

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 30/03/2005

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

NOTICE EXPLICATIVE (Document n°2)

Dossier approuvé par délibération du
Conseil Communautaire
du 29 septembre 2011

SAINT-ORENS

Document élaboré avec l'assistance de
l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire
Toulouse Aire Urbaine

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 2

Historique du document d'urbanisme 2

Conditions d'application de la procédure de modification simplifiée 2

Déroulement de la procédure 3

2. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES 5

Objet de la modification simplifiée 5

La suppression de l'emplacement réservé au plan, une simple traduction règlementaire 6

Les éléments modifiés 6

ANNEXE 1 : LE DECRET DU 18 JUIN 2009 9

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1. Le contexte règlementaire

Historique du document d'urbanisme

Cette première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'inscrit dans la chronologie du document d'urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune est approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 mars 2005 ;
- Mise à jour du P.L.U. – 11 juillet 2006 ;
- La 1ère modification du P.L.U. est approuvée par délibération du conseil municipal le 26 juin 2007 ;
- La 1ère révision simplifiée du P.L.U. est approuvée par délibération du conseil municipal le 10 juillet 2008 ;
- La 2ème modification du P.L.U. est approuvée par une délibération du conseil de communauté* en date du 21 décembre 2009.

* Depuis 1er Janvier 2009[1] la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine. Compétente notamment en matière de P.O.S. et documents en tenant lieu, la Communauté Urbaine est désormais amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui le "Grand Toulouse".

Conditions d'application de la procédure de modification simplifiée

Le décret n°2009-722 du 18 juin 2009 pris en application des articles 1er et 2 de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés a été publié au Journal Officiel du 20 juin 2009.

L'article 2 de la loi précitée a créé une procédure de modification simplifiée des P.L.U. et des P.O.S. afin de faciliter les corrections et modifications mineures à apporter aux documents d'urbanisme. Jusqu'alors un P.O.S. ou un P.L.U. ne pouvait en effet être modifié ou révisé

[1] Arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008.

qu'après enquête publique, étape parfois jugée longue et coûteuse au regard du faible impact de certains changements à apporter. Dorénavant lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par le décret du 18 juin 2009, elle peut être effectuée, sur l'initiative du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon une procédure simplifiée (à l'exclusion des modifications concernant la destination des sols).

Selon l'article R.123-20-1 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour :

- 🕮 rectifier une erreur matérielle ;
- 🕮 augmenter, dans la limite de 20%, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- 🕮 diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- 🕮 diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- 🕮 supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou de la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (cette faculté est encouragée par le Grenelle de l'Environnement) ;
- 🕮 **supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise**.

Ces modifications ne peuvent toutefois avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L.123-1, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent porter atteinte aux lieux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger) particulièrement protégés et réglementés en raison de leur nature culturelle, historique ou écologique.

Déroulement de la procédure

Aux termes de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal (ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, soit le Grand Toulouse dans le cas présent) par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs aient été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

L'article R.123-20-2 précise les points suivants :

- ☑ un avis précisant l'objet de la modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie de Saint-Orens et sur

les emplacements prévus à cet effet en commune ainsi qu'au siège du Grand Toulouse et sur les sites Internet du Grand Toulouse et de la mairie de Saint-Orens ;

- ☑ l'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de mise à disposition ;
- ☑ le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie de Saint-Orens et au siège du Grand Toulouse.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie de Saint-Orens et au siège du Grand Toulouse. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Calendrier prévisionnel

Arrêté du Grand Toulouse (26 mai 2011)

Avis publié dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché en mairie et au siège du Grand Toulouse dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition

Mise à disposition du dossier pour consultation du public
6 juin – 7 juillet 2011

