DEUXIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LABASTIDE-CLERMONT : NOTE DE SYNTHÈSE – PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

AVIS DE LA COMMUNE DE LAUTIGNAC (courrier du 26/06/2019)

La commune de LAUTIGNAC n'émet aucune observation.

AVIS DE LA COMMUNE de BERAT (courrier du 10/07/2019)

La commune de BERAT n'émet aucune observation.

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 16/07/2019)

♦ *Plusieurs constructions agricoles sont désignées en zone A comme pouvant changer de destination comme prévu à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, parmi ces constructions, l'ancien chai situé au lieu-dit « Cap del Bosc» correspond à une ruine, en conséquence, il ne peut être désigné comme pouvant changer de destination. Nous demandons que cette désignation soit supprimée.*

→ Réponse de la commune : La commune précise que l'ancien chai a encore ses murs porteurs, comme le montre la photo ci-après. Par conséquent, même si le toit est tombé, la commune considère que le bâti en question n'est pas une ruine. A ce titre, elle maintient donc sa position, d'autant que, comme le souligne le SCOT ST, le projet permet « *de faciliter le maintien ou l'implantation d'une activité dans une commune rurale non pôle* ».

Ancien chai

♦ *La notice explicative doit être complétée pour préciser le nombre de constructions déjà désignées dans le PLU en vigueur afin de connaitre le nombre total de constructions désignées avec celles ajoutées dans le cadre de la présente modification simplifiée. L'échelle du plan fourni dans le dossier permet difficilement d'effectuer un comptage exhaustif (une douzaine de constructions comptabilisées ?)*

→ Réponse de la commune : La commune indique que le PLU actuellement en vigueur désigne 5 changements de destination :

- 1 à Cap des Bosc,
- 1 aux Augustins,
- 1 à Fréchinet,
- 1 à Guillamet,
- 1 à Blanquet.

La deuxième modification simplifiée en désigne 8 autres :

- 2 à Cap des Bosc,
- 2 à l'abbaye des Feuillants,
- 1 à Hélipon,
- 1 à Guillamet,
- 1 à Micoulaouet,
- 1 à Bidot.

Le nombre total de changements de destination s'établit donc à 13.

♦ *Compte tenu du nombre relativement important de constructions et de la taille de certains bâtiments nous demandons que le règlement écrit encadre davantage les changements de destination afin d'éviter la réalisation d'un nombre important de logements dans un même bâtiment. La zone agricole n'a pas vocation à accueillir un nombre important de logements.*

→ Réponse de la commune : A l'exception de l'ancien chai situé à Cap del Bosc, dont l'emprise au sol avoisine les 400m², et dont le changement de destination réside dans sa transformation en salle de réception visant à une diversification de l'activité agricole du propriétaire, les autres bâtis ont des emprises au sol nettement plus réduites, qui n'autoriseront pas la création d'un nombre important de logements.

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (courrier du 24/07/2019)

Le CD31 n'émet pas d'observation.

AVIS DU SCOT SUD TOULOUSAIN (courrier du 16/07/2019)

Le SCOT SUD TOULOUSAIN donne un avis favorable.

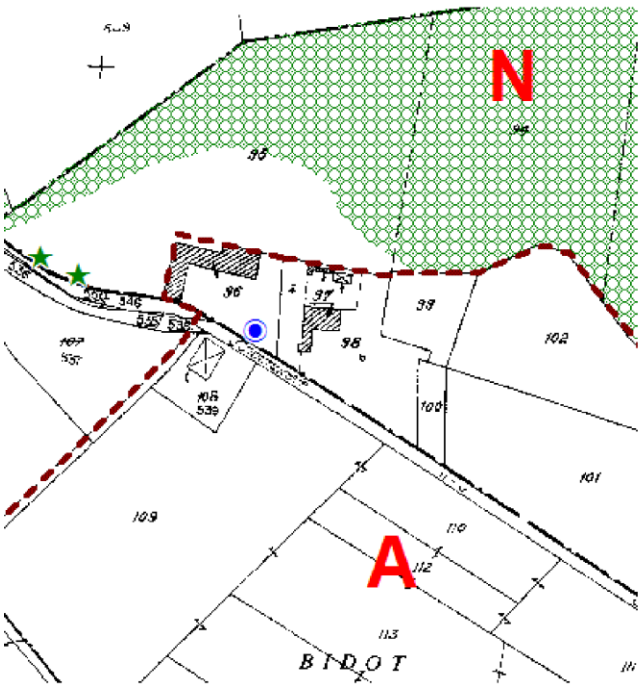
AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CŒUR DE GARONNE (courrier du 25/07/2019)

La CCCG donne un avis favorable.

