

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
Commune de MIREPOIX SUR TARN

---

# ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
MIREPOIX SUR TARN

Du 24 septembre au 25 octobre 2019



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
François BOUDIN

## SOMMAIRE

<b>I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>4</b>
<b>II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>4</b>
<b>2.1 SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE</b>	<b>5</b>
<b>2.2 SUR L'ANALYSE DU DOSSIER</b>	<b>5</b>
<b>2.3 SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE</b>	<b>6</b>
2.3.1 L'OPPORTUNITE DE LA REVISION PROPOSEE ET LES CONTRAINTES APPORTEES PAR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE	7
2.3.2 PROPOSITION SUR UNE VARIANTE DU PROJET	8
2.3.3 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	8
<b>2.4 SUR LES ELEMENTS DU BILAN</b>	<b>9</b>
<b>III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>10</b>
<b>3.1 MOTIVATION DE L'AVIS</b>	<b>10</b>
<b>3.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>11</b>



## I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par arrêté du 1er août 2019, Monsieur le Maire de la commune de MIREPOIX SUR TARN a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur dans sa commune. Le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2019. Cette révision avait été décidée par délibération du 20 juin 2013.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, ce projet, sous maîtrise d'ouvrage de la commune, doit être soumis à enquête publique dans les formes prévues par le code de l'environnement.

Les présentes conclusions et avis, ont été établis après l'enquête publique..

Les objectifs visés par la révision du PLU s'organisent en 4 axes de grandes orientations :

1 - Organiser et structurer durablement l'attractivité résidentielle et engager un mode de développement urbain durable.

2 - Conforter l'attractivité économique et la dynamique de l'emploi local.

3 - Accompagner le développement résidentiel dans un espace solidaire.

4 - Renforcer l'image du territoire à énergie verte/positive et inviter et mettre en scène la nature dans cet ensemble périurbain et préserver un cadre de vie rural.

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent au projet de révision du PLU et à l'enquête publique sont :

- **Code de l'Urbanisme** : dans sa version en vigueur au 1er septembre 2019.

Partie Législative, Articles L153-19 consacré à l'enquête publique et L153-31 à L153-35 relatifs à la révision du PLU.

Partie réglementaire, Article R153-8 et suivants. L'article R153-12 dispose que le projet de révision du PLU est soumis à enquête publique par le Maire dans les formes prévues par le code de l'environnement

- **Code de l'environnement** :

Partie Législative : Articles L123-1 et suivants.

Partie Réglementaire : L'enquête publique est organisée et réalisée conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants, et R123-1 à R123-27.

C'est en application de ces dispositions que monsieur le Maire de MIREPOIX SUR TARN a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée, sans incident, pendant 32 jours, du 24 septembre au 25 octobre 2019 inclus, en mairie de la commune de MIREPOIX SUR TARN. Elle a été conduite par M. François BOUDIN, désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

## II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur a fondé ses conclusions et avis sur l'appréciation du dossier d'enquête publique, sur le déroulement de l'enquête et sur l'analyse des observations et propositions qui ont été formulées pendant l'enquête par le public et les Personnes Publiques Associées ainsi que sur les réponses apportées à ces observations par la commune. Il a arrêté son avis, en fonction des informations qu'il a recueillies lors de ses investigations et des dispositions réglementaires rappelées précédemment.

Les présentes conclusions et avis du commissaire enquêteur font suite et reposent sur le rapport d'analyse qu'il a établi après l'enquête et dont il reproduit ici les principaux points.

## **2.1 SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE**

Le commissaire enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

⇒ La production du dossier d'enquête par la commune de MIREPOIX SUR TARN, maître d'ouvrage du projet de révision du PLU.

⇒ La réalité des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions du code de l'environnement, en particulier la publication de l'avis d'ouverture de l'enquête dans 2 journaux de la presse régionale, la Dépêche du Midi et la Gazette du Midi, ainsi que l'affichage de cet avis en mairie et sur 5 panneaux d'affichage municipaux. L'avis d'ouverture de l'enquête a également été diffusé, les 19 et 20 septembre 2019, par les services municipaux dans les boîtes aux lettres de toutes les habitations du village.

