

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 17 décembre 2025

B14_2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 décembre, à 17h30

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 09 décembre 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les locaux du PETR du Pays Lauragais, sous la présidence de M. HEBRARD Gilbert.

Mr Laurent HOURQUET est désigné comme secrétaire de séance.

Étaient présents :

HEBRARD Gilbert
ASENSIO Brice
BODIN Pierre
BONDOUY Guy
FABRE Christian
GREFFIER Philippe
HOURQUET Laurent
MARECHAL Martine
MIR Virginie
NACCACHE Nathalie
PORTET Christian
SERRANO Serge
SIORAT Florence
VILESPY Estelle

Excusés :

DEMANGEOT François
PETIT Jean-Marie

En exercice : 26
Présents : 14
Nombre de votants : 14

Objet : Avis sur l'élaboration du P.L.U. de Mireval-Lauragais

Vu les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale ;

Vu la délibération n°25/2020 du 31 août 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT ;

Vu les articles L.132-7 et L.132-9, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et de l'évolution des documents d'urbanisme ;

Vu la délibération de la commune de Mireval-Lauragais arrêtant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en date du 23 septembre 2025 ;

Considérant que la prescription n°17 du DOO protège les espaces dits « de grande qualité », entités de la Trame Verte et Bleue du SCoT correspondant à des surfaces boisées d'une certaine importance, y autorisant « *de manière ponctuelle, les développements urbains mesurés* » et exigeant que « *les enjeux environnementaux spécifiques de ces espaces [soient] pris en compte et précisés au sein des documents d'urbanisme* » ;

Considérant que l'OAP n°2 du projet de PLU est localisée au sein d'une bande boisée, intégrée dans les espaces de grande qualité de la Trame Verte et Bleue du SCoT et à la Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive Oiseaux « Piège et collines du Lauragais » ainsi que dans une ZIEFF de type II ;

Considérant que l'évaluation environnementale du PLU a confirmé que le secteur revêtait un enjeu écologique fort, précisant que cet espace « *est également concerné par un enjeu de conservation suivant le recensement des haies linéaires en 2020* » ;

Considérant pour autant que l'évaluation environnementale du PLU (ou plus largement le rapport de présentation) ne précise pas en quoi l'évitement du secteur n'a pas été possible au titre de la démarche « éviter-réduire-compenser » ;

Considérant que le rapport de présentation mentionne le choix de protéger des haies et des alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (p.273), type de protection qui figure également dans la légende du règlement graphique ;

Considérant que le règlement graphique ne localise aucun élément végétal de ce type, excepté sur le pourtour de l'ensemble formé par les parcelles concernées par l'OAP n°1, et ce alors même qu'au regard des photographies aériennes et de l'inventaire cartographique de l'Etat Initial de l'Environnement, il n'existe ni haie ni alignement d'arbre sur ces limites parcellaires ;

Considérant que la prescription n°82 dispose que la production de logements est à rechercher prioritairement dans les zones urbaines existantes, y compris par les réhabilitations et que chaque document d'urbanisme doit viser un objectif de 20% de production de logements en intensification, objectif qui peut exceptionnellement être modulé au regard des résultats de l'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réalisée lors de l'élaboration d'un PLU ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU ne précise pas le potentiel de réduction de la vacance structurelle sur la commune ;

Considérant que la prescription n°3 du DOO inclue les réhabilitations dans le plafond de logements fixé à l'échelle du SCoT et de chaque commune ;

Considérant que dans le calcul du nombre de logements projetés, il a été compté 1 logement par changement de destination potentiel sans que les pièces du PLU ne garantissent cette équivalence de l'une des deux manières suivantes :

- Soit en précisant dans les fiches décrivant les bâtiments concernés que la surface de chaque bâtiment n'offre pas la possibilité de créer plus d'un logement ;
- Soit en conditionnant le changement de destination, dans le règlement, à la création d'un logement au plus ;

Considérant que la prescription n°38 du SCoT dispose : « *En l'absence de PPRI approuvé, les collectivités, dans le cadre de la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme, prennent en compte l'ensemble des « porter à connaissance » de l'État. (CIZI, CIZI affiniées, ou toute autre étude permettant la définition d'aléas et de risques).* »,

Considérant que le projet vise à identifier 15 nouveaux bâtiments comme pouvant changer de destination ;

Considérant que parmi eux, trois bâtiments, situés au Murier et à Lagail, se trouvent dans la zone inondable connue de la carte relative aux risques de ruissellement de 2020 (figurant dans le rapport de présentation) et l'un, situé à l'Estrade, dans la zone d'accumulation des eaux de ladite carte ;

