



EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation
13 juin 2023

L'an deux mil vingt-trois et le dix-neuf juin à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune s'est réuni, dans le lieu de la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur David DONNEZ, Maire.

Membres Présents : Mrs DONNEZ, BUONGIORNO, Mme LASSERRE, Mr CAYRE, Mr CENTELLES, Mme FONTANILLES-CRESPO, Mrs SOULAGES, BENEZECH, JALBY, DEMAZURE, Mmes DELPOUX, COUVREUR, RAINESON, FARIZON, VABRE, Mr SALOMON, Mme COUPLET, Mrs MASSON, SIRVEN, MARTY, Mme BETTINI.

N° 23/31

Membres Excusés :

Mme PAWLACZYK pouvoir à Mr BUONGIORNO
Mme GHODBANE pouvoir à Mr JALBY
Mr GALINIÉ pouvoir à Mr CENTELLES
Mme TEULIER pouvoir à Mme LASSERRE
Mme GAVALDA pouvoir à Mr DONNEZ
Mr TAUZIN, Mr MARIE, Mme MILIN, excusés.

Secrétaire : Mr CENTELLES.

Objet de la délibération

1. Le contexte de la délibération

**INSTAURATION D'UN
PERIMETRE DE
PRISE EN
CONSIDERATION DE
PROJET LE LONG DE
L'AVENUE
MONTPLAISIR ET DE
L'ESPLANADE DE LA
GARE**

La commune de Saint-Juéry, du fait de sa position en première couronne de l'agglomération Albigeoise, est soumise à une forte pression foncière notamment le long de l'avenue Montplaisir, l'une des principales artères de la commune qui relie la Route de Millau (RD 999) au centre-ville.

La municipalité a intégré dans sa stratégie d'aménagement l'évolution de l'axe Montplaisir et entend en accompagner son urbanisation pour que celle-ci soit la plus harmonieuse possible, respectueuse des vues, des mitoyennetés, du bâti existant. Cette urbanisation devra aussi intégrer les objectifs attendus de Zéro artificialisation nette tels que la densification réfléchie du territoire, et la réduction de l'emprise du trafic routier sur les sols et la renaturation des espaces de vie urbains.

Aujourd'hui, afin de maîtriser et d'accompagner l'urbanisation de la commune, il convient de créer un périmètre de projet et de prise en considération sur l'ensemble de l'avenue Montplaisir afin d'en assurer un développement cohérent sur tout son linéaire.

Ce dispositif permettra donc d'accompagner le développement de la commune en laissant le temps à la collectivité de mener les études d'urbanisme préalables et indispensables à une urbanisation maîtrisée et acceptée par les Saint-Juéryens.

La communauté d'agglomération en lien avec la commune a adopté son PLUI en février 2020, ce dernier avait déjà identifié l'axe Montplaisir comme un axe structurant pour la commune et ayant la capacité de recevoir une intensification urbaine.

Les secteurs de projets immobiliers sont nombreux à proximité de l'axe Montplaisir, trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient la création de nombreux logements individuels et collectifs (T2-T3-T4), l'accueil de ces nouveaux résidents aura un fort impact sur la voirie et sur les équipements de la commune.

La commune veut accompagner en outre le renouvellement urbain inévitable de son axe majeur dans une échéance de court, moyen et long terme.

La municipalité souhaite que la transition énergétique et climatique dans laquelle elle engage la ville, soit confortée par une urbanisation raisonnée qui soit acceptée par le plus grand nombre, car bien intégrée dans le tissu existant, agréable à vivre pour les résidents et les riverains et architecturalement valorisante pour l'environnement.

L'entrée en vigueur du nouveau PLUI, ouvre la possibilité de réalisation de logements présentant une certaine densité le long de l'avenue Montplaisir, d'où la nécessité d'encadrer cette évolution par la mise en place d'un Périmètre de Prise en Considération de Projet (P.P.C.P.).