Il est toutefois à signaler un décalage d'une semaine de la date de la première publication de l'avis d'enquête dans le journal "La Gazette du Midi". La réglementation dit que cette publication doit intervenir 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Dans le cas présent, elle aurait donc du avoir lieu avant le 9 septembre 2019 alors qu'elle n'a parue que le 16 septembre. Le commissaire enquêteur considère que ce décalage n'a pas été préjudiciable à l'information du public, et ce, en raison de l'affichage de l'avis en mairie et en 5 points de la commune mais surtout de sa diffusion dans les boîtes à lettres de tous les immeubles de la commune, quelques jours avant le début de l'enquête.

⇒ La mise à disposition du public, en mairie de MIREPOIX SUR TARN, du dossier d'enquête et d'un registre destiné à recueillir les observations des pétitionnaires. Ces derniers pouvaient également transmettre au commissaire enquêteur leurs observations par courrier postal adressé en mairie.

⇒ La possibilité pour le public de consulter le dossier sur le site Internet de la commune et de communiquer ses observations, propositions et contre propositions au commissaire enquêteur par courrier électronique via le même site.

⇒ L'accueil du public lors des permanences du commissaire enquêteur. Ces permanences, au nombre de 3 ont été tenues aux lieux, jours et heures précisés dans l'arrêté municipal de prescription de l'enquête.

## **2.2 SUR L'ANALYSE DU DOSSIER**

Le dossier de révision du PLU soumis à l'enquête publique a été présenté et analysé dans le rapport du commissaire enquêteur joint aux présentes conclusions.

Le commissaire enquêteur constate que ce dossier réunit les pièces prévues par les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Il comporte les éléments suivants :

- La "Note de présentation du PLU", de 23 pages.
- Les "Pièces administratives liées à l'organisation de l'enquête" comportant 9 documents relatifs à la procédure.
  - Le projet de PLU arrêté comportant les documents suivants :
  - Le "Rapport de présentation, de 346 pages.
  - Le "Règlement écrit", de 94 pages et les cartes représentant le "Règlement graphique" à l'échelle 1/5000 et 1/3000.
  - Le "Projet d'Aménagement et de Développement Durables" (PADD), de 26 pages.
- Les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" (OAP) de 41 pages;
- Les "Avis des Personnes publiques Associées (PPA), consultées sur le projet arrêté" comportant 11 avis avec les réponses de la commune de MIREPOIX SUR TARN, de 36 pages.
- Le "Rapport d'incidences environnementales et son résumé non technique" de 14 pages.

- Des "Annexes" portant sur les réseaux d'eau et d'assainissement, sur les servitudes d'utilité publique dont celles relatives aux Plans de prévention des risques naturels d'inondation et de mouvements différentiels de terrain ainsi que les résultats des enquêtes auprès des agriculteurs, sur l'état des lieux de l'activité agricole.

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble du dossier d'enquête mis à la disposition du public est conforme aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Ce dossier s'appuie sur une base documentaire étendue caractérisant l'état du territoire de la commune par un diagnostic précis portant sur l'ensemble des paramètres retenus. Il contient toutes les informations nécessaires pour que le public puisse apprécier les conséquences de la révision du PLU, sur l'organisation de la commune, les extensions et réductions prévisibles des zones d'urbanisation, les incidences sur les réseaux, ainsi que les conséquences environnementales. Un point particulier cependant, celui des éléments remarquables du patrimoine bâti et des éléments remarquables du patrimoine nature à protéger, qui sera examiné ci-après.

### **Sur la forme :**

Le dossier d'enquête est un document volumineux, de bonne facture, illustré de plans, croquis et photographies. Sa lecture est parfois difficile par l'abondance de détails et certaines redondances dans les nombreux documents distincts et rubriques traitées. La note de présentation synthétique, présentée en tête du dossier, expose les caractéristiques principales du projet, notamment les objectifs du PADD, les règlements écrits et graphiques, les OAP, les évolutions par rapport à l'ancien PLU et le bilan de l'évaluation environnementale.

