

Département de la Haute Garonne

Commune de Vigoulet Auzil

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N° 6.3

ARRET DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du

Le Maire

Jacques SEGERIC



Mairie de VIGOULET AUZIL
Place André MARTY
31320 VIGOULET AUZIL
Tél. 05.61.75.60.19

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

La présente délibération a été publiée, conformément à l'article 2 de la loi du 2 mars 1982 modifiée, par affichage à la porte de la mairie.

Le 23 mai 2017 à 20h30, le Conseil Municipal de Vigoulet-Auzil s'est réuni à la mairie sur convocation régulière en date du 18 mai, sous la présidence de Monsieur Jacques SEGERIC, Maire.

Etaient présents : Mmes C. BAYOT, K. BYSTRICKY, S. CLERC
Mrs F. BLACHEZ, X. de BOISSEZON, G. BOMSTAIN, JL. CHAMPEAUX, P. ESPAGNO,
JM. LASSUS, S. RICCI, J. SEGERIC

Etaient absents : Mmes M. COCHE (procuration à C. BAYOT), SN. FEHR (procuration à JM. LASSUS), et S. MOUQUET (procuration à S. RICCI),

Secrétaire de séance : Stéphane RICCI

ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivant et R 153-1 et suivants ;
VU les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;
VU la délibération du conseil municipal en date du 21 mai 2014 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertations mises en œuvre à l'occasion de cette procédure ;
VU la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2 ;
VU la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

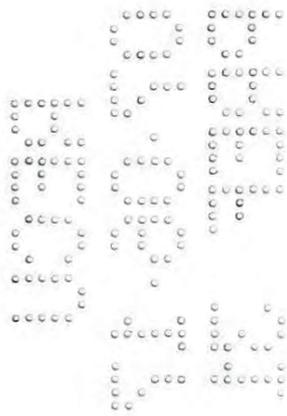
Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Xavier de BOISSEZON, Adjoint en charge de l'Urbanisme qui expose au Conseil Municipal :

Il est rappelé au Conseil Municipal que la Commune de VIGOULET AUZIL a lancé la révision de son Plan Local d'Occupation des sols approuvé le 16 avril 1985 en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, selon délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2010.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VIGOULET AUZIL a été approuvé par délibération du 11 juin 2013, et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 11 février 2014.

Depuis, le contexte local a évolué avec notamment l'élection d'un nouveau Conseil Municipal.

2017-020



Dans le cadre du nouveau mandat, la nouvelle équipe a souhaité mettre en œuvre une politique d'urbanisme qui se traduit notamment par une réflexion importante en matière de densification douce au regard du potentiel propre à la Commune de VIGOLET AUZIL.

L'actuel PLU prévoit, en effet, un développement urbain fort consommateur d'espaces, fondé sur l'ouverture à l'urbanisation de six zones AU impactant les dernières terres agricoles fertiles situées sur le territoire communal.

Tout en gardant comme objectif de permettre un développement harmonieux du territoire communal, en favorisant notamment l'accueil de nouvelles familles et contribuant ainsi à la mixité sociale, il a été décidé, à travers cette nouvelle démarche, de privilégier la densification des zones déjà urbanisées et des dents creuses plutôt que d'ouvrir à l'urbanisation de vastes espaces vierges de toutes constructions nécessitant notamment des investissements lourds en terme d'infra et de superstructures.

La Commune s'est alors fixée comme principaux objectifs de cette révision de :

- maîtriser le développement de la Commune en limitant l'étalement urbain tout en favorisant une densification adaptée à l'environnement concerné ;
- privilégier les démarches de densification douce afin de préserver les terres agricoles ;
- renforcer la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité par la consécration d'une politique de déplacement doux ;
- adapter le contenu du document d'urbanisme au nouveau contexte de planification locale et réglementaire en repensant les règles d'urbanisme suite notamment à la suppression des COS et des surfaces minimales de terrains par la loi ALUR ;
- adapter le PLU pour prendre en compte les nouvelles orientations de la Commune en matière de développement urbain.

Les modalités de la concertation avec la population qui ont été fixées, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, sont les suivantes :

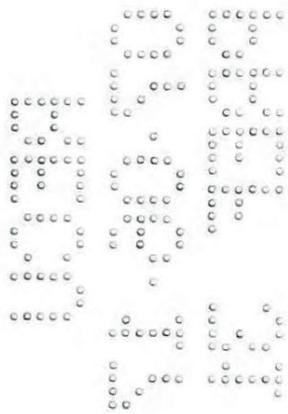
- ✓ affichage de la présente délibération à la mairie ;
- ✓ mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques des administrés ;
- ✓ organisation d'une réunion débat avec la population.

Une première version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été discutée au conseil municipal du 12 avril 2016.

