

PLU

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°1

7.2.

BILAN DE LA CONSULTATION DU PUBLIC ET DES PPA



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

Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 15/05/2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 24/03/2022

Vu pour être
annexé à la
**DCM du
24/03/2022**
approuvant la
modification
simplifiée n°1
du PLU

Mairie de Vigoulet-Auzil – Place André Marty– 31320 Vigoulet-Auzil

Tel : 05.61.75.60.19

Dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU
Bilan de la mise à disposition auprès du public et
réponses aux avis PPA

Mise à disposition du public
du 22 novembre 2021 au 7 janvier 2022 inclus

Pièce jointe à la délibération du 24 mars 2022
approuvant la modification simplifiée du PLU

SOMMAIRE

I.	PRÉSENTATION DE LA PROCEDURE.....	4
1.	Objet de la modification simplifiée n° 1 du PLU	4
2.	Le cadre réglementaire de la procédure	4
3.	La composition du dossier mis à disposition du public.....	5
II.	DÉROULEMENT DE LA MISE À DISPOSITION.....	5
1.	Les modalités de mise à disposition	5
2.	Publicité de la mise à disposition	5
3.	Notification du projet aux PPA	6
4.	Consultation du dossier, accès aux documents	6
III.	ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	7
1.	Les observations du public	7
2.	Les observations et avis des PPA	8
IV.	BILAN	12
	ANNEXES.....	14

I. PRESENTATION DE LA PROCEDURE

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

La révision du plan local d'urbanisme de Vigoulet-Auzil a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15 mai 2018.

La commune a décidé d'engager une modification simplifiée du PLU par arrêté du 28 avril 2021 pour modifier les règles de la zone AUE, correspondant aux secteurs dits « Faloure » et « Canto-Coucuc » afin de poursuivre l'aménagement du dernier lot du secteur Faloure, et faire évoluer l'aménagement du secteur de Canto Coucut. Ces deux projets permettront d'offrir une diversité d'offres de logements et répondront aux besoins de commerces et services sur la commune.

Ainsi, les changements apportés par cette procédure concernent principalement les règles de la zone AUE et l'adaptation des OAP correspondant aux secteurs Faloure et Canto-Coucuc. Des mises à jour d'annexes du PLU ont également été réalisées.

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 :

- Les pièces administratives :
 - L'arrêté du Maire du 28 avril 2021 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du PLU,
 - La délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2021 définissant les modalités de mise à disposition du dossier auprès du public,
 - La décision de dispense d'évaluation environnementale, de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie du 7 octobre 2021.
- La notice explicative
- Le règlement écrit de la zone AU modifié
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- Les Annexes mises à jour
- Les avis des personnes publiques associées reçues avant et durant la mise à disposition du dossier.

II. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

1. Les modalités de mise à disposition

Par délibération du 4 novembre 2021, le Conseil Municipal a défini les modalités suivantes de mise à disposition pendant une durée de **plus de 30 jours consécutifs, soit du 22 novembre 2021 au 7 janvier 2022 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.

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 » le 12/11/2021

Dès le 12 novembre 2021, un avis a été affiché aux lieux habituels d'affichage de la mairie. 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 simplifiée aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires (DDT),
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers,
- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du SICOVAL,
- Monsieur le Président du Syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine (SMEAT),
- Monsieur le Président du Syndicat mixte des transports en commun (SMTC),
- Monsieur le Directeur de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL),
- Madame l'Architecte des Bâtiments de France,
- Monsieur le Président du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de Haute-Garonne.
- Monsieur le Président du Syndicat d'électricité de la Haute-Garonne (SDEHG)
- Monsieur le Directeur d'ERDF
- Monsieur le Directeur de RTE
- Monsieur le Directeur de Total Infrastructure Gaz France (TIGF)
- Monsieur le Directeur de l'inspection académique de Toulouse
- Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé (ARS)
- Monsieur le Directeur régional et départemental de la jeunesse et des sports
- Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles (DRAC)
- Messieurs les Maire des communes limitrophes (Lacroix-Falgarde, Portet sur Garonne, Mervilla, Vieille-Toulouse, Pechbusque, Rebigue, Aureville)

4. Consultation du dossier, accès aux documents

Conformément à la délibération du 4 novembre 2021, le dossier a été mis à la disposition du public en mairie-

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

Durant la mise à disposition du public, à la Mairie de Vigoulet, 10 personnes sont venues consulter le dossier. 4 Observations ont été consignées dans le registre et 2 courriers ont été reçus à la Mairie et annexés au registre.