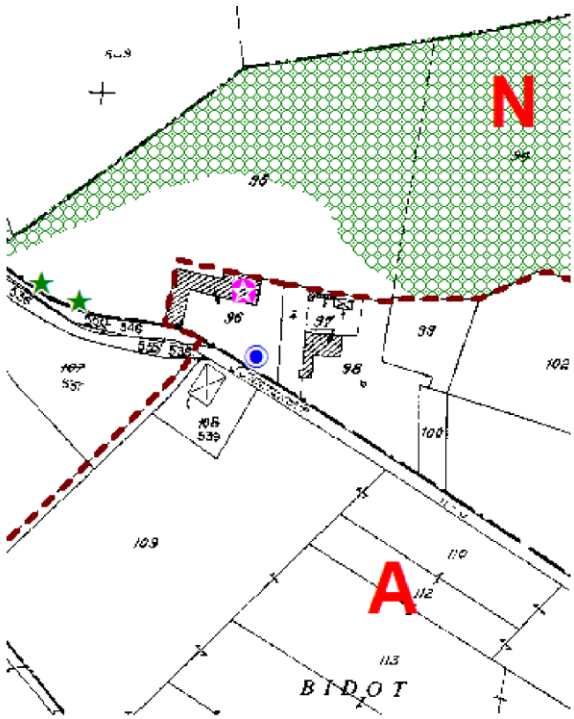
AVIS DE LA DDT DE HAUTE-GARONNE (courrier du 05/08/2019)

♦ *Il est à noter que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination au lieu-dit Bidot n'a pas été repéré sur l'extrait du plan de zonage en projet, page 17 de la notice explicative.*

→ Réponse de la commune : Il s'agit d'une erreur matérielle ; l'extrait de plan de zonage, figurant à la page 17 de la notice explicative, sera modifié comme suit :



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN PROJET

OAP DE DAMBREUIL (secteur AUa)

♦ *Les modifications consistent à retirer au secteur AUa 0,1 ha au sud pour reclassement en secteur UA, et rajouter 0,18 ha à l'ouest pris sur le secteur UC. Le secteur AUa est également divisé en deux sous secteurs AUa1 et AUa2. Le secteur AUa disparaissant, il faudra le supprimer du règlement écrit pages 42 et 46, et le remplacer par les nouveaux secteurs AUa1 et AUa2*

→ Réponse de la commune : Le règlement écrit ajoutera les secteurs AUa1 et AUa2, en remplacement au secteur AUa qui sera supprimé. Les modifications du règlement écrit porteront sur les dispositions générales et sur les dispositions de la zone AU (caractère de la zone ; articles AU2 et AU9).

♦ *Il n'est pas précisé dans le projet si les règles qui vont s'appliquer aux secteurs AUa1 et AUa2 sont identiques aux règles du secteur AUa, mais si tel était le cas, il y aurait une incohérence au niveau du quota de logements locatifs sociaux demandé. En effet, l'article AU-2 de la zone AU du règlement écrit (page 42) précise:« L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si : - dans le secteur AUa, elle respecte conformément à l'article L151.15, un quota de 40 % de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements créés dans l'opération ».*
Or, dans la nouvelle OAP, il est précisé (page 30 de la notice explicative), qu'il y aura un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux exigés en secteur AUa1, et seulement 25 % minimum exigés en secteur AUa2.

→ Réponse de la commune : Le règlement écrit de l'article AU2 sera modifié de la façon suivante : l'alinéa 2 sera supprimé :

> ~~- dans le secteur AUa, elle respecte conformément à l'article L151.15, un quota de 40% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements créé dans l'opération~~

et remplacé par les alinéa suivants :

- dans le secteur AUa1, elle respecte conformément à l'article L151.15, un quota de 40% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements créé dans l'opération
- dans le secteur AUa2, elle respecte conformément à l'article L151.15, un quota de 25% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements créé dans l'opération

♦ *L'article AU-9 'Emprise au sol des constructions' (page 46 du règlement écrit) précise: «Secteur AUa : Non réglementé ». Comme vu précédemment, il faudra préciser cette règle pour les deux nouveaux secteurs, en explicitant les éventuelles conséquences en matière de majoration ou minoration des droits à construire.*

→ Réponse de la commune : Le premier alinéa de l'article AU9 sera supprimé :

~~♦ **Secteur AUa : Non réglementé .**~~

Et remplacé par les alinéa suivants :

♦ **Secteur AUa1 :** Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.25.