Quelques problèmes de forme ont été signalés par le commissaire enquêteur dans son rapport. Ils peuvent être facilement résolus pour améliorer la lisibilité de certains documents en particulier les cartes du règlement graphique.

Les écrits et graphiques, associés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont davantage des schémas plus que des plans d'aménagement. Ce choix donne au maître d'ouvrage un degré de souplesse quant aux dispositions et au dimensionnement des aménagements qui seront finalement retenus. Il peut constituer un avantage pour le maître d'ouvrage mais ne pas répondre aux interrogations du public qui souhaiterait avoir une vision plus précise et plus concrète des évolutions futures des terrains concernés.

### **Sur le fond :**

Le dossier de révision du PLU est suffisamment détaillé pour que puissent être appréciées les études et réflexions très développées à partir desquelles ont été fixés les objectifs visés par la révision et les incidences des partis d'aménagement retenus. Ainsi, le PADD s'organise en des orientations sur l'organisation de la commune, les extensions et les réductions prévisibles de l'urbanisation, les emplacements réservés, les réseaux,...en accord avec les dispositions et directives de l'Etat résultant de la réglementation du code de l'urbanisme et notamment la loi ALUR du 24 mars 2014, mais aussi avec les orientations du SCOT du Nord Toulousain. Quelques points particuliers ont cependant donné lieu à observations du public, notamment sur les changements de zonage et sur les éléments remarquables du patrimoine bâti et du patrimoine naturel.

## **2.3 SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE**

Les personnes qui le souhaitent, ont pu exprimer leurs opinions sur le projet et formuler leurs propositions sur les modifications souhaitées.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a recensé **22 observations** orales toutes exprimées par le public lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur. Certains de ces visiteurs ont confirmé leurs dires par écrit sous la forme de :

- 8 mentions sur le registre d'enquête

- 10 lettres et documents annexés au registre d'enquête ou reçus par courriers
- 4 courriers par voie électronique.

Ces observations ont donné lieu à un procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur et présenté à monsieur le Maire de la commune en lui demandant de bien vouloir y apporter ses réponses et commentaires. Ces réponses ont été communiquées au commissaire enquêteur dans le délai prévu par la réglementation.

Le commissaire a analysé dans son rapport l'ensemble des observations et des réponses qui lui ont été communiquées par la commune. Il a donné son avis sur chacune d'entre elles.

De cette analyse, les éléments suivants peuvent être retenus.

### **2.3.1 L'OPPORTUNITE DE LA REVISION PROPOSEE ET LES CONTRAINTES AP- PORTEES PAR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE**

Le projet de révision du PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Nord Toulousain avec lesquels il doit être compatible mais également dans le cadre du nouveau dispositif réglementaire instauré par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR). Pour respecter ces obligations, la municipalité a été conduite à accroître la fonction de centralité du bourg pour en renforcer l'attractivité et pour développer une offre de logements moins onéreuse en augmentant la densité des constructions. Cette augmentation demeure cependant dans des limites raisonnables tendant à respecter les formes urbaines existantes en centre-bourg et en cohérence avec les capacités foncières disponibles dans ce secteur central. Ce choix se traduit notamment par la création de 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des unités foncières, d'une superficie totale de l'ordre de 5,5 hectares, réparties sur la zone urbanisée du village.

Cette démarche, relative au développement de la commune, s'accompagne de contraintes sur la répartition spatiale de l'urbanisation résultant des hypothèses sur l'évolution de la population et du nombre de logements à l'horizon de 2030. Ainsi, des zones dites à urbaniser classées 1AU ou 2AU voire, à un degré moindre, des zones aujourd'hui constructibles, sont classées dans le projet de révision en zones agricoles A ou naturelles N.