Considérant que les bâtiments des lieux-dits Le Murier et Lagail se trouvent par ailleurs dans des secteurs vulnérables (lit moyen ou bien zone de débordement sur encaissant) identifiés par l'Atlas des Zones Inondables ;

Considérant que la prescription n°32 dispose que les collectivités « *doivent évaluer la bonne adéquation entre les potentiels de développement urbains et la disponibilité de la ressource en eau et les capacités d'alimentation en eau potable lors de chaque révision de document d'urbanisme, et vérifier que les orientations de desserte en eau potable soient compatibles avec les projets d'urbanisation* » ;

Considérant que le rapport de présentation (p.289) indique : « *RéSeau 11 et la Communauté de Communes Castelnaudary devront être consultés afin de définir si le projet communal est en adéquation avec la ressource en eau disponible* » ;

Considérant qu'ainsi, le rapport de présentation ne justifie pas l'adéquation entre les potentiels de développement urbains et la disponibilité de la ressource ;

Considérant que la prescription n°34 du SCoT dispose que : « *Les collectivités, lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme, annexent le zonage des eaux pluviales et affichent les règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de lutter contre le ruissellement et de favoriser la recharge des nappes. Pour ce faire, elles favoriseront l'infiltration à la parcelle et les techniques alternatives.* » ;

Considérant que le projet de PLU fixe la règle suivante en matière de gestion des eaux pluviales : « *Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.*

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est alors autorisé. » ;

Considérant que le rapport de présentation précise : « *Un schéma d'assainissement des eaux pluviales est réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.* » ;

Considérant que pour autant le schéma de gestion des eaux pluviales n'est pas joint en annexe ;

Considérant que la prescription n°20 du DOO dispose : « *Le SCOT localise les cours d'eau intermittents potentiels (cours d'eau qui cessent de couler une partie de l'année). Les documents de planification locale étudieront la pertinence de ces cours d'eau à leur échelle en lien avec le respect des enjeux environnementaux en vue de les inclure ou non au sein des corridors bleus.* » ;

Considérant que le ruisseau de Tiradourès n'est intégré que pour partie dans la trame bleue du PLU et que le ruisseau de Mairevieille en est absent, sans que ces choix soient expliqués ;

**Après débats, le Bureau Syndical, Ouï l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

1°) – **RENDRE** un avis favorable assorti des réserves, recommandations ou observations suivantes :

Réserves :

- Justifier que l'évitement du secteur de l'OAP n°2 n'a pas été possible ;
- Localiser sur le règlement graphique l'ensemble des haies et alignements d'arbres à protéger (en particulier dans l'OAP n°2) ;
- Compléter l'étude de densification en précisant quel est le potentiel de réduction de la vacance structurelle sur la commune et comptabiliser ce potentiel (éventuellement de façon partielle, si cela est justifié) dans le nombre de logements potentiellement créés sur la durée de vie du PLU ;
- Eviter les changements de destination dans les zones inondables susvisées ou, à défaut, les soumettre à conditions pour éviter d'exposer les futurs habitants aux risques ;
- Revoir la règle relative à la gestion des eaux pluviales : privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un rejet limité sur le réseau public ;
- Intégrer le schéma de gestion des eaux pluviales s'il existe ;
- Intégrer tout le linéaire des ruisseaux de Tiradourès et de Maireville dans la trame bleue, ou expliquer le choix de ne pas le faire.

Recommandations :

- Réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales (dans le cas où il n'a pas été produit).

Observations :

- S'agissant du potentiel de densification et de mutation des espaces déjà bâtis, il conviendra de mettre en cohérence l'étude de densification (p.183 à 186) avec la justification des choix retenus (p.191).

2°) – **ATTIRER** l'attention de la commune sur le point suivant :

- Les changements de destination prévus sur les secteurs de la Bourdette et de Bigorre se trouvent à proximité immédiate de la zone inondable connue définie dans la carte des risques de ruissellement susvisée.

3°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

4°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Madame la Maire de **Mireval-Lauragais** et à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne ainsi qu'à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Fait à Montferrand, le 17 décembre 2025,

Le Président,



The stamp is circular with the text "3 chemin de l'Obélisque" at the top, "P.E.T.R. du Pays Lauragais" in the center, and "11320 MONTFERRAND" at the bottom.

Gilbert HEBRARD.

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : contact@payslauragais.com

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-031-200050938-20251217-B14_2025-DE