Approbation en Conseil Communautaire
29 septembre 2011

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil

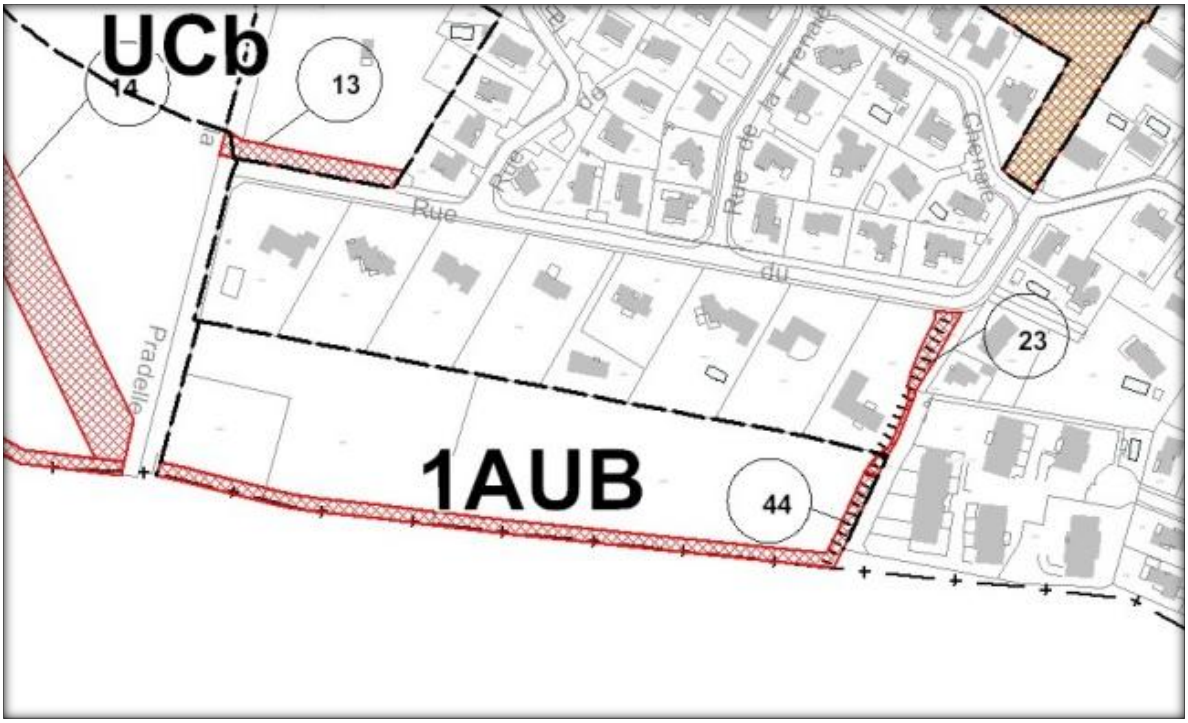
2. Description et justification des changements apportés

Objet de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Orens compte aujourd'hui 53 Emplacements Réservés (ER) numérotés de 1 à 64. Ceux-ci sont inscrits au bénéfice des collectivités territoriales et leurs groupements (région, département, commune, communauté urbaine) mais pourraient aussi concerner des établissements publics (administratifs ou industriels et commerciaux) et certaines personnes privées chargées de la gestion de services publics (concessionnaires, sociétés d'économie mixte).

Dans les faits l'existence d'un emplacement réservé interdit au propriétaire de construire sur celui-ci et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée. Eu égard à ces restrictions dans l'utilisation de sa propriété, l'existence de l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser **une mise en demeure d'acquérir le terrain** (ou l'immeuble) ou la partie de terrain (ou d'immeuble) concerné par l'emplacement. C'est d'ailleurs ce qu'ont fait les propriétaires des parcelles cadastrées section BN n°112, 192 et 193 (propriété indivise), parcelles directement impactées par l'emplacement réservé n°44.

L'emplacement réservé n°44



Source : Plan de zonage du PLU (extrait)

S'étendant, en partie, sur 3 parcelles et couvrant une superficie totale de 3.889 m² l'emplacement réservé n°44 est inscrit au document graphique au bénéfice du « Grand Toulouse » afin de permettre la réalisation d'un « Réseau vert d'agglomération entre le chemin de la Pradelle et la rue du Bousquet ». C'est donc le Grand Toulouse qui, en tant que bénéficiaire, devait se prononcer sur la mise en demeure engagée.

La suppression de l'emplacement réservé au plan, une simple traduction règlementaire

La mise en demeure d'acquisition des terrains impactés par l'emplacement réservé n°44 a été instruite par les services du Grand Toulouse. A la vue du tracé de cet emplacement et de l'article 3 du règlement du P.L.U., zone 1AUb, le Grand Toulouse par courrier en date du 28 janvier 2011 a renoncé à l'acquisition de ces terrains.

