

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE SAINT MARTORY

*5^{ème} modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME*

Approbation

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFIANT ET EXPLICITANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

CABINET INTERFACES+
2 CHEMIN DE LA SERRE
09 600 AIGUES VIVES



AOUT 2018

I. Présentation de la 5^{ème} modification simplifiée du PLU

Le projet de la commune ne correspond pas au contenu de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui énonce « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; **En l'espèce, le PADD n'est pas modifié.**

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; **En l'espèce, aucune réduction n'est opérée.**

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. **En l'espèce, aucune réduction en ce sens n'est envisagée.**

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

De ce fait, le projet de la commune rentre dans le cadre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Plus précisément, le projet de la commune rentre dans le cadre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le territoire de Saint Martory est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 juillet 2013, modifié une quatrième fois en 2015.

Le conseil municipal a décidé de prescrire une cinquième modification simplifiée du PLU dont les objectifs sont de :

- Modifier ou supprimer certains emplacements réservés.

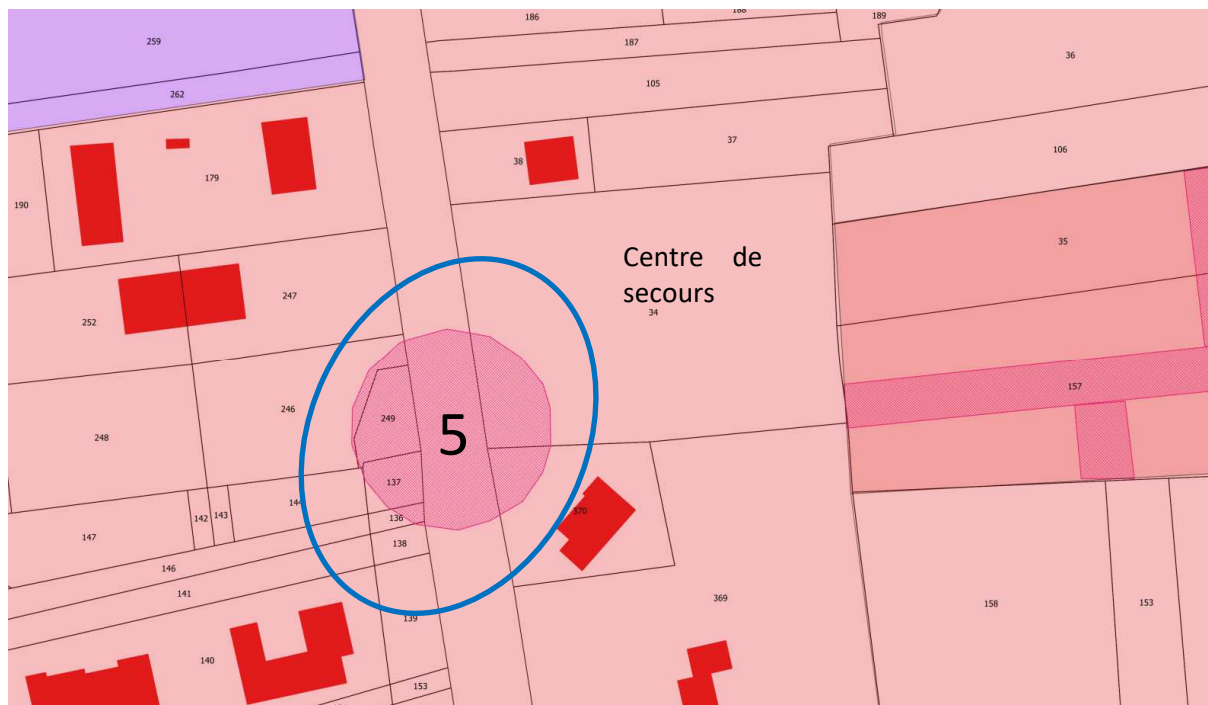
- Modifier une condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUX).