♦ **Secteurs AU, AUa2 :** Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.20.

♦ *Les droits à construire de la partie sud du secteur AUa, reclassée dans le projet en secteur UA, ne sont a priori pas modifiés puisque l'emprise au sol en secteur UA n'est également pas réglementé (cf page 15 du règlement écrit). Par contre, le classement de la parcelle 51 du secteur UC, d'une surface de 0,18 ha, en secteur AUa1, en supposant que l'emprise au sol du secteur AUa1 ne soit pas réglementée, modifie les droits à construire en les majorant sur cette parcelle puisque le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20 en secteur UC (cf page 36 du règlement écrit).*
Les densités moyennes prévues en secteurs AUa1 (23 logements par hectare) et AUa2 (20 logements par hectare) sont compatibles avec la prescription P58 du SCoT qui exige une densité moyenne minimale de 10 à 20 logements par hectare en zone d'assainissement collectif pour les communes non pôles comme Labastide-Clermont, avec une recommandation à tendre vers la fourchette haute (recommandation R24 du SCoT). En conclusion, le projet de modification de l'OAP de Dambreuil risque d'avoir pour conséquence de majorer les possibilités de construction sur ce secteur. Le dossier ne justifie pas qu'il ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. De ce fait, il ne démontre pas qu'il ne rentre pas dans le cadre d'une modification avec enquête publique, conformément à l'article L153-4l du code de l'urbanisme.

→ Réponse de la commune : L'objectif de la commune est de respecter une densité minimale de 10 à 20 L/Ha, tout en restant dans un cadre raisonnable.

Dans ces conditions, l'orientation d'aménagement de Dambreuil est modifiée en diminuant légèrement la densité exigée, tout en restant dans la fourchette haute de densité préconisée par le SCOT :

- dans le secteur AUa1, la densité passera de 23.5L/Ha à 20L/Ha
- dans le secteur AUa2, la densité passera de 20L/Ha à 15L/Ha

Par ailleurs, le coefficient d'emprise au sol (CES), qui n'était pas fixé dans le projet initial, sera réglementé :

- Secteur AUa1 : Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.25.
- Secteurs AU, AUa2 : Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.20.

En ce qui concerne les droits à construire ainsi modifiés dans le cadre du projet de 2ème modification simplifiée, le classement de la parcelle 51 d'une superficie de 0.17Ha (calculé par SIG) du secteur UC avec CES = 0.2 en secteur AUa1 avec CES = 0.25 modifiera les droits à construire de la façon suivante :

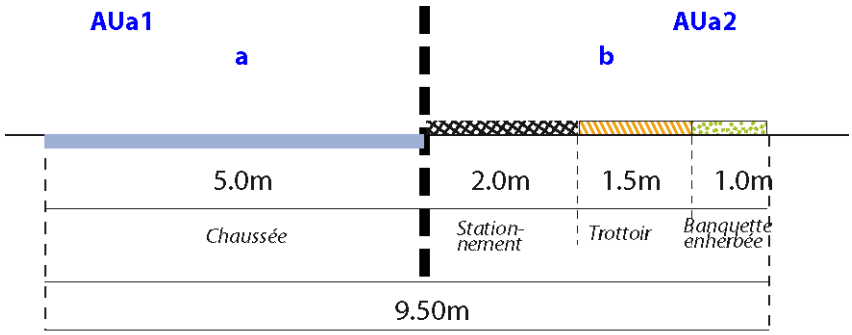
En zone UC : 0.17Ha x 0.2 = 340m², soit environ 3 logements

Dans le projet de 2ème modification simplifiée, la zone AUa1 + AUa2 de Dambreuil affiche un nombre de 13 logements (confer OAP).

Dans le PLU actuel, le nombre de logements autorisés est de 8. Compte-tenu que l'on reclasse 0.17Ha de la zone UC en zone AUa1, soit 3L, le nombre de logements de la nouvelle zone AUa de Dambreuil aurait dû s'élever à 11. Or, il est de 13 logements dans le nouveau projet, ce qui revient à majorer les possibilités de construction de 2/13, soit 15%. La modification de l'OAP de Dambreuil majore donc les droits à construire de moins de 20%. La procédure relève donc bien de la modification simplifiée.