En effet, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse a considéré :

- ✓ que le tracé actuel de l'emplacement réservé, en fond de parcelle, grève une partie de la constructibilité des terrains alors qu'un tracé plus central permettrait une meilleure intégration dans un projet urbain (il s'agit notamment d'éviter le positionnement du cheminement doux à l'arrière d'habitations) ;
- ✓ le faible intérêt paysager et urbain de voir réaliser ce tronçon en fond de parcelle sur ce tracé exact au regard d'un tracé plus central sur les parcelles ;
- ✓ que le règlement écrit de l'article 3, zone 1AUb, du P.L.U. de Saint-Orens permet d'exiger « *l'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers* (…) *pour renforcer les liaisons inter-quartiers* ». Ainsi un projet présenté sur le secteur permettrait de retrouver les fonctions de circulation douce souhaitées et matérialisées en son temps par l'emplacement réservé ;

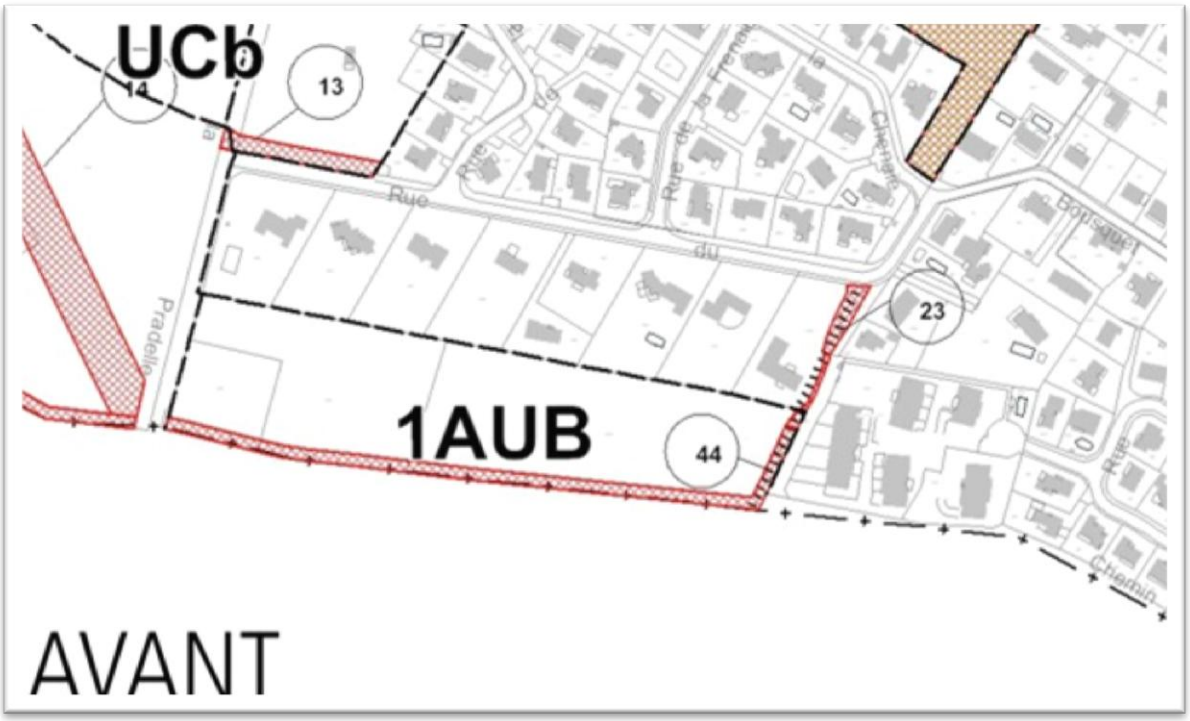
De façon générale, le règlement écrit de la zone 1AUb et le fait que les trois parcelles concernées forment une propriété indivise pourront conduire au développement d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant les circulations douces souhaitées. En conséquence, suite à la mise en demeure d'acquérir introduite par les propriétaires concernant les terrains touchés par l'emplacement réservé n°44 (BN n°112, 192 et 193), **le Grand Toulouse en tant que bénéficiaire de l'emplacement réservé a pris la décision de ne pas procéder à l'acquisition des emprises réservées**. Ainsi, conformément à l'article L.230-4 du Code de l'Urbanisme il convient de supprimer cet emplacement réservé toujours inscrit dans le P.L.U. opposable.