Si les objectifs de portée générale, visés par la révision n'ont donné lieu à aucune observation, ce sont ces contraintes qui motivent, pour une large part, les inquiétudes exprimées par le public lors de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur considère que le parti d'aménagement retenu est acceptable dans sa globalité car résultant d'orientations compatibles avec un développement modéré et maîtrisé de la commune conforme aux récentes évolutions réglementaires en matière d'urbanisme. Il est toutefois compréhensible que des propriétaires concernés par les changements de zonage estiment qu'ils subissent un préjudice sans qu'aucune contrepartie leur soit proposée, et ce, en raison de choix favorisant l'extension de zones agricoles ou naturelles.

Le bilan annoncé dans le dossier d'enquête est révélateur de l'importance de la situation sur laquelle repose ce questionnement :

- ❖ 25,3 ha de zones U et AU sont reclassé en zones A ou N
- ❖ 1,1 ha de zones A et N sont reclassé en zones U ou AU.

Le zones considérées comme "constructibles" sont donc en diminution de près de 25 ha dans le projet de révision par rapport au PLU en vigueur.

Après analyse au cas par cas des requêtes sur ce point, la commune a accepté, dans sa réponse au procès-verbal des observations, de prendre en considération un nombre très limité de ces demandes de retour sur les zonages antérieurs. Elle a considéré qu'en vertu de la réglementation, il n'était pas possible de donner une suite favorable à celles qui contribuent à diminuer la superficie des terres agricoles ou naturelles.

Le commissaire enquêteur accompagnera son avis d'une recommandation au maître d'ouvrage pour que ces requêtes soient examinées avec compréhension et indulgence dans la mesure où les objectifs généraux de la planification urbaine sont préservés. Des réserves se-

ront cependant émises pour que certaines de ces requêtes soient satisfaites dans le sens sollicité par les pétitionnaires.

### **2.3.2 PROPOSITION SUR UNE VARIANTE DU PROJET**

La commune de Mirepoix sur Tarn a une superficie de 546 ha et se divise en 2 zones bien distinctes, une zone sud de 80 ha environ qui représente la partie urbanisée, le bourg, et la zone nord de 466 ha en totalité agricole ou naturelle (une vingtaine de constructions seulement repérables sur la carte de zonage).

Le PLU intéresse quasiment la seule partie sud soit le bourg de la commune.

Les bases sur lesquelles a été établi le projet de révision du PLU, à l'horizon de 2030, sont :

- 130 à 140 nouveaux logements, soit 10 logements par an en moyenne de 2017 à 2030 pour une augmentation de population de 340 à 350 habitants sur la même période.
- Densité moyenne de l'urbanisation future 12,5 logt/ha soit un foncier nécessaire de 0,8 ha/an.
- Dans les 10 ans à venir (2020-2030), le foncier nécessaire sera donc de 8 ha.

Le projet de révision du PLU prévoit plusieurs OAP représentant une surface totale de 5,35 ha pour accueillir 62 à 70 logements. Il faudra donc trouver près de 3 ha pour recevoir les 60 à 70 logements supplémentaires.

Plusieurs observations du public ont porté sur ces OAP et sur le secteur dit de Moulas qui présente la particularité de constituer, en centre bourg, une vaste zone dépourvue de constructions et représentant une surface de 6 ha environ, soit une valeur légèrement supérieure à la superficie cumulée des OAP.

L'idée a été proposée d'examiner s'il ne serait pas avantageux et plus intéressant, de remplacer les OAP du projet par une seule qui occuperait le secteur de Moulas. Un projet de cette nature a déjà été étudié en 2012 par le CAUE de Haute-Garonne. Il montre l'intérêt d'une démarche plus globale que celle portant sur plusieurs OAP dispersées et ne comportant quasiment que des logements. Une telle démarche permettrait en effet de définir une zone regroupant les fonctions urbaines souhaitables pour un développement harmonieux en regroupant, outre les logements, les activités de commerce de proximité, les services publics, les activités de loisirs, les aménagements de voirie et les réseaux divers. Il convient de remarquer que cette approche ne concernerait que la moitié des logements prévus à l'horizon de 2030 et que d'autres secteurs de la commune seraient donc à retenir pour recevoir le complément d'urbanisation prévu. Il est également à relever que plusieurs propriétaires de terrains où sont prévues les OAP, ne sont pas d'accord car ils ont prévu d'autres destinations pour leurs biens, ce qui peut soulever des difficultés de réalisation de ces opérations si la maîtrise du foncier n'est pas assurée. Par contre, des propriétaires de terrains dans le secteur de Moulas ont indiqué que l'exploitation agricole devient difficile en raison de problèmes d'accès des engins agricoles et des oppositions aux pesticides exprimées par de nombreux riverains. Pour ces motifs, ils ont exprimé leurs souhaits de voir maintenir leurs biens en zone constructible ou à construire.

