

**Département de la Haute-Garonne
Commune de Bretx**

1^{ERE} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1

NOTICE EXPLICATIVE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Bertin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Dossier n°211146
Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal le 17 décembre 2022

Sommaire

1	PREAMBULE	2
2	INTRODUCTION	3
3	PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
3.1.	Cadre législatif.....	4
3.2.	Procédure	4
4.	OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATION	6
4.1.	Liste des objets de la procédure	6
4.2.	Orientation d'aménagement et de programmation du PLU	6
5.	INCIDENCES.....	8
5.1.	Incidence environnementale et paysagère.....	8
5.2.	Incidences sur la voirie et les réseaux	8
5.3.	Incidences sur le PADD.....	8
5.4.	Incidences sur les documents supracommunaux.....	8
5.5.	Incidence sur les Orientations d'aménagement et de programmation.....	8
5.6.	Incidence sur les règlements écrit/graphique	8
5.7.	Risques.....	9
5.8.	Conclusion	9

1 PREAMBULE

L'objectif de cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Bretx est de permettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Centre-Bourg » en une unique phase et non pas deux mais aussi de privilégier une solution organisée et regroupée pour l'assainissement des eaux usées.

Cette évolution vise à simplifier la procédure et à assurer une meilleure cohérence à l'opération grâce à l'intervention d'un prestataire unique, ce qui permet d'assurer une meilleure qualité urbaine. Elle permettra également de faciliter les opérations d'extension des réseaux et le travail avec les prestataires de voirie.

2 INTRODUCTION

La commune de Bretx se situe dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie. Localisé à une vingtaine de kilomètre au Nord-Ouest du centre de Toulouse, Bretx comporte 673 habitants (2018) pour une superficie de 8,41 km².



Carte de localisation de la commune

Source : Géoportail

Le Plan Local d'Urbanisme de Bretx a été approuvé le 03/12/2019, et n'a pas subi d'évolution depuis.

3 PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.1. CADRE LEGISLATIF

Conformément à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque le projet de modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle mais également lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- 1° De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° De diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Dans le cas présent, la présente procédure entre pleinement dans ce cadre.

Les procédures de modification (de droit commun et simplifiée) sont définies aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

3.2. PROCEDURE

La prescription (étape 1)

Elle relève de l'initiative du maire ou du président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de planification et peut prendre la forme d'un arrêté qui fixe les objectifs poursuivis.

Cet arrêté doit faire l'objet des mesures de publicités suivantes :

- Affichage en mairie pendant un mois
- Inscription au registre des actes administratifs pour les communes de plus de 3500 habitants.

Il est également transmis au préfet pour l'exercice du contrôle de légalité

La notification du projet aux Personnes Publiques Associées (étape 2)

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié pour avis aux services de l'État (préfecture ou sous-préfecture et DDT).

Le projet de modification doit également être soumis pour avis Personnes Publiques Associées (PPA) avant la consultation du public.

Ces avis doivent être joints au dossier mis à disposition du public.

Le code de l'urbanisme ne fixant pas de délai maximum pour la remise des avis, la commune de Bretx fixera un délai de 3 mois pour la restitution des avis avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, la commune de Bretx a prévu de notifier le dossier aux Personnes Publiques Associées mentionnées au titre de l'article L132-7 et L123-9 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- L'État (Mme le Sous-préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (Mr le Président) ;

- Le syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain (Mr le Président) ;
- Les chambres de commerce et d'industrie (Mr le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (Mr le Président) ;
- La chambre d'agriculture (Mr le Président) ;

Les organismes consulaires assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

- Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT ;

La consultation du public (étape 3)

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois. Elle est conduite sous la responsabilité du maire.

Une délibération en conseil municipal fixe les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification ;

La mise à disposition, qui doit durer au minimum un mois, doit être annoncée au public, au moins 8 jours avant son début par voie d'affichage et parution dans un journal du département.

L'approbation (étape 4)

Le maire présente au conseil municipal le bilan de la mise à disposition. Ce dernier approuve ensuite le projet de modification éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des observations et propositions du public.

Enfin, après réception de la délibération d'approbation en préfecture et l'accomplissement des mesures de publicité, la modification simplifiée devient exécutoire de plein droit.