II. Les changements des pièces du PLU

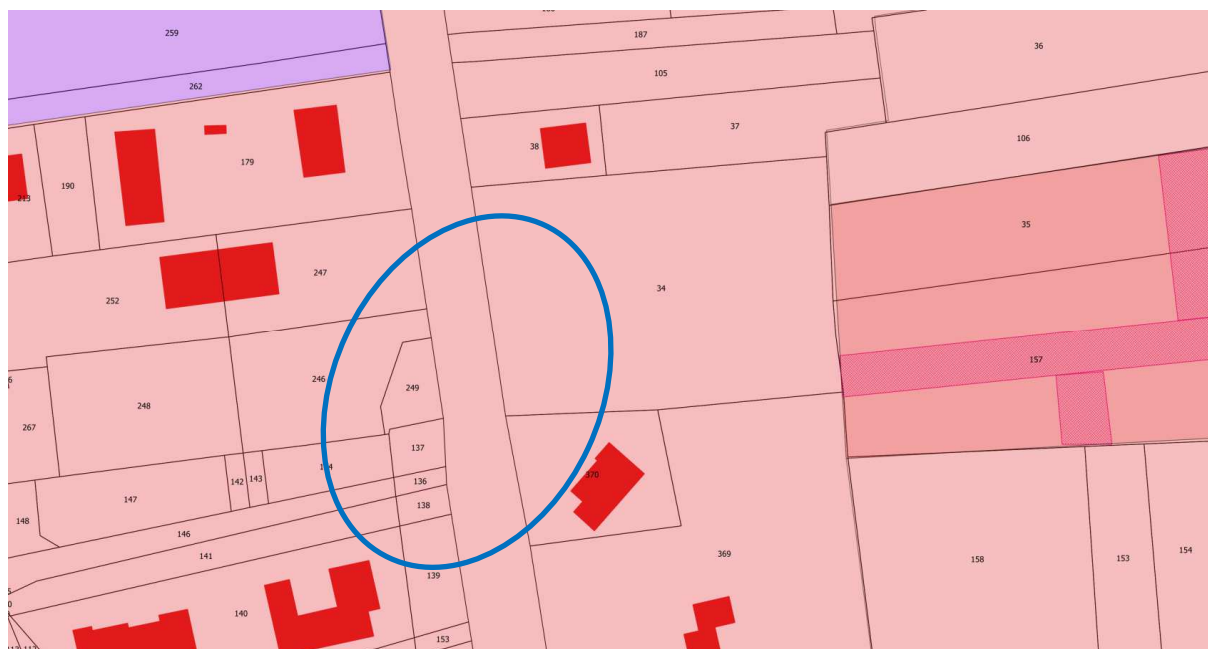
Cette modification simplifiée du PLU entraîne l'évolution du règlement graphique (modification et suppression de certains emplacements réservés) et du règlement écrit (article 2 de la zone 1AUX).

Les autres pièces du PLU ne sont pas concernées par la procédure de modification simplifiée (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, OAP, Annexes). Le tableau de répartition des superficies de chaque zone du PLU n'est pas modifié.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°5 « création du carrefour à la jonction RD117 et une nouvelle voie à créer ».** Cette opération est aujourd'hui inutile car un tourne à gauche est réalisé pour l'accès au centre de secours parcelle n°34. En face, les parcelles sont déjà occupées sans nécessité d'un aménagement pour leur accès.