Il semble donc que le contexte local, tel que résultant des observations recueillies pendant l'enquête, s'avère propice à ce changement d'implantation des OAP qui n'exclut pas la construction de logements dans d'autres secteurs de la commune.

Le commissaire enquêteur considère que cette variante de planification du développement urbain de la commune présente un réel intérêt et recommandera de l'étudier, dans la perspective d'une modification du projet de révision en cours.

### **2.3.3 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

La commune a sollicité l'avis de 22 services et organismes publics sur le projet de révision du PLU. Les 11 réponses reçues comportent : 4 avis favorables, 3 avis favorables avec re-

marques et recommandation, 2 avis favorables avec réserves, 1 avis défavorable et 1 absence d'avis.

La commune a apporté des réponses à l'ensemble des avis des PPA sur lesquelles le commissaire enquêteur a également émis ses commentaires. Tous ces avis figurent dans un tableau annexé au rapport du commissaire enquêteur.

Dans leur quasi totalité les réponses de la commune vont dans le sens des avis émis par les PPA et reçoivent l'accord du commissaire enquêteur. Sur quelques points mineurs, la commune propose des aménagements aux observations des PPA, sans pour autant déroger aux orientations du PADD et aux objectifs du SCOT.

La Chambre d'Agriculture a émis de nombreuses observations visant à protéger les espaces agricoles. L'une d'entre elles, portant sur la création d'un nouveau cimetière sur un terrain de plus d'un hectare aujourd'hui cultivé, appelle un complément de réponse quant à l'opportunité de ce choix de localisation et de l'importance de la surface retenue.

Le commissaire enquêteur recommandera au maître d'ouvrage de prendre en considération ces observations et de se rapprocher des services qui en sont les auteurs pour rechercher, si nécessaire, les adaptations à apporter au projet initial.

## **2.4 SUR LES ELEMENTS DU BILAN**

⇒ Considérant la réglementation applicable aux plans locaux d'urbanisme et aux enquêtes publiques relatives à ces procédures (codes de l'urbanisme et de l'environnement) et notamment les évolutions récentes de ce cadre réglementaire.

⇒ Considérant que le PADD qui fixe les objectifs et orientations de la politique de développement arrêtée par la commune à l'horizon de 2030, est en accord avec cette réglementation.

⇒ Considérant que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIREPOIX SUR TARN, vise les objectifs qui donnent à la démarche un caractère d'intérêt général par la promotion d'un développement urbain raisonné et économe afin de limiter l'étalement urbain, par l'amélioration des déplacements, par le renforcement de la dynamique économique et commerciale et par la valorisation des paysages dans le but de gérer durablement les ressources du territoire communal.

⇒ Considérant que le public qui s'est manifesté pendant l'enquête publique, ne s'oppose pas au projet de révision du PLU mais demande des adaptations et modifications qui portent, pour l'essentiel, sur les changements de zonage au niveau de la parcelle et sur la rédaction de quelques points du règlement écrit. Ces demandes peuvent inciter le maître d'ouvrage à procéder à des compléments d'étude sur l'aménagement du centre bourg, susceptibles de le conduire, dans l'avenir, à une modification de cet aménagement mais ce, sans incidence sur le PADD du projet.

⇒ Considérant que le dossier présenté à l'enquête publique et les documents complémentaires communiqués au commissaire enquêteur par le maître d'ouvrage, présentent quelques problèmes mineurs de forme, mais contiennent les informations permettant d'apprécier l'intérêt du projet pour la collectivité et pour les habitants de la commune mais aussi les impacts de sa mise en œuvre, sur les activités économiques et sur l'environnement.