♦ *Il est à noter que le parti pris de diviser la future voirie entre les deux secteurs AUa1 et AUa2 pourrait s'avérer problématique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (modalités de construction et de gestion de cette voirie). Le dossier devrait être complété au minimum par un plan de coupe de principe.*

→ Réponse de la commune : L'OAP de Dambreuil sera dotée de la coupe de principe suivante :



PROFIL-TYPE DE LA VOIE PRIMAIRE

Dans le secteur AUa1, sous maîtrise d'ouvrage communale, la partie (a) aura une emprise de 5m et constituera la chaussée ; dans le secteur AUa2, sous maîtrise d'ouvrage privée, la partie(b) aura une emprise de 4.50m et viendra en complément de la partie (a), en créant un stationnement longitudinal (2m de large), 1 trottoir aux normes (1.50m), et une banquette enherbée (1.0m). La longueur totale sera donc de 9.50m.

Pour être certain que la partie (a) sera réalisée avant la partie (b), le phasage d'ouverture à l'urbanisation sera modifié de la façon suivante :

× Secteur AUa1 : tranche 1

× Secteur AUa2 : tranche 2

Au final, l'OAP de Dambreuil est modifiée de la façon suivante :

Limite de zone
Habitat individuel de type pavillonnaire
Habitat individuel en bande (maison de village)
Immeuble collectif
Commerce (hors zone AUa)
Espace vert à créer
Alignement d'arbres de haut-jet
Voirie primaire : a emprise de 5.0m, b emprise de 4.5m
Alignement du bâti obligatoire
Accès unique obligatoire

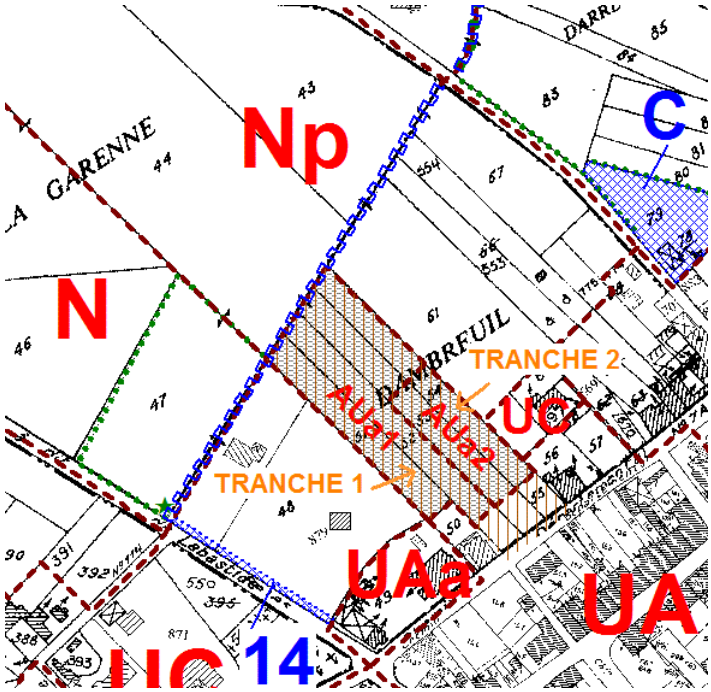
TRANCHE 1 ***ZONE AUa1*** : Superficie totale de la zone : 0.51Ha ; superficie constructible : 0.51Ha
Nombre de logements demandé sur la zone : 10 logements (10L)
Nombre de logements de type Immeuble collectif exigé : 40% minimum (4 L)
Logements locatifs sociaux exigé : 40% minimum du parc (4L)

TRANCHE 2 ***ZONE AUa2*** : Superficie totale de la zone : 0.2Ha ; superficie constructible : 0.2Ha
Nombre de logements demandé sur la zone : 3 logements (3L)
Nombre de logements de type maisons de village exigé : 100% (3 L)
Logements locatifs sociaux exigé : 25% minimum du parc (1L)

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa1/AUa2 DE DAMBREUIL

Le plan de zonage sera également modifié :



♦ *OAP DES ABADIATS (secteur UCa)*
Le projet prévoit de supprimer l'OAP, car la parcelle prévue pour réaliser le débouché de la voie de desserte de l'OAP sur le chemin de Claverie a été construite avant l'approbation du PLU. Les parcelles concernées sont reclassées en secteur UC. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas modifié (0,20 en UC et UCa) (page 36 du règlement écrit). Bien qu'une OAP ne soit pas obligatoire en secteur U, il ne semble pas opportun de supprimer l'OAP des Abadiats qui concerne une superficie totale de 0,91 ha. Un nouvel aménagement de la zone pourrait être proposé afin de maintenir les conditions de constructibilité (3 à 4 lots) avec la création d'un débouché unique sur la RD 7.