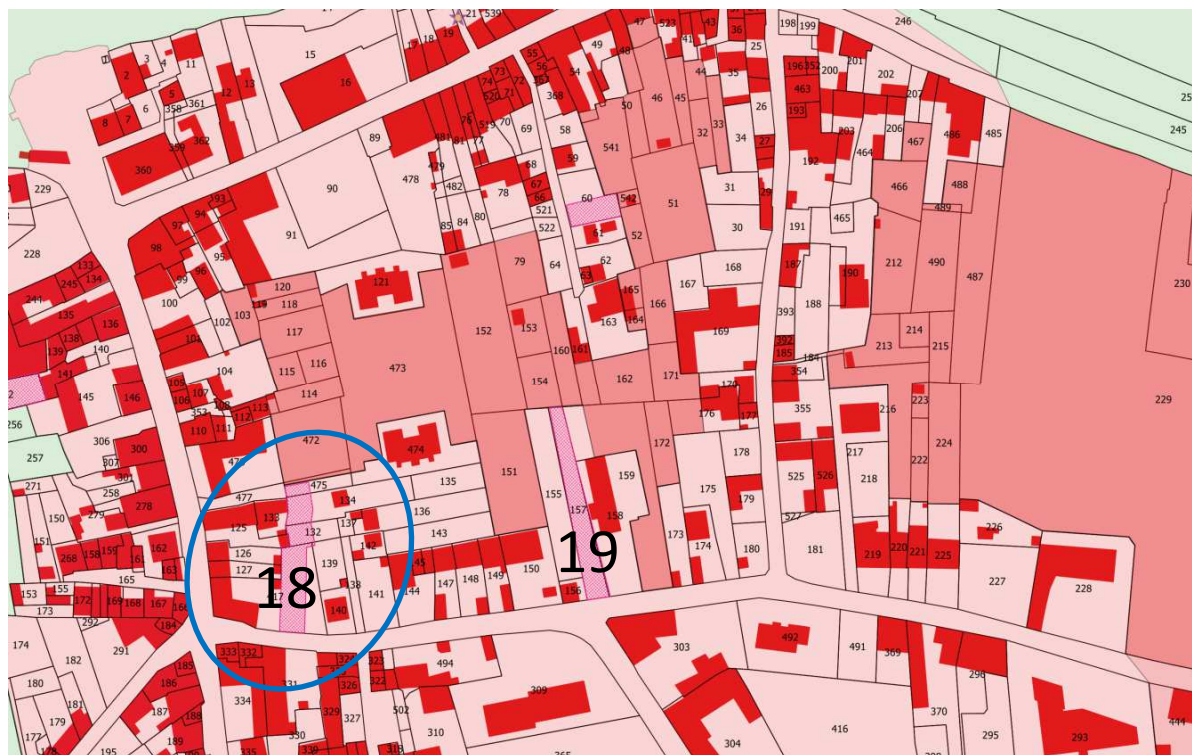


Règlement graphique en vigueur

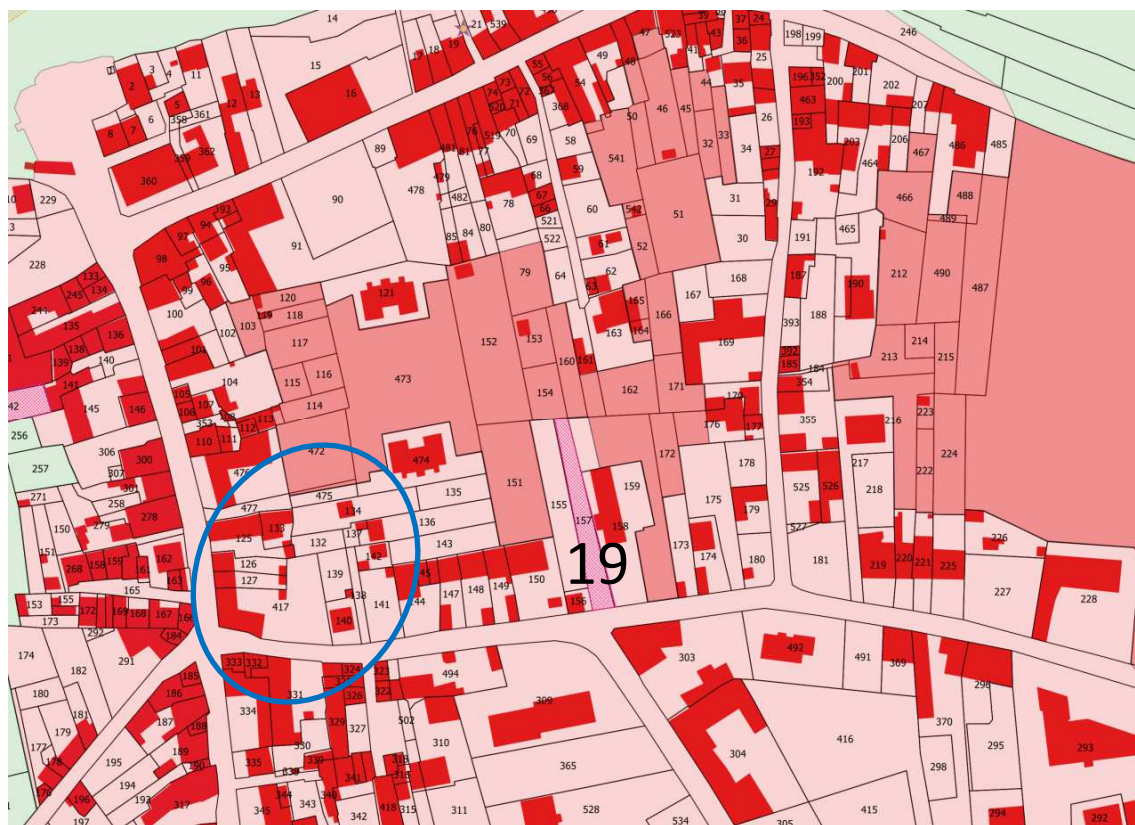


Règlement graphique suite à la modification simplifiée

- **Suppression de l'emplacement réservé n°18 « création d'une voie ».** Cette opération est aujourd'hui inutile car l'accès à la zone 2AU peut s'effectuer par l'emplacement réservé n°19.

