PLU

Plan Local d'Urbanisme

1ère Modification simplifiée

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de VIEILLE-TOULOUSE

1. NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé le 27 mars 2017

1ère modification simplifiée approuvée le 22 juin 2018

Mairie

12 rue du Village

31320 Vieille–Toulouse

Tel : 05 61 73 32 23

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....2

II. PROCÉDURE.....3

III. CALENDRIER.....4

IV. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET LES DISPOSITIONS RETENUES.....5

IV.1. Prise en compte des observations du préfet formulées lors du contrôle de légalité de la transformation du POS en PLU.....5

IV.2. Adaptations mineures du règlement écrit.....6

IV.3. Adaptations mineures du règlement graphique.....17

IV.4. Adaptations mineures de l'OAP « Intégration paysagère en UB et UC ».....17

V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT.....18

VI. CONCLUSION.....18

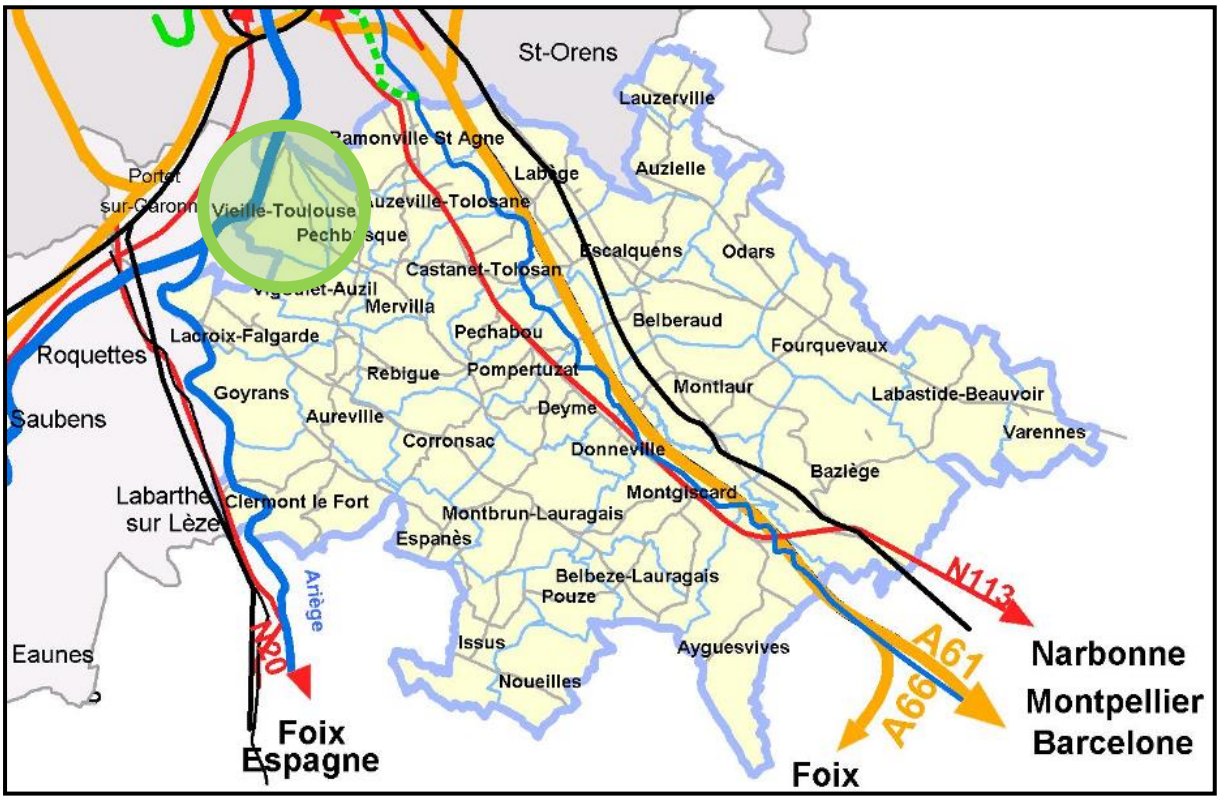
I. PRÉAMBULE

La commune de Vieille-Toulouse, d'une superficie de 550 hectares, est située en périphérie directe de la commune de Toulouse, à 10 kilomètres du centre-ville de cette dernière. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du SICOVAL et constitue l'une des portes d'entrée de celle-ci. Administrativement, elle dépend du canton de Castanet-Tolosan.

Son territoire est limité par les communes de :

- Toulouse au Nord,
- Pechbusque à l'Est,
- Vigoulet-Auzil au Sud,
- Portet-sur-Garonne à l'Ouest.

L'accès principal depuis Toulouse se fait par la RD4 (chemin des Etroits). La commune est également traversée par la RD95.



La commune de Vieille-Toulouse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 mars 2017.

Elle a décidé de s'engager dans une modification simplifiée par délibération du 5 décembre 2017 et arrêté du 7 décembre 2017 afin de prendre en compte les demandes du contrôle de légalité suite à l'approbation du PLU et d'apporter des adaptations mineures aux règlements écrit et graphique et à l'OAP « Intégration paysagère en UB et UC ».

La présente notice expose l'objet et le contenu de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vieille-Toulouse.

II. PROCÉDURE

La modification simplifiée du PLU de la commune de Vieille-Toulouse a pour objet :

→ Prise en compte des observations du préfet formulées lors du contrôle de légalité de la révision du POS en PLU :

- Report des servitudes d'utilité publique et contraintes naturelles sur le règlement graphique
- Report de la cartographie de la Réserve Naturelle Régionale au plan des servitudes, en annexe du PLU.
- Consultation de la CDPENAF sur le STECAL Nf1

→ Adaptations mineures du PLU

- Règlement écrit
- Règlement graphique
- OAP « « Intégration paysagère en UB et UC »

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme notamment, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent :

- ni de la procédure de révision dont le champ d'application est mentionné à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme : atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement, réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui n'a pas été ouverte dans les 9 ans suivant sa création,

- ni de la procédure de modification de droit commun pour laquelle une enquête publique est nécessaire conformément aux dispositions de l'article L.153-41 : modifications du règlement ayant pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

Les changements du PLU envisagés par la commune de Vieille-Toulouse n'entrant ni dans le champ de la procédure de révision, ni dans le champ de la procédure de modification de droit commun, ils peuvent être réalisés par une procédure de modification sans enquête publique, dite modification simplifiée.

