

VILLE
DE
CASTRES

REPUBLIQUE FRANCAISE

Convocation : 16/12/2020
Affichage : 16/12/2020
Conseillers en exercice : 43

Présents : 31
Procuration : 10
Votants : 41

Délibération n° : DEL2020/194



MAIRIE DE CASTRES

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU MARDI 22 DÉCEMBRE 2020 À 18 HEURES

Président : M. Pascal BUGIS

Étaient présents : M. Pascal BUGIS, M. Hervé PARDO-CASADO, Mme Nathalie de VILLENEUVE, M. Jean-François FALGAYRETTES, Mme Julie CAPO ORTEGA, M. Jean-Philippe AUDOUY, Mme Geneviève AMEN, Mme Christel AIZES, M. Patrice BUFFET, Mme Nathalie DE SAN NICOLAS, M. Guy DELBREIL, M. Michel SABLAYROLLES, Mme Catherine COLOMBIÉ-DESPLAS, M. Jean-François CLAMOUR, M. Alain WHITE, Mme Catherine HOUARD, M. Xavier AZAÏS, Mme Marie-Bernadette BARLERIN, Mme Baya ALGAY, Mme Geneviève VICENTE, M. Xavier BORIES, Mme Véronique PELTANT, M. Yannick CANADAS, M. Arnaud BOUSQUET, M. Alexandre PUJOL, M. Christophe COUSSE, Mme Caroline VIALA, Mme Charlotte BODILIS, Mme Aline GUÉRIN, M. Stéphane DELEFORGE, Mme Christine PECALVEL.

Étaient absents :

Procuration à :

Mme Catherine FARRENQ	M. Xavier BORIES
M. Laurent PICOUZA	M. Hervé PARDO-CASADO
M. Éric VIEL	Mme Marie-Bernadette BARLERIN
Mme Fabienne FRAGIACOMO	M. Guy DELBREIL
M. Marc PONNELLE	Mme Véronique PELTANT
Mme Régine MASSOUTIÉ-GIRARDET	M. Xavier AZAÏS
Mme Fatiha REIKI	Mme Geneviève AMEN
Mme Isabelle JURY	Mme Nathalie DE SAN NICOLAS
Mme Catherine DURAND	M. Jean-Philippe AUDOUY
M. Guillaume ARCESE	Mme Caroline VIALA

Étaient absents :

M. André MARTINEZ, M. Jean-Jacques GROS.

Secrétaire de séance : Xavier BORIES

DCM 22/12/2020

33 - URBANISME - PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°7

Rapporteur : Mme DE SAN NICOLAS

Approuvé par délibération du 17 janvier 2012, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a depuis fait l'objet d'une modification, d'une révision allégée, d'une mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique (D.U.P.), d'une déclaration de projet, d'une modification simplifiée et de 15 mises à jour.

Le dossier de modification n° 7 du P.L.U. a été élaboré conformément aux dispositions de l'article L.153-36 et suivants et R. 153-1 et suivants du Code de l'urbanisme en vue de permettre :

- d'une part, d'intégrer les parcelles cadastrées BR0082 et BR0083 dans la zone UA dont les dispositions sont plus adaptées à un projet de transformation d'un ancien carmel en résidence seniors en centre-ville,
- d'autre part, de réaliser une mise à jour des emplacements réservés inscrits au P.L.U. et d'effectuer une réécriture de certains articles du règlement.

Vu l'arrêté du Maire en date du 14 février 2020 prescrivant la modification n°7 du P.L.U.,

Vu la décision de l'Autorité environnementale, d'examen au cas par cas, émise et reçue le 15 septembre 2020,

Vu les notifications aux personnes publiques associées par lettres du 10 août 2020,

Vu l'arrêté du Maire en date du 15 septembre 2020 prescrivant l'enquête publique du dossier, qui s'est déroulée du 7 octobre au 6 novembre 2020 inclus soit 31 jours consécutifs.

Vu les avis des personnes publiques associées,

Considérant que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable dans son rapport d'enquête publique du 24 novembre 2020, reçu en Mairie le 25 novembre 2020 assorti de trois recommandations.

Recommandation 1 : Le commissaire enquêteur souhaite modifier la rédaction de l'article UA 6 qui comporte une anomalie dans la mesure où il est fait référence à des distances prévues qui ne figurent pas dans l'article en cause.