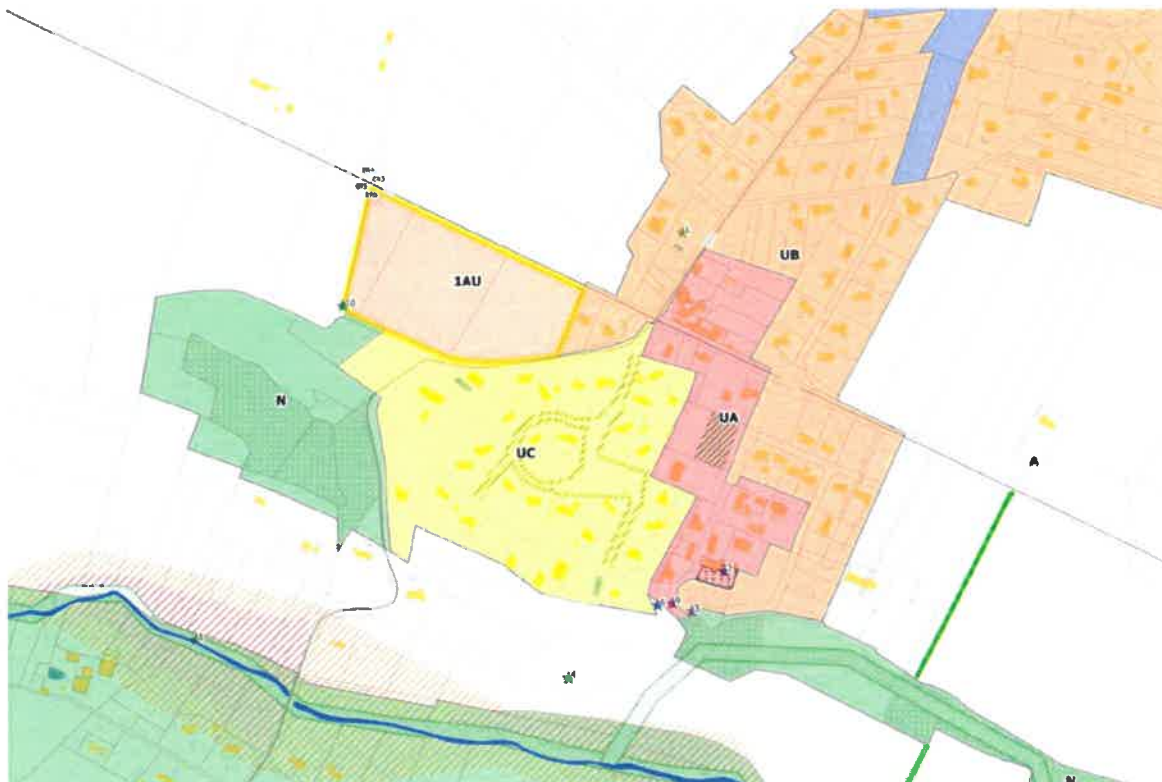
4. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATION

4.1. Liste des objets de la procédure

Point de la modification	Pièces du PLU modifiées
Objet n°1 : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation <ul style="list-style-type: none"> ○ Permettre sa réalisation en une unique phase ○ Ajouter des prescriptions supplémentaires sur l'assainissement des eaux usées 	<ul style="list-style-type: none"> ● OAP

4.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU

Extrait du règlement graphique : zone 1AU concernée par l'OAP



Cet extrait du règlement graphique est simplement là pour illustrer et localiser la zone concernée. Aucune modification n'a été faite sur le règlement graphique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone 1AU située en entrée ouest du village de Bretx

Extraits de l'OAP concernés par la modification :

- L'opération doit s'effectuer sous la forme d'une seule opération d'ensemble pouvant être décomposée en 3 phases maximum.

Mise en œuvre de l'opération

L'aménagement de la zone 1 AU devra s'effectuer sous la forme de deux opérations. La première opération doit permettre la création maximale de 50% des logements attendus sur l'ensemble de la zone. La deuxième opération ne pourra débiter que lorsque 90% des logements de la première opération auront été réalisés.

Modification :

- L'opération doit s'effectuer sous la forme d'une seule opération d'ensemble **pouvant être décomposée en 3 phases maximum.**
- L'aménagement de la zone 1AU devra s'effectuer sous la forme **de deux opérations. La première opération doit permettre la création maximale de 50% des logements attendus sur l'ensemble de la zone. La deuxième opération ne pourra débiter que lorsque 90% des logements de la première opération auront été réalisés d'une unique opération**
- Ajout d'un paragraphe supplémentaire :
Assainissement des eaux usées
Un système d'assainissement des eaux usées, groupé et mutualisé à l'ensemble du projet, devra être réalisé lors de l'aménagement effectif de la zone à urbaniser.

Justification :

La commune de Bretx souhaite désormais pouvoir réaliser son opération d'aménagement en une phase unique pour garantir une plus grande cohérence dans l'aménagement et favoriser ainsi un espace urbain plus qualitatif.

De plus, dans un soucis de facilitation des travaux et pour augmenter la qualité générale du projet et son intégration avec le reste de la commune, un système d'assainissement des eaux usées groupé et organisé à l'ensemble du site devra être mis en place.

Enfin, ce projet n'a pas d'influence particulière sur la zone puisqu'il ne prévoit pas de constructions supplémentaires mais simplement une révision du phasage plus simple, économique et cohérente. Il ne va pas non plus à l'encontre du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

5. INCIDENCES

5.1. INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La modification apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation ne présente aucune incidence environnementale, et s'intègre parfaitement dans le paysage local. De plus aucune zone naturelle sensible n'est impactée.

5.2. INCIDENCES SUR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Les réseaux d'eau potable, les réseaux électriques ainsi que les défenses incendie ne seront pas impactés par la modification réglementaire engendrée par cette procédure.

La présente procédure de modification apporte des prescriptions supplémentaires à propos de l'assainissement des eaux usées, en effet une solution d'assainissement organisée et regroupée à l'ensemble de l'OAP doit être privilégiée. A ce titre, les réseaux d'assainissement jouxtant l'opération pourront être modifiés et modernisés pour permettre le bon raccordement de l'aménagement au reste du réseau.

5.3. INCIDENCES SUR LE PADD

Les modifications incluses dans cette procédure n'ont aucune incidence sur le PADD de la commune de Bretx.

5.4. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

La présente procédure de modification simplifiée n'a aucun impact sur les documents supracommunaux.

5.5. INCIDENCE SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La présente procédure n'aura pas d'importance sur l'ampleur de l'opération, mais affectera son phasage dans le temps.

5.6. INCIDENCE SUR LES REGLEMENTS ECRIT/GRAPHIQUE

Les modifications apportées par cette procédure n'ont aucune incidence sur les règlements écrit et graphique du PLU.

5.7. RISQUES

Les présentes modifications ne présentent pas de risques particuliers.

5.8. CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée n'aura donc aucune incidence sur les différentes thématiques évoquées, en dehors d'une évolution marginale des Orientations d'Aménagement et de Programmation.