Observation n°1 : M. LAMBIN, se prononce contre la modification simplifiée et le projet du macrolot du secteur Faloure, estimant que les hauteurs prévues sur ce projet sont inacceptables. Il demande que ce projet soit étudié sur un autre terrain, plus approprié, ne demandant pas de modification des règles du PLU.

Observation n°2 : M. BOUTTE (courrier) souhaite maintenir le style « aéré » de la commune et ne voit pas l'intérêt de faire des commerces et services à Vigoulet, considérant que tout est accessible à proximité ou par internet.

Observation n°3 : M. et Mme ROCHE : considèrent que le positionnement du projet de commerces et services n'est pas idéal. Les mouvements de véhicules liés aux commerces et services donnant sur la route départementale, vont être des facteurs accidentogènes. La hauteur des bâtiments modifiée à 9 mètres permettra à chacun de revendiquer la même possibilité pour construire une maison à 2 étages.

Observation n°4 : M. et Mme VANHOVE (courrier) : La localisation du projet prévu sur le macrolot de Faloure va engendrer des nuisances et de l'insécurité sur l'avenue des coteaux. L'architecture et le gabarit des constructions prévues ne sont pas compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage, ni avec la topographie du site et ne se préoccupe pas de la faune et de la flore. Proposition de relocaliser le projet au cœur du village

Observation n°5 : M. et Mme MEDALE : le gabarit des constructions prévues sur le macrolot du secteur « faloure » va engendrer des nuisances importantes pour les riverains et dénaturera la commune avec la possibilité de réaliser des bâtiments en R+2.

Observation n°6 : Mme. LAMBREI : Le projet de construction sur le macrolot de Faloure aura un impact sur les constructions existantes (cf pétition septembre 2021). S'interroge sur l'intérêt général de cette opération.

Réponse de la commune : *Le projet prévu sur le macrolot du secteur de Faloure est idéalement situé, en vitrine de l'avenue des coteaux, proche des équipements publics, sportifs et administratifs de la Commune. Ce projet permettra de regrouper des commerces, services et quelques logements collectifs plus abordables qui contribueront à faciliter le parcours résidentiel tous les publics.*

Face à l'opération, la traversée de l'avenue des coteaux sera aménagée dans le cadre du projet, afin d'organiser tous les flux et permettre une liaison piétonne sécurisée entre le secteur Faloure, ses commerces, et le secteur administratif et sportif de la commune.

La commune, propriétaire du terrain, est garante de la qualité architecturale et de la qualité urbaine du projet qui sera adopté. Sa forme urbaine plus compacte que l'habitat pavillonnaire existant à Vigloulet, répond aux exigences de réduction de la consommation de l'espace.

Le fort dénivelé du macrolot, entre l'avenue des coteaux et le lotissement de l'écrin vert, permet d'obtenir un bâtiment en RDC coté avenue, et des logements collectifs en R+2, comprenant du stationnement semi enterré. La modification des règles sur ce macro lot ont permis de mieux adapter le projet sur le terrain et obtenir un projet architectural de qualité, à la fois compact et bien intégré dans son environnement (voir vues du projet en annexe).

Il est précisé que la modification des règles de hauteur et d'emprise dans le règlement de la zone AU, s'appliquera uniquement sur les constructions situées sur le macro-lot. Les autres constructions de la zone AU, ne sont concernées que par une tolérance de hauteur d'un mètre supplémentaire, dans le cas de terrain avec une pente supérieure à 10%. Cette tolérance ne permettra pas de réaliser un niveau supplémentaire.

2. Les observations et avis des PPA

Les personnes publiques associées ci-dessous ont répondu à la consultation :

1- Avis du Sicoval :

- **PLH** : Favorable sous réserve d'intégrer 4 logements locatifs sociaux sur l'opération Canto Coucut

Réponse de la commune : la mutualisation de la servitude de mixité sociale sur l'ensemble de la zone AU, à savoir 10% de logements locatifs sociaux (LLS) implique la réalisation de 6 LLS au total. 2 LLS seront réalisés sur l'OAP Faloure, dont le permis est en cours d'instruction, ce qui implique la réalisation d'au moins 4 LLS qui seront réalisés sur le secteur de Canto Coucut.