A cette demande il est précisé que la rédaction de l'article UA 6 alinéa 1 dispose que :
« toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ».
La zone UA correspond au secteur de « l'écusson » de la Ville, dans laquelle toutes les parcelles sont bâties et les constructions y sont majoritairement anciennes.
Les objectifs de l'Etat et du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (S.R.A.D.E.T.), demande aux villes de limiter l'étalement urbain et privilégier la densification des zones existantes.

Ainsi, et de manière dérogatoire, il doit être permis à des projets d'envisager de déroger à la construction à l'alignement pour des raisons techniques : fondations supposant d'envisager un recul pour soutenir le bâti nouveau sans mettre en péril les bâtis voisins, la réalisation de parking souterrain, l'ouverture de la perspective ou la création d'espace ouvert à l'alignement.

Ainsi, il est précisé à l'article UA6 alinéas 2 et 3 que :

« De manière dérogatoire, des implantations en retrait peuvent être autorisées à condition de matérialiser suffisamment l'alignement pour assurer la continuité du bâti (alignement des façades, des toitures, de l'espace non bâti).

En cas de démolition, la nouvelle construction pourra s'implanter sur tout ou partie de l'ancienne emprise. Dans ce cas de figure uniquement, les distances prévues au présent article ne s'appliquent pas. ».

De plus, dans ce secteur, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire, et celui-ci pourrait, s'opposer à un projet dont l'alignement ne respecterait pas la qualité architecturale du secteur.

Enfin, il est rappelé que si un projet ne respectait pas la salubrité ou la sécurité publique du fait de son implantation, ce dernier pourrait être refusé au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, pour ces motifs, la demande du commissaire enquêteur n'est pas prise en compte.

Recommandation 2 : Le commissaire enquêteur demande que le plan de zonage du P.L.U. soit mis en conformité le plus rapidement possible avec le Plan de Prévention des Risques inondation (P.P.R.i.) approuvé le 10 janvier 2018.

A cette demande, il est précisé que la trame de l'ancien P.P.R.i. approuvé le 21 juillet 2000 a été incorporée dans le plan de zonage du P.L.U. approuvé le 19 septembre 2006 à la demande des services de l'Etat. De plus, l'actuel P.P.R.i. a été intégré dans les annexes du P.L.U. en vigueur lors de la mise à jour n°14 par arrêté du 6 avril 2018 et est donc opposable.

Cette demande sera prise en compte dans le cadre de la révision générale du P.L.U. en cours d'élaboration.

Recommandation 3 : Le commissaire enquêteur souhaite que le règlement soit mis en conformité le plus rapidement possible avec l'article 158 de la loi pour l'accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 en supprimant notamment le coefficient d'occupation des sols (COS) pour les zones UZA, UZB, UZC et UZD.

A cette demande, il est précisé que la présente modification du PLU supprime cette référence au COS dans l'ensemble des zones exceptées. Ces zones correspondant à la ZAC du Causse, une modification simple du P.L.U. ne peut corriger ces références au COS ; une procédure de révision est nécessaire.

Cette demande sera prise en compte dans le cadre de la révision générale du P.L.U. en cours d'élaboration.

Ce projet de modification peut être ainsi approuvé.

Conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans ce département. Elle sera, en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Conformément à l'article L.153-44 du Code de l'urbanisme, la délibération approuvant la modification n°7 du P.L.U. devient exécutoire dès lors qu'elle a été publiée et transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131- 1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales et dès l'accomplissement des formalités de publicité ci-dessus. La date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

En application de l'article R.153-22 du Code de l'urbanisme, la publication de la présente délibération et du dossier de modification n° 7 du P.L.U. sera effectuée sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 du code précité.

En application de l'article L 153-22 du Code de l'urbanisme, la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme sera tenue à la disposition du public en mairie.

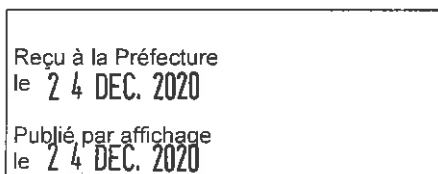
En conséquence, je vous propose :

- d'approuver la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité.

- approuve la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme.



Pour extrait conforme,
LE MAIRE,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pascal Bugis".

Pascal BUGIS