Adopté à l'unanimité

2. Présentation du projet urbain le long de l'axe Montplaisir et de l'esplanade de la Gare

A/ L'Etat des lieux du secteur

Le périmètre de prise en considération et d'études qu'il est proposé de compléter dans la présente délibération couvre environ 100 hectares.

La carte annexée à la présente délibération (Annexe 1) retrace en jaune le périmètre qu'il est nécessaire de créer par la présente délibération.

L'axe Montplaisir présente sur son linéaire d'importants ensembles de propriétés contiguës dont l'évolution feraient brutalement changer, sans réflexion d'ensemble, le caractère des portions de l'avenue en question.

B/ Les objectifs du projet urbain de Saint-Juéry

La ville de Saint-Juéry souhaite définir de façon concertée avec les habitants, les conditions dans lesquelles les évolutions de l'avenue Montplaisir doivent se réaliser en fonction des projets urbains qui seront identifiés sur ce territoire.

Pour ce faire la Ville a fixé les objectifs suivants :

- Mettre en œuvre un projet urbain et accompagner la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat afin de permettre la réalisation d'opérations de logements qualitatives à des prix de sorties accessibles ;
- Prévoir une juste et équilibrée proportion de logement social dans chaque opération et chaque secteur afin de garantir l'objectif de 25 % de logements sociaux, et prévoir une nécessaire mixité des types d'habitat par le développement d'une offre locative intermédiaire et de l'accession à la propriété ;
- Proposer une mixité des formes urbaines correspondant aux besoins réels de la population et ainsi favoriser la rotation du parc ;
- Proposer un urbanisme maîtrisé et accepté par les Saint-Juériens, associé à des architectures de qualité qui renforceront l'attractivité de ces secteurs et l'amélioration du cadre de vie ;
- Conforter et poursuivre le modèle Saint-Juériens initié pour promouvoir les déplacements doux ;
- Retrouver une cohérence urbaine et architecturale, intégrée dans le paysage ;

La commune souhaite, que toutes ces réflexions soient intégrées dans le cadre des études stratégiques de définition urbaine engagées avec l'accompagnement de l'ANCT, en particulier les documents cadres et opérationnels en cours d'écriture. A ce titre tout projet nouveau prendra en compte les impacts urbains connexes, tout particulièrement, pour le périmètre stratégique de l'esplanade de la Gare au cœur des mobilités de demain.

3. Le Périmètre de Prise en Considération de périmètre de Projet au sens de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme

L'instauration d'un périmètre de prise en considération du projet permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations préalables « lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune et que les terrains délimités par ce projet ont été déterminés.

La démarche engagée par la municipalité est donc de maîtriser et accompagner, autant que faire se peut, l'urbanisation à venir.

Il est donc proposé de mettre en œuvre un P.P.C.P. au titre de l'article L 424-1-3 du Code de l'urbanisme pour permettre au Maire de Saint-Juéry de surseoir à statuer sur toute demande de travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet urbain conformément aux objectifs précités et des principes d'aménagement qui découleront de l'étude en cours. Il s'agit de garantir sur la durée de validité du périmètre, soit dix ans, la réalisation du projet urbain conformément aux objectifs précités et aux principes d'aménagements qui découleront des études en cours.

4 – Publicité et effets de la délibération instaurant le périmètre de prise en considération

En vertu de l'article R424-24 du Code de l'urbanisme, la décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie et au sein de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessous, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Lorsque la décision de surseoir à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposée la décision peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L230-1 du Code de l'urbanisme.

La décision de prise en considération cesse de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil municipal de Saint-Juéry d'approuver la délibération suivante :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L5217-2;
- Vu le Code de l'urbanisme, et particulièrement l'article L424-1 3 e et R 424-24 fixant les dispositions selon lesquelles un projet d'aménagement peut être pris en considération ;
- Vu le périmètre de prise en considération du projet annexé à la présente délibération ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

APRES AVOIR DELIBERE

PROPOSE l'instauration d'un périmètre de prise en considération de projet le long de l'avenue Montplaisir et de l'esplanade de la Gare.

Pour extrait conforme,
SAINT-JUERY, le 20 juin 2023
David DONNEZ,
Maire,