- **Eaux usées** : pour l'OAP Faloure, rappel que les rejets d'activités autres que domestiques sont soumis à autorisation ou convention de déversement auprès du service assainissement

Réponse de la commune : Vu. Le service assainissement sera consulté pour tout projet d'activité ayant des rejets autres que domestiques

- **Eau potable** : Le projet d'aménagement de Canto Coucut devra prendre en compte la présence de la conduite de distribution de diamètre 250 mm et la conduite de transport de diamètre 350 mm

Réponse de la commune : Vu

2- Avis favorable de la chambre d'agriculture 31 : Encourage la commune à augmenter les densités dans les zones à urbaniser

3- Avis du conseil Départemental 31 : Aucune observation particulière

- 4- **Avis de la chambre des métiers** : Aucune observation particulière
- 5- **Avis de la Région** Occitanie : accusé de réception
- 6- **Avis du SDEHG** : non concerné
- 7- **Avis du SDIS** : Demande d'intégrer la disposition réglementaires liées à la défense incendie et à l'accessibilité

Réponse de la commune : Le SDIS est consulté dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme. De plus, le document réglementaire joint à l'avis, rappelant les obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours sera annexé au PLU.

Modification apportée au dossier : Création d'une annexe 5.3.8 : Dispositions réglementaires du SDIS

- 8- **Avis de TEREGA** : Aucune canalisation dans la commune
- 9- **Avis du Syndicat Mixte des Transports en Commun** : Aucune observation
- 10- **Avis de la Direction Départementale des Territoires** : **Avis défavorable** au regard du manque global de qualité des aménagements prévus aux OAP et la faible densité prévue sur le secteur Canto Coucut.

OAP lieu-dit Faloure :

- **Le programme de constructions précisé dans la notice explicative devra être clairement précisé dans l'OAP**

Réponse de la commune : Le programme de l'opération « Faloure » est aujourd'hui réalisé à environ 80%. Le permis d'aménager a été accordé le 20 août 2019 et tous les lots à bâtir sont commercialisés. (Voir plan du lotissement en annexe).

Il reste un macro lot mixte d'environ 2855 m², dont un permis de construire est en cours d'instruction. La programmation de l'ensemble du lotissement se détaille ainsi :

- 29 lots à bâtir (dont 6 lots à prix abordable)
 - 1 macrolot recevant ; 10 logements collectifs (2 locatifs sociaux et 8 Bail réel solidaire et 8 locaux dédiés aux commerces et services. Ce programme détaillé pourra être intégré dans l'OAP dite « Faloure » au chapitre 4 : Programme des constructions.
- **Afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages sur la commune, le projet d'aménagement devrait être précisé pour prévoir des typologies de logements suffisamment diversifiées.**

Réponse de la commune : Le projet prévoit 29 logements individuels de type pavillonnaires (dont 6 lots à prix abordable) et une opération de 10 logements collectifs R+1 et R+2 comprenant 4 T2 et 6 T3 (2 LLS et 8 BRS) permettant une diversification des typologies de logements et un parcours résidentiel complet pour les habitants.

- La densité affichée pour l'opération est de 11 logements/ha. Il faudrait la pousser à 15 logements/ha car ce secteur est situé à proximité des services et équipements publics de la commune, en compatibilité avec le SCOT
- L'OAP prévoit une surface réduite dédiée aux logements collectifs, au profit de deux maisons individuelles. La modification proposée accompagne donc une réduction de la densité et des espaces publics sur la zone.

Réponse de la commune : *Le projet prévoit 39 logements et 8 commerces et services .Dans ce cas, il convient de prendre en considération également le nombre d'emplois sur l'opération. Il est précisé que l'OAP du PLU en vigueur prévoyait 25 à 30 logements. La modification entraine la réalisation d'environ 10 logements supplémentaires. La modification de l'OAP doit permettre la réalisation d'une opération alliant compacité et qualité architecturale et des espaces communs (voir perspectives en annexe 1), avec la réalisation de 10 logements collectifs abordables, une crèche, professions de santé, commerces de proximité, restaurations, etc.*

Modification apportée au dossier : Pièce 4 OAP « lieu-dit Faloure » :

Le chapitre 4 : Programme des constructions : est modifié ainsi :

~~« L'urbanisation des terrains permet ; Dans le respect des densités préconisées par le SCOT, la réalisation d'environ 25 à 30 logements individuels et un immeuble de logements collectifs. Le projet s'inscrit dans le calcul de production de logements sociaux et de logements à prix abordable, tel que prévus par le PLH, à l'échelle de la zone AU. Le programme des constructions compte au total 39 logements et 8 locaux dédiés aux commerces et services permettant de renforcer l'offre du bourg.~~

