Mondonville

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée 1

approuvée par délibération du 16/02/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

mairie de mondonville

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE....4

1.1 L'évolution du document d'urbanisme....4

1.2 Cadre législatif....4

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification....4

1.2.2 Déroulement de la procédure....5

1.3 Les objectifs de la 1e modification simplifiée du PLU....8

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme....8

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis....10

2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME....11

2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes....11

2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)....11

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012)....12

2.1.3 Pacte Métropolitain pour l'Habitat....12

2.1.4 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019)....12

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues....13

2.2.1 Point d'objet : Modification de l'OA du Moulin en vue de créer une maison de santé pluridisciplinaire....13

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu, la Métropole 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 « Toulouse Métropole ». La communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole en 2012 et Métropole au 1er janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, commune de Mondonville.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

Aussi, les modifications proposées dans la 1ère modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Mondonville visent à créer une maison de santé pluri-disiciplaire afin de répondre aux besoins en équipement de santé des habitants. La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain qui a été prescrite en février 2022.

La commune Mondonville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2013. Il a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2015.

La présente modification du PLU constitue donc la 1ère modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Mondonville.

En outre, cette procédure a été conçue en tenant compte de la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

En application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent évoluer selon une procédure dite de « modification simplifiée » qui ne comporte pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du dossier au public.

Cette procédure simplifiée peut intervenir dans les cas suivants :

1) <u>lorsque les évolutions n'entrent pas dans le champs d'application de la modification</u> mentionnées à l'article L.153-41, à savoir :

- majorer les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan de plus de 20% ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- d'appliquer l'article L.131-9 relatif à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux prévus par la loi (article L. 302-5 du code de l'urbanisme).

En outre, comme pour la modification, la modification simplifiée ne permet pas de :

- modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances.

2) dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, à savoir :

- pour augmenter, dans la limite de 20 % pour chacune, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation dans certains secteurs en zones urbaines, sans conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- pour augmenter, dans la limite de 50 % pour chaque secteur, le volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les opérations de logements comportant des logements locatifs sociaux situés dans ces secteurs ;
- pour augmenter, dans la limite de 30%, les règles des zones urbaines ou à urbaniser relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- pour augmenter dans la limite de 30% pour chaque secteur, le volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les opérations de logements comportant des logements intermédiaires situés dans ces secteurs.

3) quand elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

4) dans le cas prévu à l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme, pour supprimer, dans un délai minimal de 2 ans à compter de son instauration, le dépassement maximal de 30 % des règles relatives au gabarit, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, sous réserve que cette suppression concerne des secteurs limités, et fasse l'objet d'une justification motivée.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date 14 avril 2022, la présente procédure a pour objet de modifier l'Orientation d'Aménagement (OA) Moulin en vue de créer une maison de santé pluri-disciplinaire.

En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification simplifiée.

1.2.2 Déroulement de la procédure

La 1ère modification simplifiée du PLU Toulouse Métropole, commune de Mondonville a été lancée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 14 avril 2022.

- **Contenu du dossier**

  Le dossier contient :

  - Une notice exposant les motifs des changements envisagés . Elle vient compléter le rapport de présentation initial du PLU (R.151-5) qui n'est pas modifié dans son contenu initial;
  - Une notice présentant les impacts potentiels des modifications sur l'environnement pour examen au cas par cas. Ces éléments viendront compléter également le rapport de présentation initial du PLU qui comporte une partie sur "Les incidences du PLU sur l'environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement" (Partie III)
  - Les pièces réglementaires graphiques et écrites présentant les modifications apportées ;
  - Les pièces relatives à procédure administrative et notamment à la dispense

d'évaluation environnementale ;

- Les avis de personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

- **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

En application notamment des dispositions des articles L104-1 à L104-2, R104-21 à R104-25 et R104-28 à R104-37 du code de l'urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable, et avis conforme de l'AE.

Dans ce cadre, la présente procédure est soumise à un examen au cas par cas par l'AE .

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Mondonville,
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification simplifiée sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure ».