→ Réponse de la commune : Pour la commune, l'intérêt de l'OAP de la zone UC des Abadiats consistait à créer un maillage supplémentaire de voirie permettant de relier la RD7 au chemin de la Claverie ; ce maillage s'avérant désormais inopérant, la commune décide de supprimer l'OAP.

♦ *J'attire votre attention sur le fait que les gestionnaires des réseaux et voiries devront être consultés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée afin de s'assurer de la capacité de ces derniers à pouvoir accueillir l'augmentation prévue du nombre de logements sur les OAP de Dambreuil (+8 logements) et Bésiaou (+9 logements).*

→ Réponse de la commune : Les gestionnaires des réseaux et voiries ont été sollicités en tant que PPA.

AVIS DE LA MRAe (courrier du 09/08/2019)

La MRAe donne un avis de dispense d'évaluation environnementale.

ANNEXE :

→ COPIE DES COURRIERS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

MAIRIE
de
LAUTIGNAC

31370 LAUTIGNAC

TEL/FAX : 05 61 91 81 81
Permanences : lundi matin - jeudi après-midi

Le 26 juin 2019

MAIRIE DE LABASTIDE
CLERMONT
8, Rue Benjamin LAVAUR
31370 LABASTIDE CLERMONT

Monsieur le Maire,
En réponse à votre courrier du 18 juin 2019 concernant le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme sur votre commune je ne souhaite émettre aucune observation négative.
Restant à votre disposition, veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Maire,
Jean Luc ABADIE

MAIRIE de LAUTIGNAC (31370)

commune de Bérat

MAIRIE DE LABASTIDE-CLERMONT
12 JUIL. 2019
COURRIER ARRIVÉE

Bérat, le 10 Juillet 2019

Le Maire

à

Monsieur Pierre-Alain DINTILHAC
MAIRIE DE LABASTIDE-CLERMONT
8, rue Benjamin LAVAUR
31 370 LABASTIDE-CLERMONT

N/R : PMB/CN/urbanisme/courrier/2019
Objet : Saisine pour avis des PPA dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Labastide-Clermont

Monsieur le Maire,

J'accuse réception du projet de modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous informe que la consultation de ces documents n'appelle aucune observation de ma part.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Le Maire,
Paul-Marie BLANC.

MAIRIE DE BERAT (Haute-Garonne)

Mairie 1, place de la Mairie 31370 BÉRAT - Tél. 05 34 47 87 00 - Fax. 05 34 47 87 10 - e-mail: mairie@berat.fr - site. www.berat.fr

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MAIRIE DE LABASTIDE-CLERMONT
16 JUIL. 2019
COURRIER ARRIVÉ

MONSIEUR PIERRE-ALAIN DINTILHAC
MAIRE DE LABASTIDE-CLERMONT

31370 LABASTIDE-CLERMONT

Réf : SB.JB.SD.2019_176
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 8 juillet 2019

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

Lav. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pegot
31800 **St-Gaudens**
Tél : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de 2ème Modification Simplifiée du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu à la Chambre d'agriculture le 24 juin 2019, vous nous avez adressé, le projet de 2ème Modification Simplifiée du PLU pour avis.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce projet.

La modification simplifiée a pour objectif de :
- Désigner, sur le règlement graphique, des constructions pouvant changer de destination,
- De modifier les OAP,
- D'adapter le règlement écrit.

Plusieurs constructions agricoles sont désignées en zone A comme pouvant changer de destination comme prévu à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, parmi ces constructions, l'ancien chai situé au lieu-dit « Cap del Bosc » correspond à une ruine, en conséquence, il ne peut être désigné comme pouvant changer de destination. Nous demandons que cette désignation soit supprimée.
La notice explicative doit être complétée pour préciser le nombre de constructions déjà désignées dans le PLU en vigueur afin de connaitre le nombre total de constructions désignées avec celles ajoutées dans le cadre de la présente modification simplifiée. L'échelle du plan fourni dans le dossier permet difficilement d'effectuer un comptage exhaustif (une douzaine de constructions comptabilisées ?)
Compte tenu du nombre relativement important du nombre de constructions et de la taille de certains bâtiments nous demandons que le règlement écrit encadre davantage les changements de destination afin d'éviter la réalisation d'un nombre important de logements dans un même bâtiment. La zone agricole n'a pas vocation à accueillir un nombre important de logements.