### ***Le commissaire enquêteur considère que :***

***⇒ Le projet de révision du PLU de la commune de MIREPOIX SUR TARN est recevable sur le plan réglementaire au regard de la réglementation d'urbanisme.***

***⇒ Sur le contenu, quelques aménagements peuvent être apportés au projet. Ils sont présentés sous forme de recommandations dans l'avis émis ci-après.***



### III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### 3.1 MOTIVATION DE L'AVIS

Le commissaire enquêteur souhaite préciser les raisons et motifs sur lesquels il a fondé son avis.

En premier lieu, le projet de révision du PLU soumis à l'enquête publique a été arrêté par délibération du conseil municipal de MIREPOIX SUR TARN du 25 mars 2019 qui précise que ce projet s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par les nouvelles règles d'urbanisme et celles découlant des documents de planification supérieurs (SCOT du Nord Toulousain). **Ceci lui donne sa légitimité réglementaire.**

Les orientations retenues dans le PADD et leur traduction réglementaire, tendent à densifier les zones centrales du bourg déjà urbanisées, et de réduire les dépenses générées par un étalement urbain excessif qui pouvait résulter des dispositions du précédent PLU.

Les surfaces constructibles (U et AU) diminuent ainsi de 25,3 ha permettant de concilier le développement de la commune, exprimé en termes du nombre d'habitants, de logements et de densification, avec la préservation du cadre de vie et une gestion économe et équilibrée de l'espace .

Ce projet présente donc un intérêt certain quant à la maîtrise d'un développement modéré de la commune, encadré par un règlement écrit et un plan de zonage en adéquation avec les perspectives de croissance démographiques et économiques découlant du PADD. **En cela, le projet permet de maîtriser ce développement, à court et moyen terme, et revêt un intérêt général qui ne peut être contesté. Il constitue, pour la collectivité et la population, un avantage certain pour un développement, à l'horizon 2030, planifié et bien encadré.**

En second lieu, la consistance et les caractéristiques du projet de révision ainsi que les modalités relatives à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique, sont conformes aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement qui s'appliquent à ce projet.

En troisième lieu, le public qui s'est présenté pendant l'enquête publique, n'a manifesté aucune opposition aux objectifs visés par la démarche de planification que constitue l'élaboration du projet de révision du PLU. Par contre, il a émis des observations qui, pour l'essentiel, portent sur les changements de zonage tendant à classer en zone inconstructible (agricole ou naturelle) des parcelles qui étaient constructibles ou susceptibles de le devenir. Ces changements, qui relèvent de l'application du règlement graphique, sont vécus comme un préjudice d'ordre financier ayant pour origine une décision administrative, sans contrepartie. Si ce dernier aspect ne peut être négligé, il est difficile de le prendre en compte de façon systématique car il s'agit de requêtes portant sur des points particuliers, à l'échelle de la parcelle, qui sont éloignées de la démarche de planification globale du territoire communal que constitue le PLU. Ceci n'exclut pas que la commune étudie ces requêtes et prenne en considération certaines d'entre elles qui ne paraissent pas être en opposition avec les dispositions du PLU. Tel est le cas, par exemple, des sites d'implantation des OAP en centre bourg, retenus dans le projet, alors qu'une vaste zone non bâtie, dans secteur de Moulas, reste figée dans sa totalité jusqu'en 2030 tel que cela a été évoqué précédemment et dans le rapport du commissaire enquêteur.

Ces oppositions ponctuelles à la mise en œuvre du règlement graphique du projet peuvent être assimilées à un inconvénient de la démarche mais elles apparaissent hors de proportion par rapport aux objectifs visés par la planification communale.

Ce constat conduit le commissaire enquêteur à considérer que le projet de révision du PLU mis à l'enquête **ne présente pas d'inconvénients significatifs** susceptibles de mettre en cause son acceptabilité. Il n'a pas donné lieu à rejet par le public et l'intérêt qu'il présente, conforme aux orientations nationales en matière d'urbanisme et de développement durable, est reconnu comme tel par la majorité de la population et de ses représentants élus.