Une nouvelle version du PADD a été proposée au débat des conseillers municipaux le 16 novembre 2016 pour deux raisons :

- ✓ Modification des objectifs d'urbanisation et de création de logements familiaux du PLH 2017-2022 : ces objectifs sont maintenant moins exigeants que ceux du précédent PLH en nombre de logements familiaux à produire, en proportion de logements locatifs sociaux et de logements en accession à prix abordable.
- ✓ La nécessité d'urbaniser la zone de Canto Coucut II, actuellement détenue en portage foncier par le Sicoval. Ce portage foncier a été demandé dans un objectif d'urbanisation. Si la commune faisait le choix de laisser en zone naturelle ou agricole dans son PLU ces deux champs, il serait alors nécessaire de les racheter à un prix avoisinant dix fois celui de

2017-020



la terre agricole. La question du devenir de ces terrains a fait l'objet de deux réunions de la Commission urbanisme ouverte aux riverains de l'allée du Parc. Pour avis consultatif, la Commission du 18 octobre 2016 a approuvé à dix-sept voix pour et une contre, l'urbanisation raisonnable de cette zone (15 maisons, 20 logements max).

Les choix et les orientations stratégiques retenus par le PADD sont présentés selon quatre grands axes :

1. INSCRIRE LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE VIGOUJET-AUZIL DANS LE RESPECT DE SON IDENTITÉ VILLAGEOISE

- Affirmer l'identité paysagère de la commune
- Créer une centralité de village
- Favoriser l'implantation d'activités et de services de proximité

2. ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE L'HABITAT

- Accueillir de nouveaux habitants tout en limitant les besoins en extension urbaine
- Diversifier l'offre de logements
- Garantir un renouvellement doux et harmonieux des tissus d'habitat existants

3. PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- Préserver les espaces naturels
- Renforcer le contact avec le grand paysage
- Préserver les espaces agricoles et conforter le pôle équestre

4. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN.

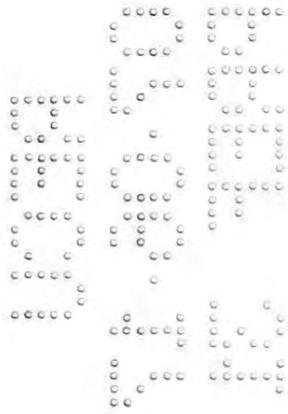
- Sécuriser les axes routiers et faciliter les déplacements
- Rationaliser les consommations d'énergie et développer les communications numériques

Monsieur l'Adjoint en charge de l'urbanisme expose au Conseil Municipal le bilan de la concertation mise en œuvre, dont les modalités qui viennent d'être rappelées correspondent à celles qui ont été définies par la délibération du 21 mai 2014.

Moyens d'information utilisés :

- Informations spécifiques par le Journal local/municipal :
 - Juin 2014 Article et édito du « Lien »
 - 19.08.2014 Article dans « La Dépêche »
 - Octobre 2014 Article et édito du « Lien »
 - Janvier 2015 Article et édito du « Lien »
 - Juin 2015 Article dans le « Lien »
 - Octobre 2015 Article et édito du « Lien »

2017-020



- Janvier 2016 Article dans le « Lien »
 - Mai 2016 Article dans le « Vigouzi'Lien »
 - Juin 2016 Article dans le « Lien »
 - Été 2016 Article dans le « Vigouzi'Lien »
 - Octobre 2016 Article dans le « Lien »
 - Décembre 2016 Article dans le « Vigouzi'Lien »
 - Janvier 2017 Article dans le « Vigouzi'Lien »
 - Février 2017 Article et édito du « Lien »
- Des affichages sur les panneaux d'affichage municipaux
 - Mise à disposition d'informations sur le site internet de la mairie
 - Mise à disposition d'un registre en Mairie pour consigner toutes observations, réflexions, suggestions et requêtes tout au long de la procédure.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- 03.06.2014 Réunion publique participative
- 18.06.2014 Ateliers thématiques
- 11.09.2014 Réunion publique
- 12, 13, 26 et 27.09.2014 Entretiens BIMBY
- 26.05.2015 Réunion publique : bilan de la 1ere année de la mandature
- 24.05.2016 Réunion riverains et commission urbanisme autour de Canto Coucut II
- 26.01.2017 Réunion publique

Cette concertation a révélé les points suivants :

Cette concertation s'est traduite par une participation active de vigouletains, dont l'intérêt était grandissant au fur et à mesure de l'avancement du projet de révision.