Les logements se détaillent de la façon suivante :

- 29 lots à bâtir dont 6 lots à prix abordable

- 10 logements collectifs dont 2 locatifs sociaux et 8 Bail Réel Solidaire (BRS) »

~~Un terrain au contact de l'Avenue des Coteaux est destiné à des activités de services ou commerciales et permet de renforcer l'offre du bourg.~~

- L'OAP ne permet pas de mettre en exergue une recherche de qualité urbaine d'aménagement et des espaces publics

Réponse de la commune : *Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, une simple mise à jour du plan a été opérée, dans l'OAP au regard du permis d'aménager qui a été accordé en 2019. La commune accompagne le projet de construction sur le macro lot afin de garantir la qualité architecturale et urbaine de l'ensemble. Une image d'insertion du projet est affichée en annexe. Il existe une voie dédiée aux piétons desservant un chemin de promenade dans le bois, bordant un ruisseau. Face aux commerces, la traversée de la route sera aménagée afin de mettre en liaison les commerces avec la zone sportive et administrative de la commune.*

OAP lieu-dit Canto Coucut

- Le projet prévoit une densité de 7 logements/ha, alors que le SCOT recommande 10 à 15 logements/ha
- La possibilité de permettre, à long terme, une deuxième construction, sera difficile à obtenir et ne proposera pas un aménagement de qualité aux habitants.
- La voie de desserte sans issue renforce une absence d'usage conféré à cet espace, autre que par la desserte
- Le projet initial prévoyait des liaisons douces vers le centre équestre et un certain travail sur les franges boisées. Le fossé central était supports de de mobilités douces, en lien avec la préservation de la biodiversité. La modification proposée perd fortement en qualité.

Réponse de la commune : Suite aux remarques de la DDT au regard de la faible densité prévue sur le secteur Canto Coucut, la commune décide de revenir sur l'OAP initiale du secteur Canto Coucut. Le projet d'aménagement de ce secteur sera retravaillé en collaboration avec les services de la DDT et pourra faire l'objet d'une modification ultérieure. En revanche, des modifications mineures seront opérées, afin d'être compatible avec le règlement écrit modifié qui intègre le principe du calcul des logements sociaux et des logements à prix abordables de façon globale, sur l'ensemble de la zone AU.

Modification apportée au dossier :

1.1. Notice explicative : chapitre 2.1.1. : modification de l'OAP « lieu-dit Canto coucut »

Suppression de la justification de la modification de l'OAP. L'OAP « lieu-dit Canto Coucut » avant modification, sera maintenue, sauf concernant le chapitre 4 sur le programme des constructions, afin d'être cohérent avec la modification du règlement écrit intégrant le principe de globalisation du calcul des logements sociaux et des logements à prix abordables sur l'ensemble de la zone AU (voir chapitre 2.1.3.2).

4 OAP «lieu-dit Canto coucut »

Schéma de synthèse : Suppression du pourcentage de logements sociaux dans la légende

- Modification du chapitre 4 : Programme de constructions :

« L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ 15 lots correspondant à environ 20 logements sur 2,8 ha constructibles et respecte les densités conformément aux recommandations du SCOT. ~~Ces différents lots comprennent 20% de logements en accession à prix abordable et 10% de logements locatifs sociaux, tels que prévus par le PLH.~~ Le projet s'inscrit dans le calcul de production de logements sociaux et de logements à prix abordable, tels que prévus par le PLH, à l'échelle de la zone AU ».

Limiter la consommation d'espace :

- Ces deux projets doivent s'inscrire dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces et de préservation des zones cultivées et naturelles.

Réponse de la commune : Ces deux projets sont les derniers projets en extension de la commune. En effet, il est rappelé que dans la révision du PLU de 2018, près de 20 ha à urbaniser ont été restitués en zone agricole ou naturelle.

- La commune de Vigoulet a consommé 12 ha entre 2009 et 2019, avec un taux de croissance négatif. Il apparaît nécessaire d'aborder l'urbanisation à venir par la recherche de formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

Réponse de la commune : Sur les deux opérations, des formes urbaines plus denses, de type petits lots à bâtir, petits collectifs ou maisons de ville sont prévues. De plus, en 2025, la population de Vigoulet aura augmenté de 30%, sans augmenter la consommation des terres agricoles.