III. CALENDRIER

ARRÊTÉ DE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Elaboration du projet de modification de PLU

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

DÉLIBÉRATION DEFINISSANT LES MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION EN CONSEIL MUNICIPAL

Mesures de publicité : affichage en Mairie + un journal diffusé dans le département

8 jours

Mise à Disposition du public (du 1 mai au 31 mai)

1 mois

Modification du projet et réunions éventuelles pour validation

DÉLIBÉRATION DU BILAN DE LA MISE À DISPOSITION ET APPROBATION EN CONSEIL MUNICIPAL

Mesures de publicité : affichage en mairie + un journal diffusé dans le département

NOUVEAU PLU OPPOSABLE
APRÈS RÉCEPTION PAR LA PREFECTURE, AFFICHAGE ET PARUTION

Transmission au service des autorisations du droit des sols

IV. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée du P.L.U concernent les pièces suivantes :

- OAP (pièce 3)

- le Règlement Ecrit (pièce 4.1),

- le Règlement Graphique (pièce 4.2),

- le Plan des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 5.2.2).

IV.1 Prise en compte des observations du préfet formulées lors du contrôle de légalité de la transformation du POS en PLU

Par courrier du 23 mai 2017 portant recours gracieux, le préfet de Haute-Garonne a fait part à la commune des observations du contrôle de légalité après examen du dossier de transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VIEILLE-TOULOUSE approuvé par délibération du conseil municipal le 27 mars 2017.

En réponse à ce courrier et après échange avec les services de la DDT 31, la commune s'est engagée à apporter, dans le cadre d'une modification de son PLU, les corrections suivantes :

- **Report des servitudes d'utilité publique et contraintes naturelles sur le règlement graphique ;**
- **Report de la cartographie de la Réserve Naturelle Régionale au plan des servitudes, en annexe du PLU ;**
- **Consultation de la CDPENAF sur le STECAL Nf1.**

IV.1a Report des servitudes d'utilité publique et contraintes naturelles sur le règlement graphique

La commune de Vieille-Toulouse est couverte par plusieurs Plans de Prévention des Risques Naturels qui constituent des servitudes d'utilité publique. Afin d'optimiser l'information du public sur les risques identifiés sur ces secteurs, générateurs de contraintes devant être prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement graphique est modifié.

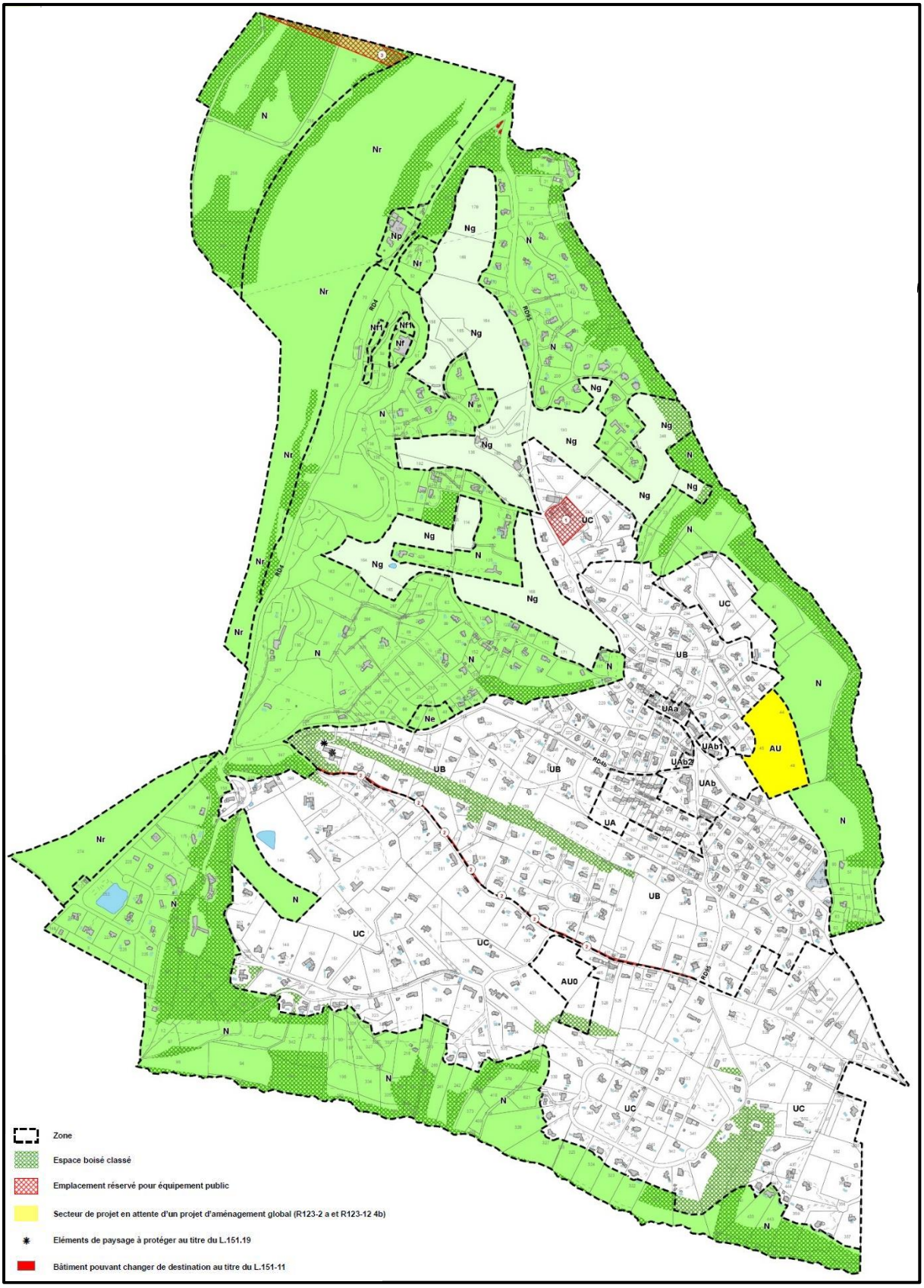
Les servitudes et contraintes naturelles suivantes sont reportées sur le document :

- Plan de Prévention des Risques d'Inondations Garonne-Amont et Mouvements de Terrain (glissements, effondrements, coulées de boue et zones d'épandage des matériaux glissés).