Les éléments ont été examinés et pris en compte de la manière suivante :

- La demande de maîtrise d'une urbanisation raisonnable par voie de densification des zones déjà urbanisées est une demande régulière de la population (registre et réunions publiques). Les habitants sont inquiets du fait de la disparition du minimum parcellaire et du COS. Nous y répondons par un coefficient d'emprise au sol échelonné s'appliquant aux nouvelles constructions qui a pour but d'autoriser, pour la plupart des parcelles, une construction supplémentaire environ.
- A l'inverse, certaines remarques ciblent la perte de droit à bâtir pour les propriétaires de grandes parcelles : la régulation de ce droit, totalement libéré suite à la loi ALUR, est nécessaire du fait de notre désir de protéger l'environnement paysager et de la difficulté dans laquelle pourrait se retrouver la commune dont les réseaux ne sont pas prévus pour une augmentation importante de charge.

2017 - 020

- Les questions sur la concertation ont été nombreuses : la procédure choisie est explicitée dans cette délibération, dans sa diversité de forme (réunions, entretiens BIMBY, registre, participation de non élus à la commission urbanisme) et sa fréquence.
- Les riverains des différentes zones à urbaniser ont souvent demandé un aménagement paysager et le respect de leur voisinage : ces éléments sont pris en compte par des zones naturelles ou non aedificandi.
- Le passage en zone urbanisée du club hippique est justifié de par la décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 4 décembre 2015 invalidant son classement en zone agricole par l'actuel PLU.
- La perte de l'identité villageoise est redoutée du fait du BIMBY qui pourrait aboutir, d'après certains habitants, à de petits terrains aux maisons proches les unes des autres. Il est rappelé que ce choix d'une urbanisation par partage parcellaire raisonnable abouti à des terrains de plus de 1500m² à l'heure actuelle (à quelques exceptions près, se comptant sur les doigts d'une main et liées à des propriétaires ayant fait valoir les droits octroyés par la loi ALUR sans discussion préalable avec la mairie). A l'inverse, les terrains issus d'une urbanisation par voie d'extension urbaine sur les communes disposant d'un PLU sont très fortement contraintes et aboutissent exceptionnellement à des terrains de plus de 600 ou 800m². Outre l'impact écologique d'une artificialisation des sols du fait de l'extension urbaine, il nous apparaît donc légitime de protéger l'identité villageoise de Vigoulet-Auzil par une urbanisation de type BIMBY raisonnable.
- La justification du zonage nous a souvent été demandée. Elle est clairement indiquée dans le projet de PLU actuel. Les zones UA, UB et UC ont été conçues pour correspondre à une typologie d'urbanisation associée à des tailles de parcelle en général distinctes. Les coefficients d'emprise au sol échelonnés sont ainsi logiquement différents car adaptés à la distribution des tailles des parcelles de chaque zone.
- La construction en limite de propriété est bien décrite pour chaque zone, à la fois de manière graphique et textuelle. Elle est possible pour la zone UA, impossible pour les zones UB et UC (modification adoptée car ne gênant pas la réalisation des projets individuels tout en répondant à des demandes faites sur le registre et lors de réunion publique ou commission d'urbanisme).
- Grace au nouveau PLH en cours d'adoption par le Sicoval, les logements sociaux (locatifs et accession à prix abordable) ne sont plus obligatoirement associés à chaque projet d'urbanisation. Il nous semble cependant légitime de répartir l'accession à prix abordable sur les projets d'extension urbaine.

Après avoir entendu l'exposé de l'Adjoint en charge de l'urbanisme et en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés par 11 voix pour (I. SEGERIC, X. de BOISSEZON, P. ESPAGNO, C. BAYOT, K. BYSTRICKY, F. BLACHEZ, G. BOMSTAIN, JL. CHAMPEAUX, S. RICCI, S. MOUQUE7', M. COCHE) et 3 voix contre (S. CLERC, SN. FEHR et JM. LASSUS) le Conseil Municipal **DECIDE** :

- **d'approuver le bilan de la concertation** tel qu'il a été présenté par Monsieur l'Adjoint, en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme ;
- **d'appliquer** au présent plan local d'urbanisme, l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, en application du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- **d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme** tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

2017-020

• de soumettre le projet de plan arrêté pour avis, en application des articles L153-16 et 17 et 18 du code de l'urbanisme :

- ✓ aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ; (l'Etat, la région, le département, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports; le Sicoval ; la chambre de commerce et d'industrie territoriale, les chambres de métiers, la chambre d'agriculture ; le SMEAT).
- ✓ à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- ✓ et aux communes limitrophes : Mervilla, Pechbusque, Vieille-Toulouse, Portet-sur-Garonne, Lacroix-Falgarde, Aureville et Rebigue.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU (accompagnée du projet de plan) sera adressée au préfet du département de la Haute Garonne.

Pour extrait certifié conforme le 24 mai 2017

Le Maire de VIGOULET-AUZIL



Jacques SEGÉRIC

2017 - 020