- **Notification**

Conformément aux articles L153.40, L.132.7, L.132.9 et L. 132.10 du Code de l'Urbanisme, la Métropole, compétente en matière d'urbanisme réglementaire, a notifié le dossier de modification simplifiée, avant le début de la mise à disposition aux personnes publiques suivantes pour information :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- Madame la Présidente du SMEAT,
- Monsieur le Président du SMTC,
- Madame la Présidente du Groupement Départemental HLM,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
- Madame la Directrice territoriale SNCF réseau ingénierie et projets

ainsi qu'à Madame le Maire de Mondonville et des communes limitrophes.

- **Mise à disposition**

  Conformément à la délibération cadre du Conseil de la Métropole en date du 9 avril 2015, les modalités de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée au public ont été définies par arrêté.

  Cet arrêté est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure ».

  Le dossier mis à disposition du public est complété par un certain nombre de pièces administratives (arrêté, délibérations) et éventuellement, les avis des PPA au fur et à mesure de leur réception par le maître d'ouvrage.

  A l'issue de la mise à disposition, le dossier est éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par le public et les personnes publiques qui se sont exprimées.

- **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

  Après avis de la commune, le bilan de la mise à disposition est présenté en Conseil de la Métropole et le projet de modification simplifiée est soumis à l'approbation du même Conseil.

- **Les grandes étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU**

Délibération cadre de la Métropole fixant les modalités de mise à disposition pour les procédures de modification simplifiée	*L153-40*
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de lancement de la procédure	*153-37* *L 153-47* *Mesures de publicités*
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	*R 104-28 CU* *Évaluation environnementale obligatoire si impact significatif sur une zone Natura 2000.* *Si pas d'impact, procédure de cas par cas ad hoc (délai de réponse 2 mois).*
Notification du dossier de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées	*L.132-7 et L.132-9*
Arrêté fixant les modalités de mise à disposition au public	*Mesures de publicités*
Mise à disposition du dossier au public (1 mois)	*Publication d'un avis au public sur les modalités de la mise à disposition dans un journal diffusé dans le département (au moins 8 j avant la mise à dispo)*
Modifications éventuelles et avis de la commune	*L153-47* *Mesures publicités* *Caractère exécutoire*
Délibération du Conseil de la Métropole approuvant le dossier prenant en compte les éléments de mise à disposition	

1.3 Les objectifs de la 1e modification simplifiée du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

- **Point d'objet : Modification de l'Orientation d'Aménagement (OA) Moulin en vue de créer une maison de santé pluri-disciplinaire (MSP)**

La modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Mondonville doit permettre de modifier l'Orientation d'Aménagement Moulin pour réaliser la création d'une maison de santé pluridisciplinaire (MSP) sur les parcelles AM 543 et partiellement sur AM456, AM420, situées en zone Ub. Cet équipement viendra étoffer l'offre de service médical présent sur la commune. Il permettra l'articulation entre le secteur d'habitat situé en zone Ub et le secteur commercial présent en coeur de bourg (zone Ubc).

Ce projet permet l'accueil de 13 à 16 professionnels sur le site de la MSP, soit: entre 4 ou 5 médecins généralistes, une salle de soins, une diététicienne, 3 infirmières, 2 dentistes. Le projet peut également permettre à terme l'accueil de 2 dentistes supplémentaires et prévoit 3 bureaux disponibles pour des besoins ultérieurs. La Maison de santé pluri-disiciplaire s'inscrit dans un projet plus large, multisites. En effet outre les professionnels regroupés dans le nouvel équipement, la maison de santé fonctionne en réseau avec des professionnels exerçant dans leurs propres locaux et rattachés à la MSP. Il s'agit d'une pharmacie, 2 infirmières, 2 psychologues et 1 podologue soit 6

professionnels supplémentaires. Ce projet de MSP multi-site permet la mutualisation des services d'accueil et administratifs.