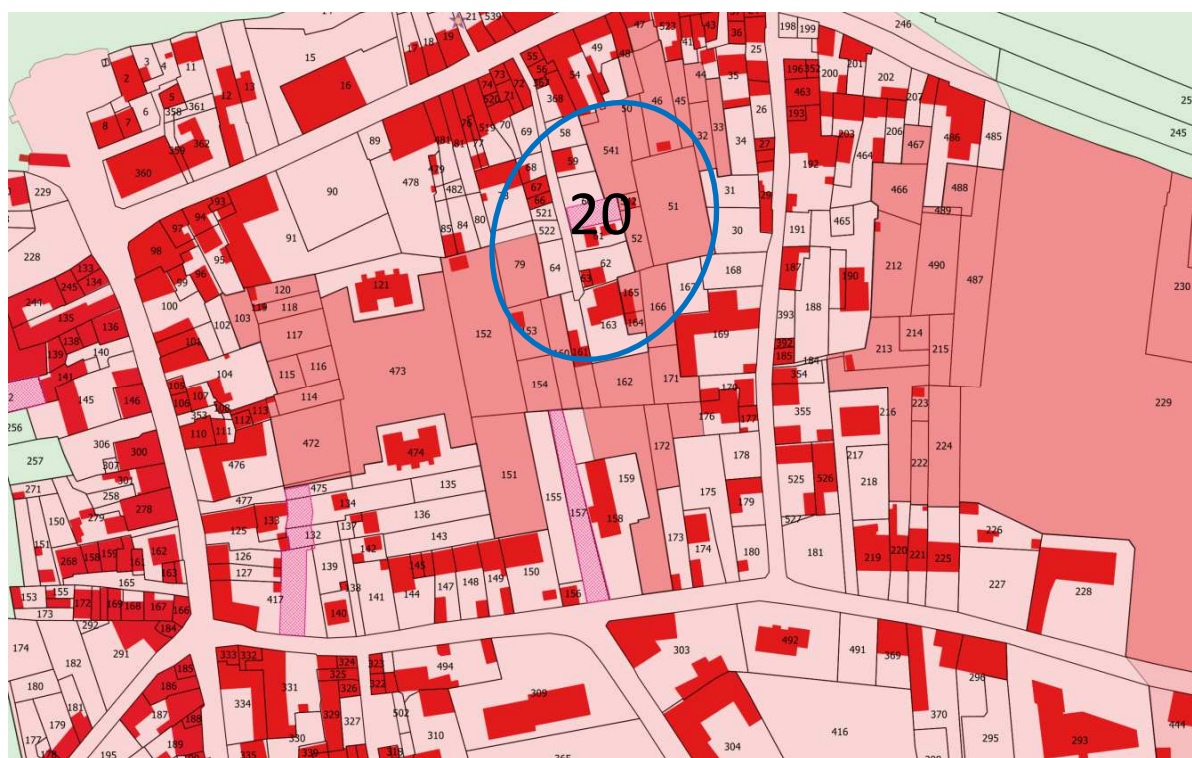


Règlement graphique en vigueur

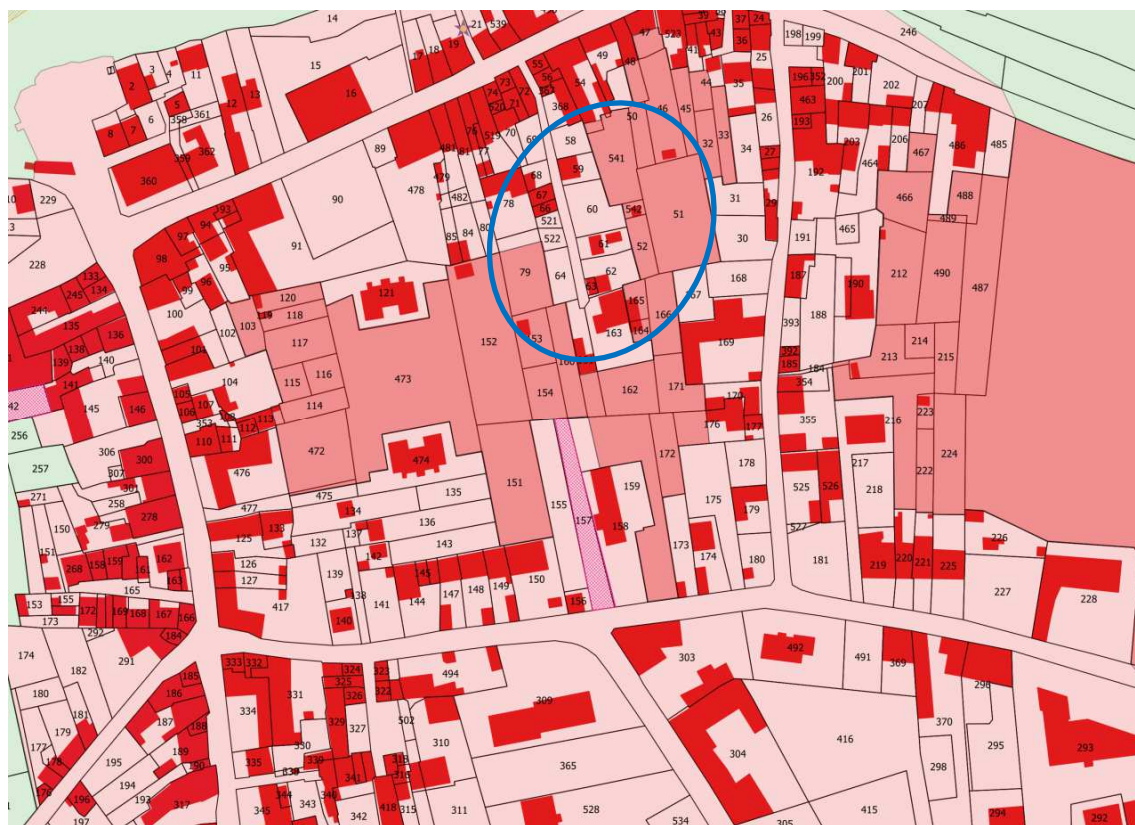


Règlement graphique suite à la modification simplifiée

- **Suppression de l'emplacement réservé n°20 « création d'une voie ».** Cette opération est inutile car un remembrement de propriétés privées permet aujourd'hui une unité parcellaire des terrains.