Toutefois, les observations ont mis en lumière des points sur lesquels il pourrait être utile d'engager des réflexions complémentaires susceptibles de proposer des aménagements au projet de révision actuel.

Le commissaire enquêteur avait l'intention de discuter de ces points avec Monsieur le Maire de la commune après la fin de l'enquête mais, le tragique effondrement du pont sur le Tarn, n'a pas permis de conduire à bien cette intention. Il émettra des recommandations en ce sens, associées à l'avis ci-après.

### **3.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En conclusion de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIREPOIX SUR TARN,

- ⇒ Après le constat de la complétude du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public, et l'étude et l'analyse de ce dossier,
- ⇒ Après visite des lieux,
- ⇒ Après vérification des obligations réglementaires de publicité de l'enquête,
- ⇒ Après le constat de la concertation préalablement à l'enquête, menée par la commune,
- ⇒ Après étude des documents complémentaires communiqués au commissaire enquêteur par le maître d'ouvrage du projet,
- ⇒ Après avoir siégé et tenu 3 permanences en mairie de la commune de MIREPOIX SUR TARN,
- ⇒ Après analyse et appréciation des observations du public recueillies pendant l'enquête,
- ⇒ Après examen des avis des Personnes Publiques Associées, et du mémoire en réponse du Maire de MIREPOIX SUR TARN, maître d'ouvrage, qui prendra en compte ces avis,
- ⇒ Après avoir constaté que le projet de révision du PLU respectait, dans sa traduction réglementaire et graphique, la réglementation applicable en matière des documents d'urbanisme et s'avérait compatible avec les documents existants, notamment le SCOT du Nord Toulousain,

***Le commissaire enquêteur, donne, en toute indépendance et impartialité, un AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIREPOIX SUR TARN en considérant que ce projet présente l'avantage de maîtriser le développement de la commune à l'horizon de 2030, par une approche équilibrée dans l'organisation de l'espace, et dans la recherche de l'intérêt général.***

### **L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EST ASSORTI DES RESERVES ET RE-COMMANDATIONS SUIVANTES :**

#### **Reserves**

1- La parcelle n°82 appartenant à Madame LAFFON classée partiellement en U2 et en AUa dans le PLU en vigueur, sera reclassée en totalité en zone U2 et la partie en zone A supprimée dans le projet de révision.

2 - Les parcelles n°358, 359 et 360 issues de la division de la parcelle n° 250 appartenant à Madame VILLA seront maintenues en zone U3. Le classement partiel en zone A des parcelles voisines, situées dans le secteur défini par la route de Villemur, la rue des Mandres et au Nord par le grand fossé en diagonale, sera supprimé.

3 - La parcelle n° 138 appartenant à Madame TONIATTI est devenue inconstructible par la règle applicable aux parcelles en zone U3 situées à plus de 60 m de la rue. La plupart des parcelles voisines ayant été bâties bien qu'étant dans la même situation, l'interdiction de construire ne sera pas appliquée.

4 - La création de la zone naturelle N le long du Tarn au sud de la commune, aujourd'hui en zone constructible U2, sera annulée au motif que cette zone est entièrement bâtie et ne présente donc pas de caractéristiques "naturelles". Ce changement permettra de réserver une suite favorable à la demande de Monsieur ROUSSE qui a le projet de diviser sa parcelle d'un hectare située dans cette zone.

5 - Les parcelles 290 et 291 ont été classées en zone d'espace boisé classé (EBC) dans le projet alors qu'elles étaient en zone AU0 dans le précédent PLU. Le propriétaire des lieux, Monsieur LAWRENCE a acquis ces terrains et investi pour y construire son habitation. Plusieurs parcelles voisines, situées également en EBC, sont aujourd'hui bâties. Cette situation conduit le commissaire enquêteur à demander qu'une suite favorable soit donnée au projet de construction de l'habitation de l'intéressé qui accepte le maintien de l'emprise en EBC s'il obtenait cette autorisation de construire.