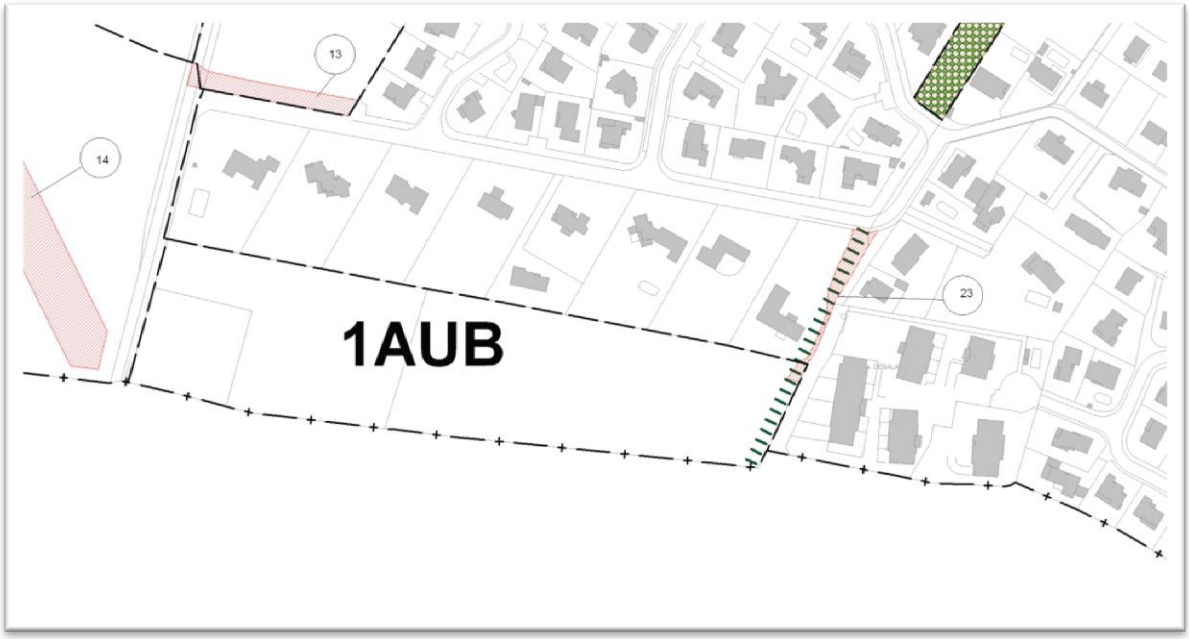
La présente modification simplifiée peut dès lors être considérée comme une actualisation du document d'urbanisme qui ne fait que supprimer un emplacement réservé qui n'a plus de raison d'être. Le Grand Toulouse a renoncé à acquérir les terrains ayant considéré que l'objectif initial de réaliser une liaison verte entre le chemin de la Pradelle et la rue du Bousquet sera atteint sans nécessiter une acquisition.

Les éléments modifiés

Objet unique de cette première modification simplifiée du P.L.U. la suppression de l'emplacement réservé amène à modifier deux des documents qui composent le document d'urbanisme.

Les modifications apportées au plan de zonage :





Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés

~~44~~	~~Réseau vert d'agglomération entre le chemin de la Pradelle et la rue du Bousquet~~	~~Grand Toulouse~~	~~3 889~~

ANNEXES

Annexe 1 : le décret du 18 juin 2009

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1er et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés

NOR : *DEVU0908393D*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. – Après l'article R.* 123-20 du code de l'urbanisme, il est créé deux articles ainsi rédigés :

« *Art. R.* 123-20-1.* – La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

« *a)* Rectifier une erreur matérielle ;

« *b)* Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

« *c)* Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

« *d)* Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

« *e)* Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

« *f)* Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

« Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

« *Art. R.* 123-20-2.* – Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

Art. 2. – La modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols prévue à l'article 1er de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés susvisée fait l'objet de la procédure prévue par l'article R.* 123-20-2 du code de l'urbanisme. La délibération approuvant la modification fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.* 123-25 de ce code.

Art. 3. – I. – Au quatrième alinéa de l'article R.* 121-16 du code de l'urbanisme, les mots : « huitième alinéa » sont remplacés par les mots : « neuvième alinéa ».

II. – A l'article R.* 123-21-1 du code de l'urbanisme, les mots : « huitième alinéa » sont remplacés par les mots : « neuvième alinéa ».

Art. 4. – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, et le ministre auprès du Premier ministre, chargé de la mise en œuvre du plan de relance, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 18 juin 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,
JEAN-LOUIS BORLOO

Le ministre auprès du Premier ministre, chargé de la mise en œuvre du plan de relance,
PATRICK DEVEDJIAN