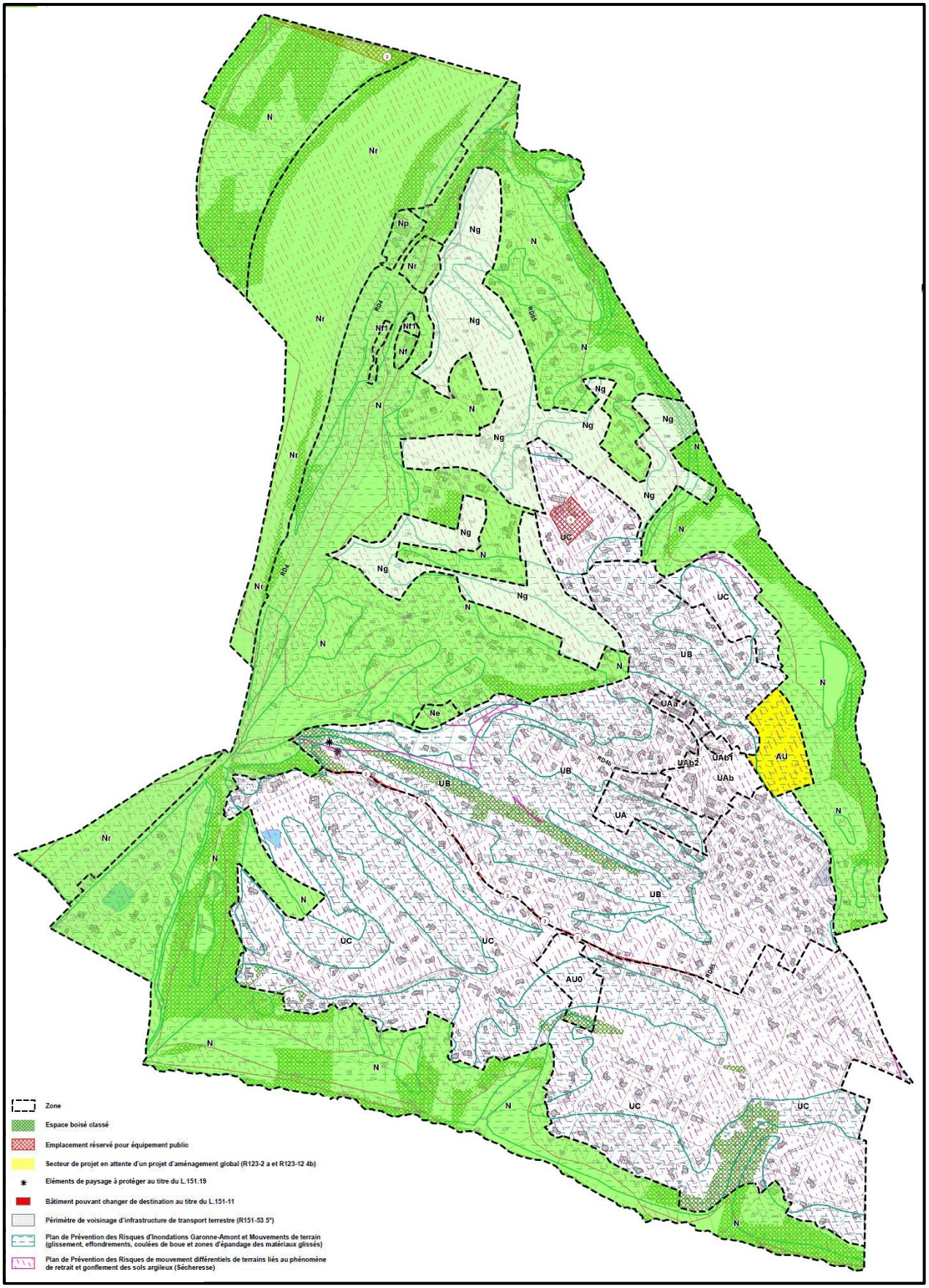
- Plan de Prévention des Risques de mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux (Sécheresse) ;

- L'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Haute-Garonne (RD4 en catégorie 3)

Règlement graphique du PLU en vigueur (Pièce 4.2)



Règlement graphique du PLU après modification (Pièce 4.2)