Nous n'avons pas d'observations sur ces modifications.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Nous formulons un **avis favorable** sur le projet de 2ème Modification Simplifiée de votre PLU **sous réserve expresse** que soient prises en compte les observations ci-dessus.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Serge BOUSCATEL,
Président

CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE
32 rue de Lisieux – CS 90105 - 31026 TOULOUSE cedex 3 – TEL : 05 61 10 42 50 FAX : 05 61 23 45 98

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL HAUTE-GARONNE.FR

DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

MAIRIE DE LABASTIDE-CLERMONT
24 JUIL. 2019
COURRIER ARRIVÉE

Toulouse le 16 juillet 2019

Monsieur Pierre-Alain DINTILHAC
Maire de LABASTIDE-CLERMONT
Mairie de Labastide-Clermont
31370 LABASTIDE-CLERMONT

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 18 juin dernier, par lequel vous me transmettez le projet de 2e modification du PLU de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle de ma part aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien Cordialement.

Georges MÉRIC
Président du Conseil départemental

COPIE :
- Mme Sandrine BAYLAC et M. Christian SANS
Conseillers Départementaux du canton de CAZERES

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE
1, boulevard de la Marquette
31090 TOULOUSE Cedex 9
tél. 05 34 33 32 31
www.haute-garonne.fr

SCoT Pays Sud Toulousain

MAIRIE DE LABASTIDE-CLERMONT
19 JUIL. 2019
COURRIER

Monsieur le Maire
Mairie de Labastide-Clermont
Rue de l'église
31370 LABASTIDE-CLERMONT

N/Réf. : BL/19/05/2344
Dossier suivi par : Baptiste LAURENT
05.61.97.74.17
scot@payssudtoulousain.fr

Carbonne, le 16 juillet 2019

Objet : avis au titre du SCoT

Monsieur le Maire,

La commune de Labastide-Clermont a approuvé son plan local d'urbanisme le 29 septembre 2017. Une première modification simplifiée a permis de prendre en compte les remarques du contrôle de légalité. Cependant le PLU ne permet pas la réalisation de certains projets. De plus la commune souhaite être cohérente avec les objectifs de la loi ALUR. Ainsi la commune a prescrit une deuxième modification simplifiée le 1er avril.

Le premier objectif de la modification est d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles présentant une qualité architecturale. L'impact sur le réseau hydrographique, le milieu naturel et les paysages est nul. Les accès sur la voirie sont déjà tous existants. Les bâtiments sont raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable. Ces modifications permettent de réinvestir et de conserver un bâti agricole de qualité mais également de faciliter le maintien ou l'implantation d'une activité dans une commune rurale non-pôle.

Pour se mettre en cohérence avec la loi ALUR et suite à des acquisitions foncières, la commune veut modifier ses orientations d'aménagements pour le secteur de « Dambreuil » et de « Besiaou ». Il est prévu une mixité dans les formes d'habitat, des aménagements paysagers et des espaces verts, des liaisons douces et un accès unique sécurisé. De plus les densités ont été revues à hausse et sont au-delà des objectifs du SCoT. L'étiquette attribuée pour la construction de nouveaux logements est respectée. L'OAP des « Abadiats » a été supprimé car des parcelles ont été artificialisées avant l'approbation du PLU en vigueur et bloque donc la réalisation de l'opération.

PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

SCoT Pays Sud Toulousain

Des évolutions plus ponctuelles du règlement écrit sont apportées pour autoriser la réalisation d'un commerce en zone UA et retirer certaines annexes du calcul de l'emprise au sol et de surface de plancher. Le premier projet va faciliter le développement d'une petite activité commerciale et renforcer la centralité du bourg. La deuxième n'a que très peu d'impact sur l'artificialisation des terres d'autant plus que ces constructions devront être situées dans un périmètre restreint autour du bâtiment principal.

Le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain, émet un **avis favorable sans prescription** au projet de modification simplifiée n°2 de la commune de Labastide-Clermont.