Au total, le projet totalise environ 400 m² de surface en RDC et 390 m² de surface en R+1 soit environ 790m² de surfaces dédiées aux professions médicales. Le projet de maison de santé pluri-disciplinaire est accompagné de la création de 453m² d'espaces de stationnement dont 34m² en ever-green, soit 20 places. 379m² de mail planté borderont ces espaces de stationnement. Le site conservera le sentier piéton/cycle qui longe la parcelle par l'ouest permettant de maintenir le lien habitat-secteur commercial. L'accès sur le site du projet sera créé par le sud.

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
1.	**Modification de l'OA Moulin en vue de créer une maison de santé pluri-disciplinaire**	
	Modification de l'OA pour permettre la création d'une maison de santé pluridisciplinaire.	- OA Moulin (descriptif + graphique)

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en jaune pour les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents changements apportés aux pièces du PLU de Mondonville répondent tous au cadre réglementaire fixé par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme comme précisé à la suite de chaque point d'objet.

L'analyse des impacts potentiels sur l'environnement est détaillée dans la notice de cas par cas soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)

Le SCOT de la Grande agglomération toulousaine a établi son Document d'Orientation et d'Objectifs sur 3 axes: maîtriser l'urbanisation, polariser le développement, relier les territoires et conclut par un chapitre piloter le projet.

La compatibilité de la procédure d'évolution du PLU de Mondonville sera analysée selon ces 3 axes.

- Maîtriser l'urbanisation :

La localisation du projet de maison de santé pluri-disciplinaire en proximité d'une zone résidentielle et du centre de la commune est parfaitement compatible avec la prescription faite par le SCOT notamment lorsqu'il indique :

« L'organisation urbaine doit être structurée autour des centralités et polarités définies à l'échelle du territoire, la cohérence urbanisme / transport favorisée et la proximité habitat-activités promue, afin de limiter les déplacements individuels en automobiles (modes de transports polluants et consommateurs d'énergie) (cf. Polariser).

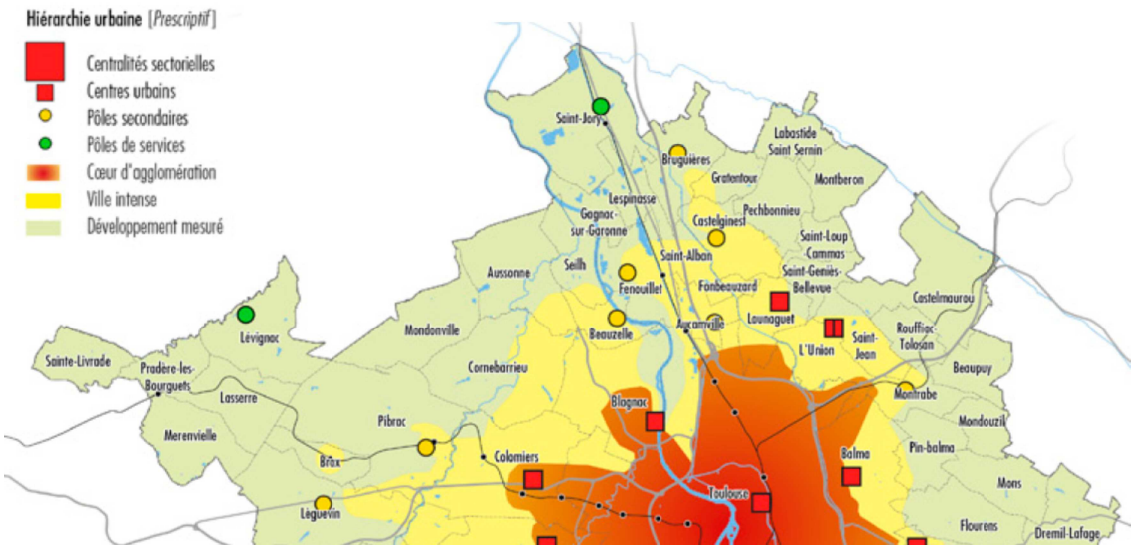
En ce sens, l'intensification urbaine et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones en continuité immédiate de l'urbanisation existante sont priorisées. » (extrait du DOO, p.34)

- Polariser le développement :

En compatibilité avec le SCOT, la commune de Mondonville doit s'inscrire dans une dynamique de développement mesuré. Le projet de maison de santé pluri-disciplinaire au sein de l'OA Moulin s'inscrit dans une logique d'« *intensification des zones urbanisées existantes* » et respecte l'interdiction de mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers. En cela, le projet est compatible avec le DOO du SCOT, cf p.56.