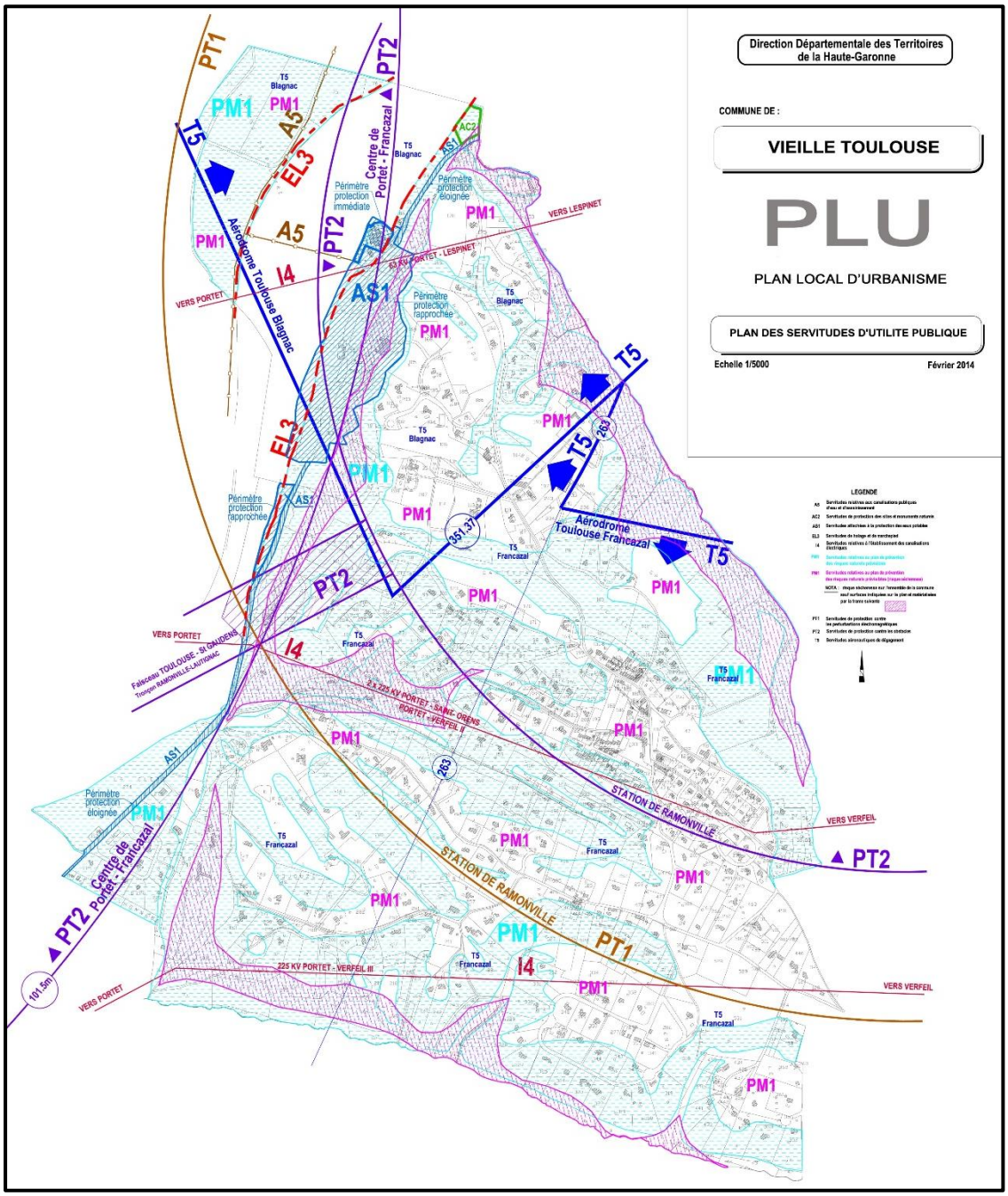
IV.1b ***Report de la cartographie de la Réserve Naturelle Régionale au plan des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU***

La servitude AC3 correspondant à la Réserve Naturelle Régionale Confluence Garonne-Ariège instituée par la délibération de la commission permanente du Conseil Régional de Midi-Pyrénées en date du 4 juin 2015, est mentionnée à la liste des servitudes d'utilité publique.

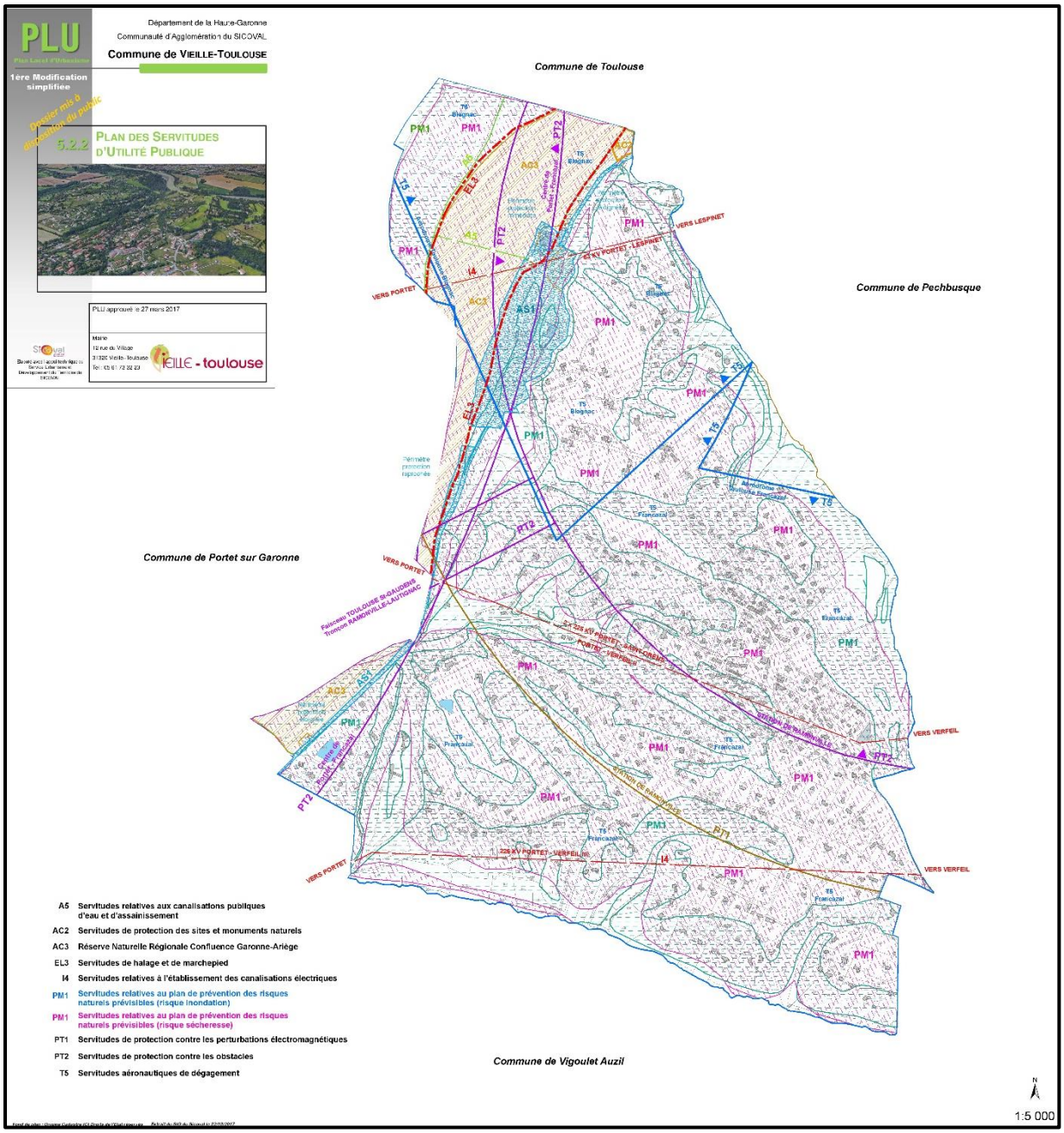
En complément, la cartographie de cette contrainte, indisponible au moment de l'élaboration du PLU, est reportée sur le plan des servitudes en annexe.