Règlement graphique en vigueur



Règlement graphique suite à la modification simplifiée

➤ **Nouvelle liste des emplacements réservés**

NUMERO	OPERATION	DESTINATAIRE	EMPRISE / SUPERFICIE
1	Création d'un carrefour et aménagement d'une entrée de ville	commune	2064m ²
2	Création d'une voie allant de l'entrée de ville RD117 au site du futur collège et du complexe sportif	commune	largeur 8 mètres
3	Création d'une voie allant de l'entrée de ville RD117 à la Loubère	commune	largeur 10 mètres
4	Création d'une voie entre la parcelle AK1 à la Loubère et la RD 117 route de Saint Girons	commune	largeur 8 mètres
5	Supprimé modification simplifiée		
6	Création équipements publics (extension complexe sportif et/ou camping municipal et/ou création groupe scolaire)	commune	4220m ²
7	Elargissement du chemin communal n°4 chemin de Marnaud	commune	largeur 8 mètres
8	Création d'un chemin piéton	commune	largeur 4 mètres
9	Supprimé modification n°2		
10	Supprimé modification n°2		
11	Elargissement et consolidation du chemin de la Loubère	commune	largeur 8 mètres
12	Création d'une voie entre le chemin de la Loubère et la zone d'activités	commune	largeur 8 mètres
13	Création d'une voie dans la zone d'activités	commune	largeur 10 mètres
14	Création d'une voie	commune	largeur 8 mètres
15	Création d'une voie	commune	largeur 8 mètres
16	Création d'une aire de stationnement	commune	1380m ²
17	Elargissement et consolidation de la route de Foulou	commune	largeur 8 mètres
18	Supprimé modification simplifiée		
19	Création d'une voie	commune	largeur 8 mètres
20	Supprimé modification simplifiée		
21	Création d'une voie pour prolongement et raccord avec la RD 52 route de Mazères	commune	largeur 8 mètres
22	Création d'une voie allant du nouveau ER n°3 à n°11 ch de la Loubère prolongée voie n°3 dite de Salies	commune	largeur 8 mètres
23	Aménagement du carrefour RD 52/VC 6/nouvelle voie de la ZA	commune	1250 m ²
24	Amorce d'un futur franchissement de la Garonne	commune	largeur 8 mètres
25	Supprimé modification n°2		
26	Supprimé modification n°2		
27	Création d'une voie	commune	largeur 10 mètres
28	Création d'une voie	commune	largeur 8 mètres
29	Création d'une voie	commune	largeur 8 mètres
30	Création d'une voie	commune	largeur 8 mètres
31	Création d'une voie	commune	largeur 8 mètres
32	Création d'une voie	commune	largeur 6 mètres
33	Création d'une aire de stationnement et d'équipements de sports et de loisirs	commune	2420m ²

2.2 – La modification du règlement écrit

Afin de permettre l'installation d'activités économiques, en zone 1AUX, sur les parcelles déjà viabilisées ne nécessitant donc pas d'aménagement d'ensemble, la commune souhaite autoriser les constructions au fur et à mesure de la viabilisation des lots et non dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone 1AUX. En effet, la superficie de la zone 1AUX est de 19.6 hectares, superficie trop importante pour envisager par la Communauté de Communes (compétente en matière de développement économique) un aménagement d'ensemble en amont de la réalisation des projets de constructions. Ainsi, le règlement écrit de la zone 1AUX est modifié, dans la présentation de la zone et dans l'article 2.

➤ **Présentation de la zone 1AUX avant modification simplifiée :**

« Cette zone ne peut être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...) à vocation principale d'activités, en respectant les « Orientations d'aménagement » du présent PLU ».

Présentation de la zone 1AUX après modification simplifiée :

« Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la viabilisation de chaque lot, en respectant les « Orientations d'aménagement » du présent PLU ».

➤ **Article 1AUX 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières avant modification simplifiée :**

« Les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC,...). Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment

l'enclavement des autres terrains), et devra respecter les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU (pièce n° 3).

... ».

Article 1AUX 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières après modification simplifiée :

« Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la viabilisation de chaque lot. Les constructions devront être conçues de manière à ne pas compromettre l'aménagement global du secteur où elles s'inscrivent (et notamment l'enclavement des autres terrains), et devront respecter les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU (pièce n° 3).

... ».