Gérard ROUJAS
Président

PETR PAYS SUD TOULOUSAIN
34, avenue de Toulouse
31390 CARBONNE
Tél. : 05 61 97 [illegible] 34
www.paysdetoulousain.fr

PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

Communauté de Communes Cœur de Garonne
Siège social – 31 promenade du Campet – 31220 CAZERES-SUR-GARONNE

Adresse postale
12 rue Notre Dame – 31370 RIEUMES
Tél : 05 61 91 94 96 - accueil@cc-coeurdegaronne.fr

MAIRIE DE LABASTIDE-CLERMONT
25 JUIL. 2019
COURRIER

Monsieur le Maire
Mairie de Labastide-Clermont
8 rue Benjamin Lavaur
31370 LABASTIDE-CLERMONT

Rieumes, le 18 juillet 2019

Affaire suivie par Melissa David
Téléphone : 05 61 98 27 72
Mail : m.david@cc-coeurdegaronne.fr

Réf. : 2019/URB-HAB/MD/15
Objet : Modification n°2 du PLU – avis de la Communauté de Communes

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié la Communauté de Communes du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Labastide-Clermont, avant sa mise à disposition du public.

Conformément au à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme et au regard des compétences portées par la Communauté de Communes Cœur de Garonne, je vous fais part de mon avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de votre commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Amitiés

Le Président
Gérard CAPBLANQUET

• Pôle Administration générale
05 61 91 94 96
Rieumes

• Pôle Développement Territorial et Services à la Personne
05 61 98 27 72
Cazères

• Pôle Environnement
05 61 97 93 92
Le Fousseret

• Pôle Services à la Population
05 61 98 38 79
Le Fousseret

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

MAIRIE DE LABASTIDE-CLERMONT
05 AOUT 2019
COU

Direction départementale des territoires

Service territorial
Pôle territorial centre
Unité portage des politiques – Pays Sud Toulousain

Affaire suivie par : Prisca BOURON
Téléphone : 05 36 47 80 64
Courriel : prisca.bouron
@haute-garonne.gouv.fr

Carbonne, le - 1 AOUT 2019

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Maire de Labastide-Clermont

Monsieur le Maire

Par courrier en date du 18 juin 2019, vous m'avez transmis pour avis avant la mise à disposition du public, le projet de 2ième modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Labastide-Clermont, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme (CU).

Ce projet de modification simplifiée concerne les points suivants :

- changements de destination de bâtiments implantés en zone agricole,
- modifications portées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- modifications mineures du règlement écrit.

Ces modifications portent sur les règlements écrit et graphique et sur les OAP.

Vous trouverez ci-après mes observations sur ce projet.

Changements de destination de bâtiments implantés en zone agricole

Le projet identifie 8 bâtiments existants en zone agricole du PLU pour changement de destination.
Il est à noter que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination au lieu-dit Bidot n'a pas été repéré sur l'extrait du plan de zonage en projet, page 17 de la notice explicative.

Je vous rappelle que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers (CDPENAF).

Modifications portées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

– OAP DE DAMBREUIL (secteur AUa)

Les modifications consistent à retirer au secteur AUa 0,1 ha au sud pour reclassement en secteur UA, et rajouter 0,18 ha à l'ouest pris sur le secteur UC. Le secteur AUa est également divisé en deux sous-secteurs AUa1 et AUa2.

Le secteur AUa disparaissant, il faudra le supprimer du règlement écrit pages 42 et 46, et le remplacer par les nouveaux secteurs AUa1 et AUa2

Il n'est pas précisé dans le projet si les règles qui vont s'appliquer aux secteurs AUa1 et AUa2 sont identiques aux règles du secteur AUa, mais si tel était le cas, il y aurait une incohérence au niveau du quota de logements locatifs sociaux demandé.

En effet, l'article AU-2 de la zone Au du règlement écrit (page 42) précise :*« L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si : - dans le secteur AUa, elle respecte conformément à l'article L151.15, un quota de 40 % de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements créés dans l'opération ».*

Or, dans la nouvelle OAP, il est précisé (page 30 de la notice explicative), qu'il y aura un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux exigés en secteur AUa1, et seulement 25 % minimum exigés en secteur AUa2.

L'article AU-9 'Emprise au sol des constructions' (page 46 du règlement écrit) précise : *« Secteur AUa : Non réglementé ».* Comme vu précédemment, il faudra préciser cette règle pour les deux nouveaux secteurs, en explicitant les éventuelles conséquences en matière de majoration ou minoration des droits à construire.

Les droits à construire de la partie sud du secteur AUa, reclassée dans le projet en secteur UA, ne sont *a priori* pas modifiés puisque l'emprise au sol en secteur UA n'est également pas réglementé (cf page 15 du règlement écrit).