La commune profite de cette modification pour actualiser le cadastre de cette cartographie.

Plan des servitudes d'utilité publique du PLU en vigueur (Pièce 5.2.2)



Plan des servitudes d'utilité publique du PLU après modification (Pièce 5.2.2)



IV.1b Consultation de la CDPENAF sur le STECAL Nf1

Dans le cadre de la transformation du POS en PLU, la commune de Vieille-Toulouse a créé un deuxième STECAL Nf1 en réponse à une recommandation du commissaire enquêteur.

Il correspond à l'aménagement d'une zone de stationnement, en contre bas de l'ancienne Fondation Marie, afin de permettre l'accès et l'utilisation aux Tolosiens (et personnes extérieures) du parcours de santé thématique prévu sur l'emprise de l'ancien parc (aujourd'hui en friche) de l'établissement. Il se rapporte au projet de réhabilitation de l'ancienne Fondation Marie, et sera sous gestion exclusivement privée.

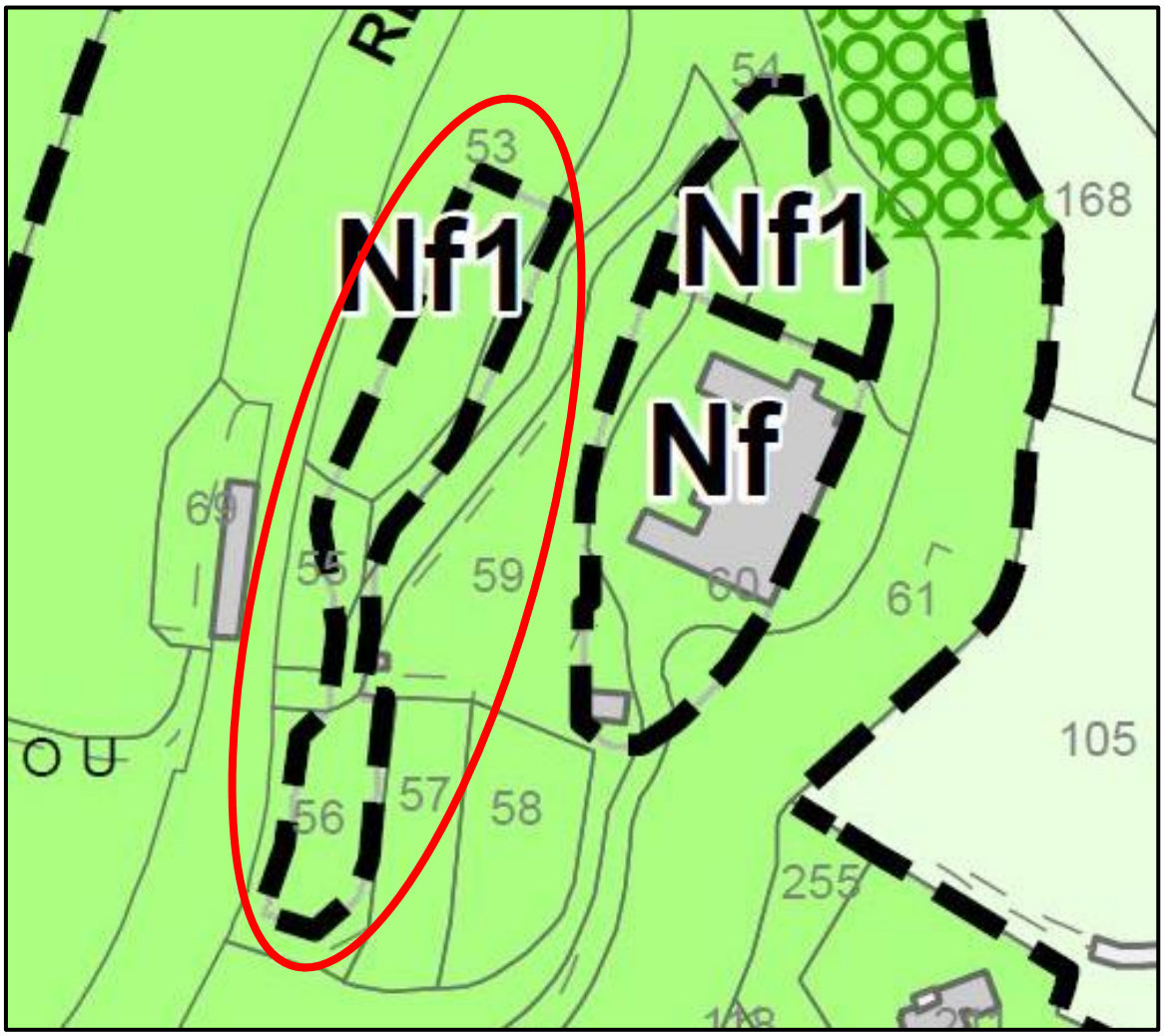
Ce STECAL est une duplication de la première zone Nf1, validée par la CDPENAF, de par sa fonction et les règles qu'il produit. Situé en zone bleue au PPRN, il a pour rôle d'encadrer le plus strictement

possible les conditions de mise en œuvre d'un stationnement dans ce secteur, en imposant des surfaces perméables et une végétalisation accrue. Aucune construction n'y est permise.

Sa délimitation s'appuie sur un diagnostic environnemental réalisé par un bureau d'étude à la charge du pétitionnaire, et joint au rapport de présentation du PLU, qui précise le faible impact du projet sur le milieu.

Dans son courrier du 23 mai 2017, le contrôle de légalité regrette que ce STECAL n'est pas fait l'objet d'un avis des Personnes Publiques Associés et notamment celui de la CDPENAF.
La commune souhaite par le biais de cette procédure répondre à cette demande.

Règlement graphique du PLU en vigueur (Pièce 4.2) – Zones NF1



IV.2 Adaptations mineures du règlement écrit

La modification simplifiée a également pour objet d'apporter des adaptations mineures au règlement écrit. Les points concernés sont les suivants:

- la modification de la règle d'implantation des bâtiments par rapport à la RD95 en zone UB,

- la modification de la règle d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif par rapport aux voies et aux emprises publiques dans le secteur N,
- la modification de la règle d'adaptation au site pour les constructions en sous-sol dans les secteurs UA, UB, UC,
- la modification des conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public dans les zones UA, UB, UC et N,
- la modification de la règle de distance maximum entre les constructions existantes et les nouvelles annexes dans les secteurs UA, UB, UC et N,
- la modification de la règle d'emprise au sol (article 9) dans le secteur UA,
- la modification des références cadastrales de l'article 11 des dispositions générales du patrimoine de caractère identifié au titre du L.151.19 du code de l'urbanisme.

NB : Les ajustements apportés au règlement sont de deux ordres :
- les ajouts d'information sont indiqués par une police bleue, tel que suit : ajouts
- les suppressions d'information sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

IV.2a Modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (Article 6) dans le secteur UB (page 26)

L'article 6 réglemente les distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Il impose en secteur UB un recul par rapport à la Route Départementale 95 (RD95) de 15m pour toute construction nouvelle sur ce secteur.

Ce recul pose un problème d'application dans le cas des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. Du fait de la taille des parcelles et de l'implantation des bâtiments, non soumise à un recul aussi important au POS, la construction d'annexes ou d'extension, autorisée par le PLU, s'en trouve fortement contrainte.

Le règlement est modifié pour permettre l'évolution du bâti existant en zone UB. Cette modification concerne uniquement la construction d'annexes ou d'extension de bâtis déjà existants au moment de l'approbation du PLU et n'entraîne donc pas une augmentation des droits à construire de plus de 20%. La règle pour les nouvelles constructions reste inchangée.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions minimales suivantes :

- Route Départementale 95 : 15 m de la limite d'emprise
- Autres voies : 5 m de la limite d'emprise
- Chemins piétons/cycles non rattachés à la voie / espaces verts : 2 m de la limite d'emprise

Toutefois :

- Pour les constructions existantes, les extensions, surélévations, annexes, ou reconstructions pourront être effectuées avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques, à condition que ceci ne présente pas de gêne à la visibilité à partir des voies. ~~le même recul que celui du bâtiment existant, à l'exception des routes départementales.~~

(suite)
- Le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes peut s'implanter avec un recul minimum de 4 m de la limite d'emprise.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 1 m minimum.

IV.2b ***Modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (Article 6) dans le secteur N (page 56)***

Comme vu précédemment, l'article 6 réglemente les distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Il prévoit néanmoins des dérogations à l'application de ces distances pour des cas particuliers. Dans l'ensemble des zones U du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou encore le nu intérieur du bassin des piscines non couvertes ont une règle d'implantation différente.

L'article 6 de la zone N ne prévoit pas ce type d'exception. Son règlement est modifié pour corriger cet oubli concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, selon les dispositions minimales suivantes :
- Routes Départementales 95 et 4 : 20 m de la limite d'emprise
- Autres voies et emprises publiques : 8 m de la limite d'emprise

Toutefois :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 1 m minimum.

IV.2c ***Modification de la règle d'adaptation au site pour les nouvelles constructions (Article 11) dans les secteurs UA, UB, UC (pages 16, 28 et 39)***

L'article 11 réglemente, dans sa première partie, l'intégration au site des nouvelles constructions. Il fixe notamment des seuils pour les déblais et remblais.
Une exception est toutefois permise pour la réalisation de constructions en sous-sol et leur rampe d'accès sur les terrains avec une pente supérieure ou égale à 10%.

La commune souhaite étendre cette dérogation au terrain plat (< 10%) afin d'encourager le stationnement en sous-sol, moins consommateur d'espace.

De plus, pour éviter les constructions entièrement enterrées, permettant de se soustraire à l'article 9, le règlement est complété et précise que les constructions à destination d'habitation uniquement en sous-sol ne sont pas autorisées.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Adaptation au site
Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les déblais remblais liés aux constructions devront respecter les règles suivantes :

(suite)
- pour les terrains plats (<10%), les déblais remblais sont limités à 1,00 mètre, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
Les déblais remblais créant des dénivelés sont interdits à moins de 5 m des limites séparatives.
Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits.
Les murs de soutènement sont limités à 1,50 m. de hauteur.
Les constructions dont 80% ou plus de la toiture est enterrée ne sont pas autorisées.

IV.2d ***Modification de la règle fixant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (Article 3) dans les secteurs UA, UB, UC et N (pages 12, 24, 36, 54 et 59)***

L'article 3 règlemente les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Il précise que pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique et fixe les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles.

Ces règles se révèlent être insuffisantes dans le cadre de division parcellaire. Afin d'éviter que des constructions se retrouvent enclavées, avec pour seul accès à une voie publique un chemin sous servitude de passage qui ne répond aux normes d'accessibilités, le règlement et son lexique sont modifiés.
Le lexique est également complété pour préciser l'application de la largeur minimale (5m) pour tout nouvel accès créé.

ARTICLE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès individuel et direct à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'importance de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
[…]
L'accès doit avoir une largeur minimale de 5 m.
[…]

2- Voirie nouvelle
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :
- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

(suite)
Toutes les voies à double sens de circulation devront répondre aux caractéristiques suivantes :

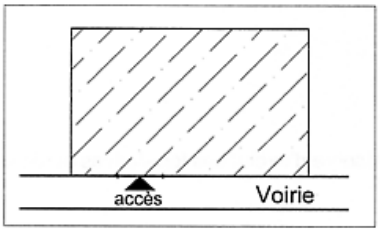
- les voies desservant de 1 à 2 lots maximum auront une largeur de plate-forme minimum de 5 mètres.
- les voies desservant 3 lots et plus auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

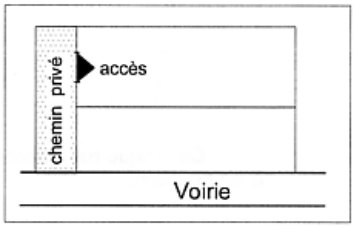
Seules les voies ayant une largeur de plate-forme minimum de 8 mètres, une largeur de chaussée minimum de 5 mètres et répondant aux ~~les~~ prescriptions techniques qui figurent dans le règlement de voirie du SICOVAL pourront être rétrocédées dans le domaine public et accueillir les camions de collecte des déchets ménagers.

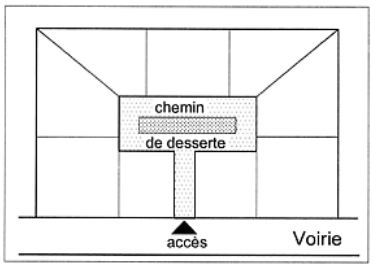
Pour les autres voies la collecte se fera sur le domaine public.

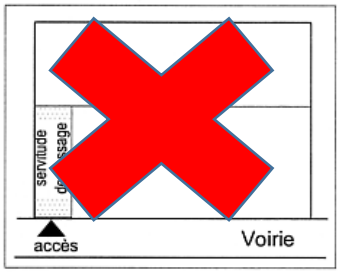
LEXIQUE - ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

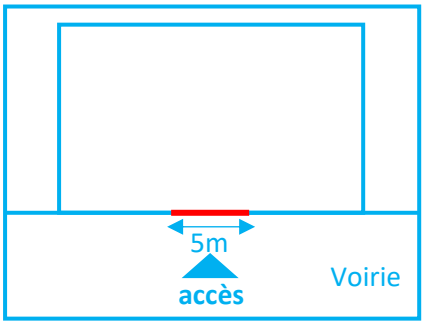


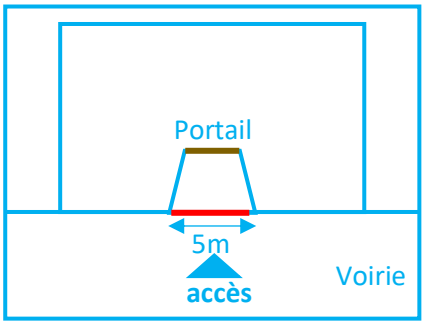






La largeur de l'accès est calculée au droit de l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.





V.2e ***Modification de la règle de distance maximum entre les constructions existantes et les nouvelles annexes (article 9 et 2) dans les secteurs UA, UB, UC et N (pages 15, 27, 39, 53 et 60)***

L'article 9 fixe la distance maximale entre les constructions existantes et les nouvelles annexes autorisées dans le cas d'un dépassement de l'emprise au sol totale sur une unité foncière à la date d'approbation du PLU. Il impose un périmètre de rayon de 20 mètres maximum.

Le règlement est modifié afin de rendre plus explicite cette notion de distance maximum et ainsi faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.
De plus, le lexique du règlement écrit est complété afin d'illustrer l'application des distances entre constructions sur une même propriété, également utilisé dans l'article 8.

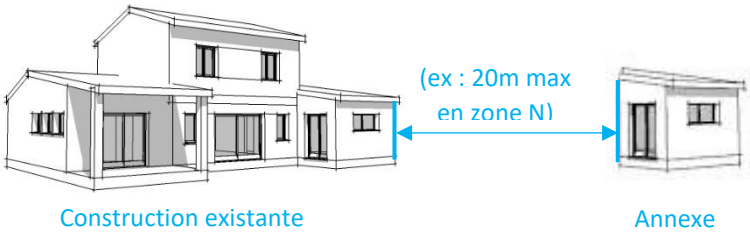
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Cependant, dans le cas de constructions existantes à destination d'habitation, sur une unité foncière, dont l'emprise au sol totale dépasserait, à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale permise par les règles ci-dessus :

- Il est admis les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, liées à ces constructions, sous les conditions suivantes :
  - L'emprise au sol cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne pourra dépasser 60 m².
  - Les nouvelles annexes (hors piscines) doivent être séparées, au maximum, d'une distance ~~se trouver~~ ~~dans un rayon~~ de 20 mètres ~~maximum~~ ~~déterminé~~ ~~autour~~ des constructions existantes.

LEXIQUE - DISTANCE MAXIMUM ENTRE LES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les constructions existantes et les nouvelles constructions se mesure de mur à mur.



IV.2f ***Modification de la règle d'emprise au sol (article 9) dans le secteur UA (page 15)***

L'article 9 des zones UA règlemente l'emprise au sol autorisée. Contrairement aux zones UB, UC et N, il n'est pas prévu, dans le cas de constructions existantes à destination d'habitation, sur une unité foncière, dont l'emprise au sol totale dépasserait, à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale permise, la possibilité de créer des extensions ou annexes.

La commune souhaite rectifier cette différence et rétablir une certaine égalité entre les zones vis-à-vis des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui aurait consommé l'emprise au sol autorisée.

Le règlement écrit est modifié en ce sens en conservant les seuils maximums autorisés pour les annexes et extensions des autres secteurs. Cette modification concerne un faible nombre de constructions, principalement localisées sur la rue du village, et n'entraîne pas une augmentation des droits à construire de plus de 20%.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les secteurs UA, UAb et UAb2, l'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour le secteur UAa, l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Pour le secteur UAb1, l'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.
L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

- Cependant, dans le cas de constructions existantes à destination d'habitation, sur une unité foncière, dont l'emprise au sol totale dépasserait, à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale permise par les règles ci-dessus :

- Il est admis les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, liées à ces constructions, sous les conditions suivantes :
  - L'emprise au sol cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne pourra dépasser 60 m².
  - Les nouvelles annexes (hors piscines) doivent être séparées, au maximum, d'une distance de 20 mètres des constructions existantes.

- Il est admis l'aménagement, la restauration, et l'extension de ces constructions dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 60 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Toutefois, dans le cas de lotissements ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

IV.2e ***Modification des références cadastrales de l'article 11 des dispositions générales du patrimoine de caractère identifié au titre du L.151.19 du Code de l'Urbanisme (page 7)***

La commune a souhaité identifier, lors de l'élaboration de son PLU, les bâtiments à conserver et à mettre en valeur sur son territoire (L151-19).

A ce titre une maison de notable et son lavoir ont fait l'objet d'une protection.
Après échange avec le propriétaire, sa localisation sur le règlement écrit en vigueur est inexacte (parcelle AE 44).
Le règlement écrit est modifié à cet effet.

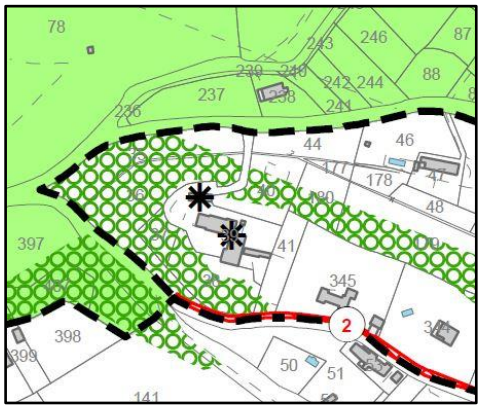
ARTICLE 11 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au tire de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

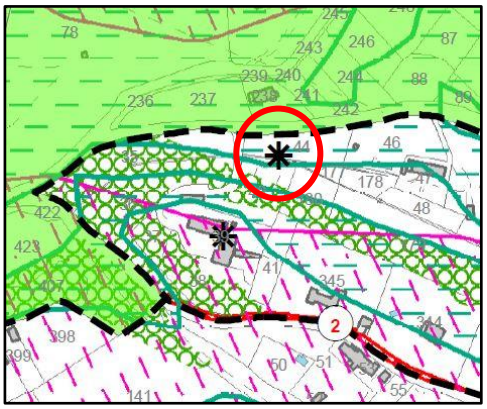
Identification : Maison de notable et lavoir
Références cadastrales : section AE parcelle 39 et 44
Adresse : 26 Chemin de l'Ariège

IV.3 Adaptations mineures du règlement graphique

La modification simplifiée a également pour objet d'apporter une adaptation mineure du règlement graphique.
La commune a souhaité identifier, lors de l'élaboration de son PLU, les bâtiments à conserver et à mettre en valeur sur son territoire (L151-19).
A ce titre une maison de notable et son lavoir ont fait l'objet d'une protection.
Après échange avec le propriétaire, la localisation sur le règlement graphique en vigueur est inexacte.
Le règlement graphique est modifié à cet effet.



Règlement graphique du PLU en vigueur (Pièce 4.2)



Règlement graphique du PLU après modification (Pièce 4.2)

IV.4 Adaptations mineures de l'OAP « Intégration paysagère en UB et UC » du PLU

La modification simplifiée a également pour objet d'apporter une adaptation mineure à l'OAP « Intégration paysagère en UB et UC ». La commune souhaite apporter une précision sur les prescriptions portant sur les divisions parcellaires (page 11).

Le paragraphe sur les divisions parcellaires fixe comme principe que le découpage des parcelles doit être le plus géométriquement simple possible. L'objectif de cette recommandation est de limiter l'optimisation des parcelles à des formes cohérentes et fonctionnelles.

Le paragraphe est modifié pour apporter des précisions sur la définition de « géométrie simple » afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

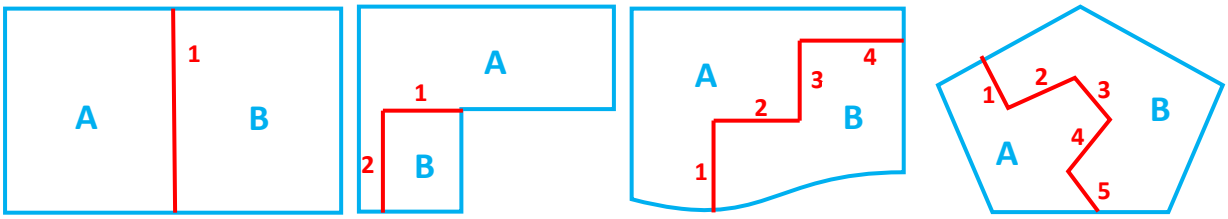
Divisions parcellaires

Les grands principes à prendre en compte sont :

[…]

- Valorisation des qualités environnementales : certains éléments peuvent participer à la prise en compte de ces enjeux, comme l'orientation de la construction (conforts d'été et d'hiver…), le recours aux énergies renouvelables, la limitation de l'imperméabilisation des sols, le choix des matériaux de construction, des essences plantées…

Enfin, le découpage des parcelles devra être le plus géométriquement simple possible (5 cotés maximum).



V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences de l'ensemble des points abordés par la modification simplifiée du PLU de Vieille-Toulouse sont nulles voire positives.

Au vu des espaces concernés (zone urbaine dense) et de la surface potentielle consommée (moins de 1 ha), la modification simplifiée du PLU de Vieille-Toulouse n'est pas de nature à avoir une incidence sur la conservation des populations d'espèces et des habitats naturels ayant permis la désignation, d'une part, de la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » ni, d'autre part, de la Zone de Conservation Spéciale « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

VI. CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la modification ne sont que mineures et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les modifications des règles écrite et graphique n'ont par ailleurs pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il est à noter que les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.