L'OA Moulin ayant permis la production de logements et l'accueil de nouveaux habitants, le projet de maison de santé pluri-disciplinaire permettra, en compatibilité avec le DOO du SCOT (cf.p.56), *de « favoriser l'accueil d'équipements et services relatifs à leurs besoins au sein des bassins de proximité dans lesquels ils s'inscrivent, et par ailleurs respecter les prescriptions énoncées concernant l'optimisation du foncier ».*

L'introduction de cet équipement au sein de l'OA du Moulin, jusqu'ici à vocation principale d'habitat, permet également de tendre vers un quartier mixte regroupant habitat et services à la population, cf p.64 du DOO du SCOT : « *L'implantation d'activités nécessaires à la vie du quartier est particulièrement encouragée (commerces de proximité, artisanat, services à la population et aux entreprises) ».*



- Relier les territoires :

Le projet de maison de santé pluri-disciplinaire s'appuie sur un espace de cheminement piéton pré-existant au projet. Son maintien permet de participer à la promotion des modes actifs (vélo et piétons) et de lier le quartier de l'OA Moulin au centre du bourg en permettant un espace de passage et de transition entre secteur à vocation principale d'habitat et une centralité, cf p.97 du DOO.

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012)

La modification simplifiée n'intervient que sur des modifications mineures de règlement et d'orientations d'aménagement. Le point d'objets de cette procédure ne concerne pas la mobilité. Il respecte ainsi les grandes orientations du Plan de Déplacement Urbain. Ces principes d'articulation ne sont pas remis en cause par la procédure, et ne font donc pas l'objet d'une actualisation. Une connexions douce en faveur des modes actifs est par ailleurs, privilégiée pour relier le secteur commercial et les espaces d'habitat.

2.1.3 Pacte Métropolitain pour l'Habitat

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUiH et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUiH, les orientations et objectifs de production de logements tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUiH approuvé en 2019.

Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de 35 % minimum de logements locatifs sociaux.

2.1.4 Compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (Approuvé le 27/06/2019)

Le PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

- AXE 1 : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole

- AXE 2 : Favoriser l'écomobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains
- AXE 3 : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales
- AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente
- AXE 5 : Affirmer TM comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique
- AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

Les modifications envisagées dans cette procédure s'inscrivent en compatibilité avec le PCAET.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1 Point d'objet : Modification de l'OA Moulin en vue de créer une maison de santé pluridisciplinaire

- **Localisation**

La Maison de Santé Pluri-disciplinaire (MSP) sera localisée sur les parcelles AM 543 et partiellement sur AM456 et AM420, en proximité du bassin de rétention. Cette localisation permet l'articulation entre le secteur d'habitat situé en zone Ub et le secteur commercial présent en coeur de bourg (zone Ubc).
La localisation de la MSP sur ces parcelles s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune Mondonville notamment au sein des grands axes d'orientation suivants:
- Recentrer le développement autour du cœur de ville et conforter un urbanisme durable
- Améliorer les déplacements, valoriser le cadre de vie et conforter les services aux habitants.

- **Exposé des motifs de changement**

La population de Mondonville, commune du Nord-Ouest de la métropole Toulousaine, connaît une augmentation constante depuis au moins 2008. La structuration de la population tend à montrer un vieillissement du fait de l'augmentation de la part des plus de 60ans passant de 12,7 % de la population en 2008 à 14,1% en 2018. Cette donnée montre ainsi que les besoins en services médicaux vont être croissants avec la nécessaire prise en charge de cette part de la population des plus de 60 ans.