Par contre, le classement de la parcelle 51 du secteur UC, d'une surface de 0,18 ha, en secteur AUa1, en supposant que l'emprise au sol du secteur AUa1 ne soit pas réglementé, modifie les droits à construire en les majorant sur cette parcelle puisque le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20 en secteur UC (cf page 36 du règlement écrit).

Il est à noter que le parti pris de diviser la future voirie entre les deux secteurs AUa1 et AUa2 pourrait s'avérer problématique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (modalités de construction et de gestion de cette voirie). Le dossier devrait être complété au minimum par un plan de coupe de principe.

Les densités moyennes prévues en secteurs AUa1 (23 logements par hectare) et AUa2 (20 logements par hectare) sont compatibles avec la prescription P58 du SCoT qui exige une densité moyenne minimale de 10 à 20 logements par hectare en zone d'assainissement collectif pour les communes non pôles comme Labastide-Clermont, avec une recommandation à tendre vers la fourchette haute (recommandation R24 du SCoT).

En conclusion, le projet de modification de l'OAP de Dambreuil risque d'avoir pour conséquence de majorer les possibilités de construction sur ce secteur. Le dossier ne justifie pas qu'il ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. De ce fait, il ne démontre pas qu'il ne rentre pas dans le cadre d'une modification avec enquête publique, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

- OAP DE BESIAOU (secteur AU)

Le projet prévoit de supprimer l'habitat en bande (maison de village) le long de la RD7a, de créer un immeuble collectif et de densifier les constructions avec une densité moyenne prévue de 13,7 logements par hectare (20 logements prévus) au lieu de 7,5 logements par hectare dans le PLU en vigueur. Il est exigé un taux de logements locatifs sociaux de 20 %, soit 4 logements, ce qui est conforme à l'article AU-2 de la zone Au du règlement écrit (page 42).

Le secteur AU n'est pas desservi par l'assainissement collectif, donc la densité moyenne minimale est compatible avec la prescription P58 du SCoT qui exige une densité moyenne minimale de 5 à 10 logements par hectare en zone d'assainissement autonome pour les communes non pôles.

- OAP DES ABADIATS (secteur UCa)

Le projet prévoit de supprimer l'OAP, car la parcelle prévue pour réaliser le débouché de la voie de desserte de l'OAP sur le chemin de Claverie a été construite avant l'approbation du PLU. Les parcelles concernées sont reclassées en secteur UC. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas modifié (0,20 en UC et UCa) (page 36 du règlement écrit).

Bien qu'une OAP ne soit pas obligatoire en secteur U, il ne semble pas opportun de supprimer l'OAP des Abadiats qui concerne une superficie totale de 0,91 ha. Un nouvel aménagement de la zone pourrait être proposé afin de maintenir les conditions de constructibilité (3 à 4 lots) avec la création d'un débouché unique sur la RD 7.

Modifications mineures du règlement écrit

Je n'ai aucune observation particulière sur les modifications apportées.

En conclusion, il conviendra de justifier que les modifications apportées à l'OAP de Dambreuil ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, et de ce fait démontrer que le projet ne rentre pas dans le cadre d'une modification avec enquête publique, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit devra être modifié pour tenir compte de la suppression du secteur AUa et de la création des deux secteurs AUa1 et AUa2.

J'attire votre attention sur le fait que les gestionnaires des réseaux et voiries devront être consultés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée afin de s'assurer de la capacité de ces derniers à pouvoir accueillir l'augmentation prévue du nombre de logements sur les OAP de Dambreuil (+8 logements) et Bésiaou (+9 logements).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental des territoires et par délégation,

La Chef du Pôle Territorial Centre

Sandrine COYNES

Monsieur Pierre-Alain DINTILHAC
Maire de Labastide-Clermont
Mairie
8, rue Benjamin LAVAUR
31 370 LABASTIDE-CLERMONT

Copie : DDT/MAJC

3/3

Décide

Article 1er

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Labastide-Clermont, objet de la demande n°2019-7600, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Marseille, le 09/08/19

Philippe Guillard
Président de la MRAe Occitanie

Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux : *(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)*
Le président de la MRAe Occitanie
DREAL Occitanie
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

Recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique), soit par :

Courrier
Tribunal administratif de Montpellier
6 rue Pitot
34000 Montpellier

Télérecours accessible par le lien
http://www.telerecours.fr

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie