PLU

Plan Local d'Urbanisme

1ère Modification simplifiée

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de VIEILLE-TOULOUSE

6.2 BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

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

SOMMAIRE.....1

I. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE 2

1. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU.....2
2. Le cadre réglementaire de la procédure.....2
3. La composition du dossier mis à disposition du public.....3

II. DÉROULEMENT DE LA MISE À DISPOSITION 3

1. Les modalités de mise à disposition.....3
2. Publicité de la mise à disposition.....3
3. Notification du projet aux PPA.....4

III. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES.....5

1. Les observations du public dans le registre.....5
2. Les observations et avis des PPA.....8

IV. BILAN.....9

I. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1. Objet de la modification simplifiée n° 1 du PLU

Le plan local d'urbanisme de Vieille-Toulouse a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 mars 2017.
La commune a décidé d'engager une modification simplifiée par délibération du 5 décembre 2017 et arrêté du 7 décembre 2017 afin notamment de :

→Prendre 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 »

2. Le cadre réglementaire de la procédure

Il a été fait application des dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-45, L. 153-47 se rapportant à la procédure de modification simplifiée du PLU.

La procédure de modification simplifiée est utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent :

- ni de la procédure de révision (engagée si les modifications portent atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement ; réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; réduisent une protection ; ouvrent à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'a pas été ouverte dans les 9 ans suivant sa création)

- ni de la procédure de modification pour laquelle une enquête publique est nécessaire (engagée si les modifications du règlement ont pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

Le projet de modification, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, sont mis à la disposition du public pendant un mois.

Les modalités de la mise à disposition sont définies par le Conseil Municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition et doivent lui permettre de formuler ses observations. Elles sont consignées sur un registre et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère. Le projet peut être modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public. Il est adopté par délibération.

3. La composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public contenait les pièces suivantes :

→ Pièces administratives :

- La délibération du Conseil Municipal n°2017-22 en date du 5 décembre 2017 décidant de a mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU
- L'arrêté du Maire n° 2017-33 du 7 décembre 2017 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU
- La délibération du Conseil Municipal n° 2018-23 en date du 29 mars 2018 définissant les modalités de mise à disposition du dossier auprès du public
- Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (n° de saisine 2018-6176).

→ La notice explicative

→ Le projet de modification simplifiée :

- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) modifiées
- Le règlement écrit modifié
- Le règlement graphique modifié
- Les annexes ajoutées

→ Les avis des personnes consultées

II. DÉROULEMENT DE LA MISE À DISPOSITION

1. Les modalités de mise à disposition

Par délibération n° 2018-23 en date du 29 mars 2018 le Conseil Municipal a défini les modalités suivantes de mise à disposition pendant une durée de 1 mois, soit du 1er mai au 31 mai inclus :

- Mise à disposition du dossier auprès du public, en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels

- Mise à la disposition du public d'un registre afin de recueillir les observations du public

- Mise en ligne du dossier de modification simplifiée n°1 sur le site Internet de la mairie

2. Publicité de la mise à disposition

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée auprès du public a été publié dans le journal local La Dépêche du Midi -31 du 21/04/2018. Dès le 20/04/2018, un avis a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la mairie pour une durée au moins égale à un mois.

L'information a été portée à la connaissance du public sur le site internet de la commune.

3. Notification du projet aux PPA

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la Commune a notifié, avant la mise à disposition, le projet de modification aux personnes publiques associées par courrier :

- Préfecture de la Haute-Garonne
- Conseil Régional d'OCCITANIE
- Conseil départemental de la Haute-Garonne
- Communauté d'Agglomération du SICOVAL
- Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine
- ERDF
- Total Infrastructure Gaz France – TIGF
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse
- Chambre de Métiers et l'Artisanat de la Haute-Garonne
- Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne
- Syndicat Mixte des Transports en Commun
- Direction Départementale des Territoires
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne
- CDPENAF
- CDNPS
- CRPF Midi-Pyrénées
- Inspection Académique de la Haute-Garonne
- Service Régional de l'Archéologie
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Service Départemental d'Incendie et de Secours
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale
- Agence Régionale de Santé OCCITANIE
- RTE/TESO –GIMR
- SDEHG
- Mairie de PORTET-SUR-GARONNE
- Mairie de PECHBUSQUE
- Mairie de VIGOULET-AUZIL
- Mairie de TOULOUSE
- Communauté Urbaine Toulouse Métropole

4. Consultation du dossier, accès aux documents

Conformément à la délibération n° 2018-23 en date du 29 mars 2018, le dossier a été mis à la disposition du public en mairie. Le dossier complet était également consultable sur le site internet de la commune.

Un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier de projet de modification simplifiée du PLU afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

III. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

1. Les observations du public dans le registre

Quatre observations ont été consignées dans le registre ouvert au public :

N°1 - Monsieur Paul SANZ - Président de l'association ASPVT – 25 mai 2018

L'association « ASPVT » dénonce la modification simplifiée du PLU dont l'objet principal est de favoriser l'implantation du projet immobilier porté par la municipalité actuelle au centre du village en lieu et place de la ferme de Borde-Haute et manifeste une nouvelle fois son opposition totale à :
- la vente du terrain derrière la ferme au centre du village ;
- la démolition de la ferme ;
- la modification des chemins de desserte et des conditions d'implantation des bâtiments par rapport au CD95.

Réponse de la commune :

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas pour objet la modification des chemins de desserte et des conditions d'implantation des bâtiments par rapport au CD95 dans le secteur UA (où se trouve actuellement la ferme de Borde-Haute).

La modification engagée sur cette thématique concerne uniquement la zone UB, où il est imposé aujourd'hui un recul par rapport à la Route Départementale 95 (RD95) de 15m pour toute construction sur ce secteur.

La commune a souhaité revenir sur ce principe pour permettre l'évolution du bâti existant, non soumis à un recul aussi important sous POS au moment de leur construction. La règle d'implantation reste inchangée pour les nouvelles constructions.

Pour rappel, dans le secteur UA, au PLU opposable, toute construction nouvelle doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un recul de 2 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

La démolition de la ferme et la vente du terrain derrière la ferme au centre du village ne relève pas de la procédure de modification simplifiée du PLU.

N°2 - Madame Fanny GODIO – courrier versé au registre – 28 mai 2018

[…] dans le cadre des modifications simplifiées du PLU, nous sollicitons une modification concernant le point suivant :
Le nouveau PLU limite dans notre zone la hauteur des constructions à5m jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère or nous souhaitons créer une pièce supplémentaire […] sur le toit de notre maison (partie arrière, limitée comme l'indique le PLU à 20% de la surface plancher existante et à 60 m²).
Cette surélévation aurait pour effet de porter la hauteur totale de la maison à 6,50m (au lieu des 5m actuellement autorisés) sur cette partie arrière uniquement et la superficie de la pièce serait d'environ 40m².
[…]

Réponse de la commune :

La procédure de modification simplifiée ne permet pas d'augmenter les droits à construire (modification de la hauteur de construction) dans une zone naturelle (N).

Néanmoins, la commune prend note de cette demande, et se réserve le droit de l'étudier lors la prochaine révision de son document d'urbanisme.

N°3 - Madame Sylvaine SERRE – 31 mai 2018

A la faveur de l'enquête publique ouverte sur « la modification simplifiée du PLU » concernant le PLU de Vieille-Toulouse, je relève des incohérences que je demande aux enquêteurs de prendre en compte. Celles-ci concernent l'article 11 « Eléments du paysage et du patrimoine » p 16-17 qui lui-même fait référence à l'inventaire de l'architecture domestique » p 78/79 du PLU.
L'article 11 concerne un des éléments du patrimoine identifié à protéger : « la maison de notable et le lavoir » - maison privée Jany – qui figure en position 14 sur 15 éléments à protéger dans le village.
Celle-ci mal localisé sur le document graphique en vigueur du PLU (Parcelle AE 44) est donc repositionnée (parcelle AE 39) sur la « modification simplifiée ».
Cette modification souligne donc le fait que le « PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou mettre en valeur au titre 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 » et comporte donc 15 éléments dont la « ferme de Borde-Haute », bâtiment communal qui figure en premier sur la liste. Actuellement, ce bâtiment censé « être protégé ou être mis en valeur » est destiné à être détruit ! (numéro spécial « aménagement du centre du village » – nov 2017). Celui-ci figure pourtant « bien restauré » et mis en valeur sur la maquette qui est présentée au public comme étant l'aménagement du centre du village. Y-a-t' il tromperie vis-à-vis des habitants et des affirmations sur le PLU ?
Il y a plus de deux ans qu'aucun « travaux de consolidation ou de sauvegarde » n'a pas été effectué par la mairie sur le bâtiment. Cette ferme à fait l'objet d'une demande d'expertise par la mairie. L'expert mandaté à signalé des désordres, mais à bien stipulé dans sa conclusion que « des travaux confortatifs à titre conservatoires doivent être réalisés dans les plus brefs délais » - octobre 2017.
Pire, depuis cette expertise, aucun entretien n'a été décidé. La ferme a été interdite d'accès au public, mais elle continue à servir de parking à divers véhicules !

Je demande donc à la faveur de cette enquête publique, qu'on rappelle à la mairie les dispositions de protection du « patrimoine remarquable et petit patrimoine bâti » figurant sur le PLU et sa responsabilité à le protéger de façon active et immédiate quand celui-ci le nécessite

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation du PLU identifie le patrimoine remarquable et petit patrimoine bâti présent sur la commune. Cet inventaire témoigne du savoir-faire urbain traditionnel et des styles l'architecturaux qui se sont succédés à Vieille-Toulouse.
Sur cette base, la commune a été amenée à se prononcer sur les éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Seul un élément a été retenu, en accord avec le propriétaire, pour bénéficier de cette protection et a été répertorié sur le règlement écrit et graphique (pièces opposables).

La ferme de Borde-Haute ne bénéficie pas de cette protection règlementaire et les prescriptions de l'article 11 des dispositions générales ne lui sont donc pas applicables.

Néanmoins, comme indiqué dans l'OAP Borde-Haute, la commune souhaite conserver les caractéristiques principales de l'architecture des fermes Lauragaises pour la création d'un pôle d'équipements publics et culturels au centre du village.

N°4 – Monsieur Jean-Marc DELPRAT – courrier versé au registre – 31 mai 2018

[…] je tiens à vous signaler une petite erreur que je vous saurais gré de bien vouloir porter à l'attention de l'enquêteur.

En effet, sur notre propriété, la limite de la zone N qui se veut – si j'ai bien compris – indiquer une zone boisée ou en forte pente suit bizarrement le chemin d'accès à l'habitation, si ceci peut avoir du sens dans la partie nord de la propriété, dans la zone sud, ceci correspond à aucune limite naturelle.

La carte IGN montre bien la limite de la zone boisée et du fort relief est plus à l'ouest. En fait la zone N s'étend par erreur dans un triangle qui n'est absolument pas en aléa de pente ni de boisement naturel. Cette zone est très peu pentue et pourrait fort bien, un jour accueillir une construction.

A noter dans la pointe de ce triangle une peupleraie plantée par mes parents, vieille de plus de 40 ans, en fin de vie, ces arbres destinés au départ à être abattus, pourrissent et tombent d'eux-mêmes régulièrement. Merci de ne pas considérer cette ancienne peupleraie comme zone boisée naturellement.

[…]

Réponse de la commune :

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de réduire une zone naturelle (N).

La commune tient cependant à apporter une correction sur la raison du classement de ce secteur en zone N. Contrairement aux raisons évoquées dans le courrier, ce classement répond à une prescription du SCOT GAT qui a identifié ce secteur en zone agricole protégée sur son document graphique, interdisant de ce fait tout classement en zone U.
De plus, aucun EBC (espace boisé classé) n'est présent sur cette parcelle.

Néanmoins, la commune prend note de cette demande et se réserve le droit de l'étudier lors la prochaine révision de son document d'urbanisme. Cette modification devra au préalable s'accompagner obligatoirement d'une demande de modification du SCOT GAT sur ce secteur.

2. Les observations et avis des PPA

Sept avis de PPA ont été enregistrés à l'issue de la période de consultation.

N°1 - Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

Avis Favorable

Réponse de la commune :

Pas de réponse à apporter

N°2 - Service Départemental d'Incendie et de Secours

Demande d'organisation d'une rencontre sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en terme de couverture (défense en eau contre incendie et accessibilité des bâtiments).

Réponse de la commune :

La commune a pris acte de la demande de réunion du SDIS et a confirmé en retour cette volonté par courrier LRAR en date du 30 mai 2018.

N°3 - Syndicat Mixte des Transports en Commun

Aucune observation particulière

Réponse de la commune :

Pas de réponse à apporter

N°4 - DDT 31

Aucune observation particulière

La création du sous-secteur Nr (pour la réserve naturelle régionale), n'apportant aucune prescription particulière dans le règlement écrit en zone N, n'a pas d'intérêt à exister dans le règlement graphique.

Réponse de la commune :

La création du sous-secteur Nr ne relève pas de la modification simplifiée n°1 du PLU de Vieille-Toulouse.

Néanmoins, la commune tient à préciser que l'existence de cette zone, identifiant les parcelles concernées par la Réserve Naturelle Régionale, trouve sa justification dans le fait que, contrairement aux autres sous-secteurs de la zone N, celle-ci n'autorise aucune construction. A l'échelle du PLU, elle apparait donc comme la seule zone naturelle stricte.

De plus, elle permet d'informer, à la lecture du règlement graphique, sur la présence d'une servitude d'utilité publique.

N°5 – SICOVAL

Aucune observation particulière

Réponse de la commune :

Pas de réponse à apporter

N°6 – Conseil départemental de la Haute-Garonne

Aucune observation particulière

Réponse de la commune :

Pas de réponse à apporter

N°7 – Toulouse Métropole

Aucune observation particulière

Réponse de la commune :

Pas de réponse à apporte

IV. Bilan

Les observations et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs y afférents, ne nécessitent pas d'adaptation.