COMMUNE DE RIEUMES

Département de la Haute-Garonne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers

En exercice :	23
Présents :	15
Procurations :	05
Absents :	03
Votants :	20

Date de convocation :
15 décembre 2017

Date d'affichage :
29 décembre 2017

L'an deux mille dix-sept, le 22 décembre 2017 à 20h00 le Conseil Municipal de la Commune de Rieumes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Halle aux Marchands salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Madame Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ, Maire.

Présents : MMES MM COURTOIS-PÉRISSÉ, AYÉLA, ARAGON, BALLONGUE, BERTIN, CALMETTES, CHANTRAN, LECUSSAN, MALLET, MARTIN, MAURY, MONTAUT, MONTOYA, ORAZIO, SOUM

Procurations : M. ESTOURNES à Mme MONTAUT
Mme GASTON à Mme MALLET
Mme LACAN à Mme CALMETTES
M. LEJEUNE à Mme MONTOYA
M. SOLANA à Mme MAURY

Absents: Mme LARRIEU-HOSTE Aurélie
Mme PERRI Aurélie
Mme SECHAO Kayseng

Secrétaire : M. CHANTRAN

27 DEC. 2017

2017-7-111 - Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2013 ayant approuvé l'actuel Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Madame le Maire présente les différents motifs pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification du PLU :

1. Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap :
   - Il s'agit notamment de permettre la construction, dans la zone existante ULa, d'une tour en bois de 25 mètres de hauteur qui servira de point de départ d'une tyrolienne, qui constituera une nouvelle attraction du parc de loisirs,
   - Cette installation nécessite de changer en particulier les règles de hauteur des constructions pour cette zone ULa.

2. Revoir les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des voies et emprises publiques et vis-à-vis des limites parcellaires (articles 6 et 7) en zones UA et UB :
   - La Commune souhaite réinterroger ces règles d'implantation qui posent parfois quelques difficultés d'application,
   - Il est donc proposé d'analyser en détail la structure urbaine et patrimoniale actuelle et d'adapter les règles si nécessaire.

3. Modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU :
   - Sans modification de zonage, la commune souhaite apporter des changements sur ces OAP de secteurs classés en zone à urbaniser afin que le parti d'aménagement

corresponde mieux aux objectifs actuels de la municipalité, dans le respect des dispositions du PADD,

- Il s'agira de modifier les OAP des secteurs de « Lescouboué » et du « Catalan »

4. Envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de « Pérégril » :
    - Il va s'agir dans un premier temps de vérifier la faisabilité de cette ouverture à l'urbanisation par la réalisation d'une étude sur le potentiel urbanisable encore exploitable dans le PLU,
    - Cette étude va servir d'aide à la décision et, le cas échéant, de support à la délibération justifiant cette ouverture,
    - Si la décision d'ouvrir à l'urbanisation cette zone est prise, il conviendra de faire évoluer le parti d'aménagement retenu dans les OAP et le règlement pour cette zone, afin de mieux correspondre aux attendus actuels de la Commune.

5. Modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux :
    - Actuellement, en zone UA, UB et 1AU, il a été établi une règle uniforme assez contraignante de 40% de logements locatifs dont 60% de logements sociaux pour les opérations de plus de 4 lots et/ou plus de 400 m² de surface de plancher,
    - Cette règle pose d'importantes difficultés pour la faisabilité économique de la plupart des projets,
    - C'est pourquoi, tout en respectant les dispositions du PADD du PLU, du PLH du Savès et du SCOT du sud toulousain, la Commune souhaite réinterroger cette règle et mettre en place des exigences plus adaptées à la réalité locale.

6. Mettre en place une règle d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre bourg :
    - Afin de préserver la structure commerciale du centre de Rieumes, qui voit certains locaux commerciaux transformés en logement, il est envisagé de définir un secteur dans lequel sera préservée la vocation commerciale de ces locaux,
    - Cela signifie qu'il conviendra d'expertiser la situation en termes de locaux commerciaux pour définir le secteur le plus approprié pour établir cette prescription (périmètre ou linéaires).

7. Supprimer le pastillage Ah et Nh et modifier le règlement des zones A et N pour autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation :
    - Afin de se conformer aux dernières dispositions du code de l'urbanisme concernant la constructibilité en zone agricole et naturelle, le règlement écrit et graphique seront modifiés par le biais de la suppression des sous-zones Ah et Nh et par la mise en place de règles permettant les extensions et annexes aux habitations dans les zones A et N.

8. Instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la Loi ALUR des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) :
    - Il s'agira pour chaque type de zone, au regard de la structure urbaine existante, de compléter les règles écrites afin de donner un cadre plus précis suite à l'abrogation des articles susmentionnés. Cela pourra se traduire en particulier par l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol (CES) ou par l'apport de compléments ou de correctifs à d'autres règles (espaces végétalisés par exemple).

9. Réaliser quelques évolutions complémentaires :
    - Effectuer un toilettage des emplacements réservés, par la suppression ou la réduction de certains d'entre eux,
    - Ponctuellement, certaines règles écrites pourront également faire l'objet de quelques ajustements au regard du retour d'expérience sur leur application.
    - De manière accessoire, la modification conduira à vérifier l'ensemble des dispositions règlementaires du PLU et, le cas échéant, à corriger ou supprimer les dispositions qui sont caduques ou désormais illégales.

Madame le Maire demande à l'Assemblée de l'autoriser à engager par arrêté une procédure de modification du PLU en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap, en particulier en revoyant certaines règles écrites de la zone ULa ;

- Réinterroger les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des voies et emprises publiques et vis-à-vis des limites parcellaires (articles 6 et 7) en zones UA et UB ;

- Modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU de « Lescouboué » et du « Catalan » ;

- Etudier la faisabilité et, le cas échéant, procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de « Pérégril » incluant alors la modification de l'OAP concernée et l'établissement d'un règlement écrit approprié ;

- Modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le règlement des zones U et AU afin de mieux les adapter à la faisabilité économique des programmes de construction, dans le respect des dispositions inscrites au PADD et des exigences des documents de rang supérieur (Programme local de l'habitat, schéma de cohérence territoriale) ;

- Mettre en place une règle d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre bourg, sur la base d'un diagnostic spécifique permettant un repérage spatial des secteurs ou rues concernés ;

- Supprimer le pastillage Ah et Nh et modifier le règlement des zones A et N pour autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ;

- Instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la Loi ALUR des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ;

- Réaliser quelques évolutions complémentaires mineures telles que précisées dans les motifs ci-dessus exposés.

21 DEC. 2017
A LA SOUS PREFECTURE DE MIRANDE

Madame le Maire demande à l'Assemblée de se prononcer.

Le Conseil Municipal, Ouï l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré,
DECIDE, par 16 voix POUR, 4 CONTRE (Mme MAURY, M SOLANA, Mme MONTAUT, Mr ESTOURNES)

- **d'autoriser** Madame le Maire à engager par arrêté une procédure de modification n° 1 du PLU en vue de permettre la réalisation des objectifs susmentionnés,

- **d'autoriser** Madame le Maire à déposer une demande de subvention au titre du concours particulier au sein de la Dotation Générale de Décentralisation (DGD) pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme,

- **d'autoriser** Madame le Maire à déposer une demande de subvention auprès de la Communauté de Communes Cœur de Garonne pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise à Monsieur le Préfet.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures. Pour copie conforme

Le Maire
Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ

MAIRIE DE RIEUMES (Haute-Garonne)

Acte certifié exécutoire, qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par la Sous-Préfecture de Muret