La commune, dans le cadre du PLU applicable, n'interdit pas la mobilisation des procédés concourant à l'autonomie énergétique, une intégration qualitative des procédés est recherchée

MODIFICATION POUR INTEGRATION DES DEMANDES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Remarques émises	Réponse de la commune
<ul style="list-style-type: none"> • Observation n°11 : Mme Taverna Lynda représentant l'indivision RICHARD, concernant la parcelle ZD 192 : souhaite que le secteur dit « Cambals » soit ouvert à l'urbanisation avant 2025 • Observation n°18 : Mme Thevenet Renée, concernant la parcelle ZD 129 : souhaite que la date d'urbanisation soit avancée dans le temps 	<p>La commune avance l'ouverture à l'urbanisation de la zone à 2024 pour assurer la cohérence de l'accueil de nouveaux habitants avec les capacités des équipements communaux.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Observation n°1 : Mme Gaubert Irène souhaite la préservation des parcelles lui appartenant couvertes par l'OAP « Cambals » en espace paysager ou parc. 	<p>La commune retire l'OAP « Cambals » qui a été fermée à l'urbanisation pour clarifier la situation. Une nouvelle réflexion sur l'aménagement du site sera portée lors de son ouverture à l'urbanisation.</p>