### **Recommandations**

1 - Recommandation générale : De nombreuses observations du public demandent que les changements de zonage retenus dans le projet, visant à classer des parcelles en zones inconstructibles alors qu'elles étaient en zones constructibles ou à urbaniser. Quelques-unes de ces demandes ont été satisfaites par la commune.

Pour les autres demandes, le commissaire enquêteur recommande à la commune d'examiner avec compréhension et indulgence les quelques cas présentés en cours d'enquête par des propriétaires de petites parcelles en limite de zones constructibles. Cela n'affectera en rien l'orientation générale du projet de planification urbaine que constitue le PLU visant à réduire sensiblement la superficie des zones à vocation d'habitat par rapport au PLU précédent.

2 - Recommandation générale : Le commissaire enquêteur recommande la mise en place, sous l'égide de la commune, d'un dispositif d'information et de concertation en direction de la population du village pour expliquer et commenter les orientations et partis d'aménagement futurs du plan d'urbanisme. Dans ses réponses aux observations la commune a pris l'engagement de mener ce processus de concertation avec l'ensemble des propriétaires pour aboutir à un véritable projet urbain concerté et partagé. Le commissaire enquêteur considère que cet engagement est essentiel pour renforcer l'acceptabilité des orientations et des aménagements qui seront proposés dans la prochaine révision du PLU.

3 - S'agissant des documents graphiques du règlement, le commissaire enquêteur recommande d'y apporter des rectifications de forme, si possible avant la publication définitive du PLU, pour améliorer leur lisibilité et en particulier la différenciation entre les limites de zone et les limites de parcelles. Egalement, le repérage des zones, aujourd'hui sur la base d'un code de couleurs, devrait être obtenu par l'utilisation de lettres de grosseur suffisante pour que le zonage soit sûrement et rapidement identifié.

4 - Les règlements écrits et graphiques relatifs aux éléments remarquables du patrimoine bâti et du patrimoine naturel devraient être modifiés pour supprimer les incohérences du dossier sur ces points particuliers. La forme et le contenu doivent être revus et sensiblement améliorés

tant en ce qui concerne la représentation graphique des éléments remarquables retenus que la traduction réglementaire de leur prise en compte.

5 - Le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage d'examiner, lors d'une prochaine modification ou révision du PLU, les propositions visant à faire du secteur de Moulas, prévu dans le projet en zones Ap et 2AU inconstructibles, une zone centrale du bourg faisant l'objet d'une approche globale portant sur les logements, les activités de commerce de proximité, les services publics, les activités de loisirs, les aménagements de voirie et les réseaux divers. Les propriétaires de ce secteur sont attendus de l'engagement de la commune sur cette variante d'aménagement du centre bourg.

6 - La demeure de Madame De CAZAUX, parcelle n° 234, sera intégrée à l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune.

7 - Pour répondre à plusieurs observations relatives au risque représenté par l'usage des pesticides, il serait souhaitable que la commune porte une attention particulière sur ce risque et l'inclue dans le dispositif d'information évoqué au point 2 ci-dessus.

8 - La commune répondra à l'observation de la Chambre d'Agriculture sur le projet de création d'un cimetière sur un terrain agricole de 1 ha. Cette réponse comportera toutes les justifications ayant présidé au choix de ce projet.

9 - Sur quelques points, la commune propose des aménagements aux observations émises par des PPA, sans pour autant déroger aux orientations du PADD et aux objectifs du SCOT. Le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage de se rapprocher des services auteurs de ces observations pour rechercher, si nécessaire, les adaptations à apporter au projet initial.

10 - Le projet de création d'un cimetière sur une parcelle agricole en zone A d'une superficie d'un hectare est contesté par la Chambre d'Agriculture. La commune apportera les précisions souhaitables quant à l'opportunité de ce choix de localisation et de l'importance de la surface retenue.



Les présentes conclusions du commissaire enquêteur sont transmises à Monsieur le Maire de MIREPOIX SUR TARN et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULOUSE.

Le 25 novembre 2019,

Le commissaire enquêteur,  
François BOUDIN