Volet réglementaire :

- La modification simplifiée est l'occasion des prendre en compte les observations du contrôle de légalité formulées lors de l'approbation du PLU en vigueur (courrier du 4 juillet 2018)

Réponse de la commune : La présente modification simplifiée porte exclusivement sur des modifications portant sur la zone AU. Les observations du contrôle de légalité seront pris en compte lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme qui portera sur la globalité du PLU.

IV BILAN

En conclusion, suite aux avis des PPA et des observations de la part du public durant la mise à disposition :

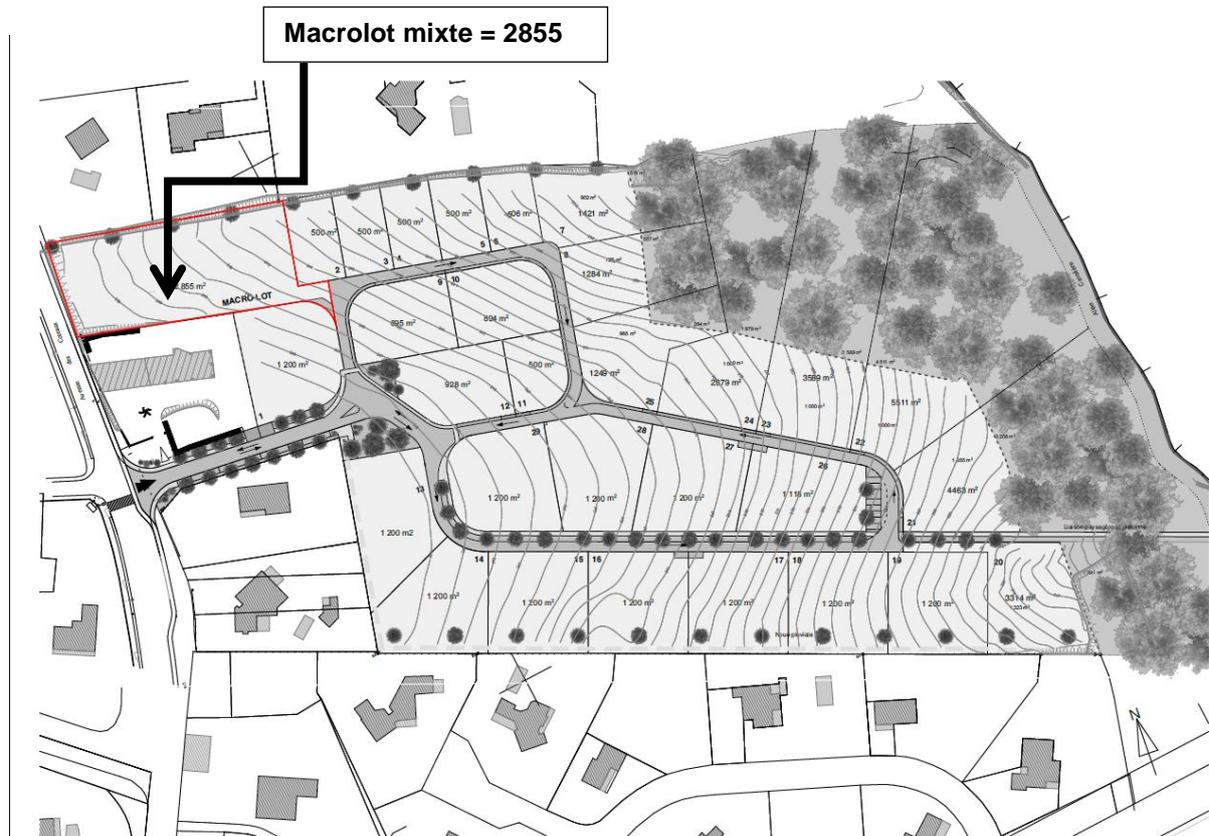
- considérant que la modification du projet d'aménagement du secteur Canto Coucut est reportée à une modification ultérieure de l'OAP, suite aux observations de la DDT 31.
- considérant la prise en compte des autres observations de PPA telles que listées ci-dessus.
- Considérant que le projet de construction du macro lot « Floure » est un projet de qualité qui répond aux besoins et aux exigences de mixité, compacité et réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles

Il est tiré un bilan favorable de la mise à disposition du public et des avis des PPA. Le dossier d'approbation intégrera les remarques détaillées ci-dessus.



ANNEXES

Projet de constructions sur le macrolot du secteur « Faloure »



Vues 3D