



ARRÊTÉ N° 2015 /10

PORTANT AVIS SUR LA 2^{EME} MODIFICATION DU PLU ET LA 3^{EME} MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE MIREPOIX-SUR-TARN



Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération n° 09 - 2012 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération n° 10 - 2014 du 17 juin 2014 portant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre en matière d'urbanisme notamment pour les modifications et révisions allégées relatives aux documents d'urbanisme,

Considérant la délibération de la commune de Mirepoix-sur-Tarn sur la 2^{ème} et 3^{ème} modification de son PLU en date du 7 octobre 2014,

Considérant la réception du projet de 2^{ème} et 3^{ème} modification du PLU de la commune de Mirepoix-sur-Tarn reçu en date du 9 février 2015 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les dates d'enquête publique du 11 mars au 15 avril 2015,

Considérant les différents objets des Modifications suivants :

2^{ème} Modification

- création d'un secteur U2b permettant une densification urbaine plus importante destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant :
 - trois ensembles commerciaux divisibles d'une superficie de 216 m²,
 - une maison des associations,
 - 25 logements sociaux.
- ajustements du Règlement d'urbanisme suite à la création du secteur U2b et pour l'actualisation réglementaire de la zone U2.
- ajustements du Règlement d'urbanisme de la zone AU
 - pour mise en adéquation avec le règlement de lotissement de l'Orée de Mirepoix et introduction d'une réglementation pour les clôtures.
 - pour autoriser un accès secondaire sur chaque lot privatif.
- suppression de l'emplacement réservé n°29 devenu inutile

3^{ème} Modification

- création de l'emplacement réservé n°31 destiné à permettre à terme la réalisation d'une opération d'ensemble permettant l'accueil d'une quarantaine de lots ou logements dont 100% de logements sociaux.

ARRÊTE

Article 1 : L'analyse des documents amène de la part du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain les remarques suivantes :

2ème modification du PLU

Ce projet répond aux attentes du SCoT avec la création de commerces de proximité, la construction de logements sociaux et d'un logement d'urgence ainsi que de la maison des associations. L'aménagement de la rue du Stade développe un parti urbain dense (environ 55 logements à l'hectare) en front de rue et participe à l'évolution du cœur de bourg rapprochant le Centre ancien (Place, Mairie, restaurant) des nouveaux quartiers en développement et de leurs espaces publics (école, équipements sportifs...).

En matière d'espaces verts, le projet prévoit au travers de l'OAP, 30% de la superficie de la zone en espaces verts.

Pour répondre à la prescription 39 et bien que le projet soit très urbain, il serait apprécié qu'une partie des espaces verts situés à l'arrière du bâti puisse être à usage collectif tel qu'évoqué dans l'OAP. Le règlement reste à compléter.

Il est rappelé à la commune que, sur une commune non-pôle telle que Mirepoix, il est attendu par le SCoT que soit envisagée une production de logements variée constituée de **25% de logements locatifs dont** environ 40% de logements locatifs sociaux (soit **10% de la production totale à usage locatif social**) suivant la prescription P106 du DOO.

Aussi, l'information erronée donnée en page 4 de l'additif au rapport de présentation devra-t-elle être modifiée en ce sens.

3ème modification du PLU

Le SCoT s'interroge sur le périmètre réduit retenu pour l'emplacement réservé (l'ER ne couvre pas la totalité de la zone AU0).

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, il est attendu un projet sur la globalité de la zone AU0 (opération d'ensemble (P122) avec orientation d'aménagement) même si sa réalisation s'effectue par tranches de travaux.

La destination de l'emplacement réservé étant de permettre à terme la réalisation d'une opération d'ensemble prévoyant l'accueil de 100% de logements sociaux, il est rappelé l'attente du SCoT en matière de mixité fonctionnelle et sociale, de production de logements variés et d'un habitat diversifié pour répondre aux objectifs des prescriptions P121, P106 et P108.

Il est à noter que la commune a engagé une révision de son PLU pour une mise en compatibilité avec le SCoT, une intégration des dispositions du Grenelle II et de la loi ALUR...

Article 2 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifié à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,
A Villeneuve-Lès-Bouloc, le 19 mars 2015.

Acte certifié exécutoire compte tenu de :

- sa transmission en préfecture le 20/03/2015
- son affichage en date du 20/03/2015

Philippe PETIT,
Président