La commune accueille actuellement 22 professionnels de santé répartis entre différents corps de métiers. L'objectif de cette maison de santé pluri-disciplinaire est double, il est à la fois de permettre un regroupement d'une part des professionnels déjà présents sur la commune et donc mutualiser les locaux et les services administratifs, et d'autre part d'accueillir de nouveaux professionnels pour renforcer l'offre de services. La commune envisage donc d'accueillir entre 13 et 16 professionnels sur environ 800 m². Le projet de maison de santé pluridisciplinaire est labellisé par l'Agence Régionale de Santé

L'implantation de la maison de santé est envisagée au sein de l'OA Moulin pour venir conforter la centralité commerciale et de services existants en lien avec les opérations d'habitat limitrophes (moulin, centre ville).

Le projet de maison de santé évoqué ci-dessus nécessite la modification de la vocation de la partie ouest de l'OA Moulin. Le secteur sera à vocation de services publics. Il sera accessible via un maillage en mode doux et une entrée de voirie par le sud nécessitant un accès via l'espace de stationnement du secteur commercial.

Une partie de l'espace vert situé à l'ouest du bassin de rétention sera supprimé pour réaliser le projet tout en maintenant un mail planté et 4 places de stationnement en ever-green.

La réalisation de ce projet respectera la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020).

- **Justification des évolutions au regard du champ d'application de la Modification Simplifiée**

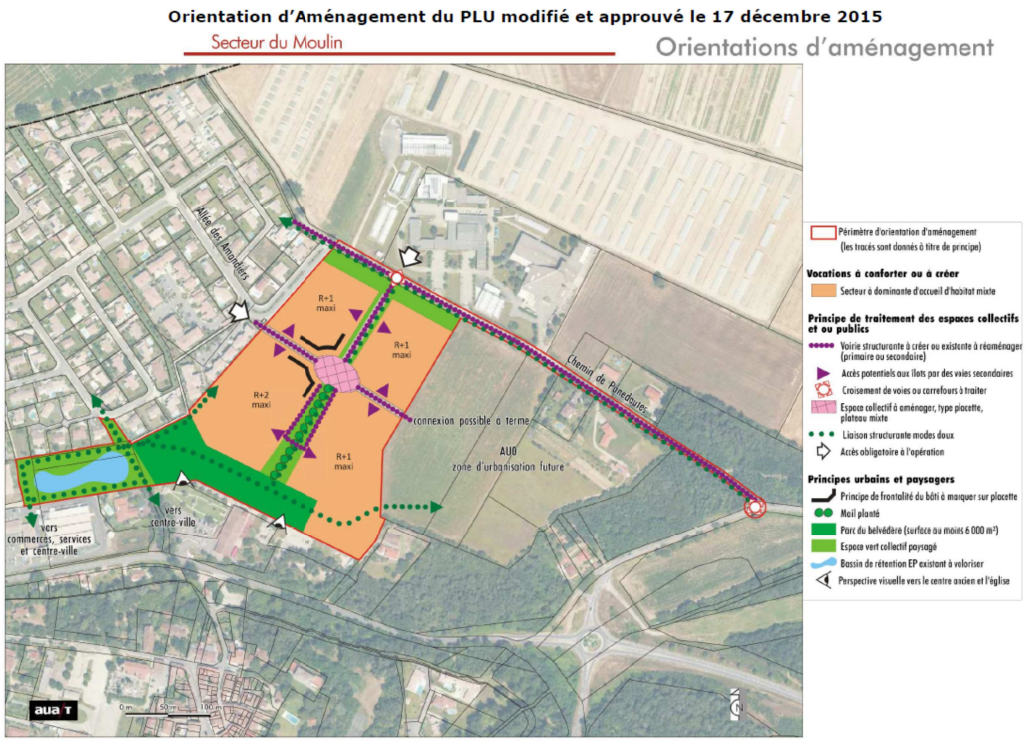
La modification de l'OA Moulin n'aura pas d'impact sur le zonage ou le réglement de la zone urbaine dans laquelle elle sera implantée. De plus, elle ne modifie pas les orientations du P.A.D.D., ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ce point d'objet respecte le champs d'application de la modification simplifiée.

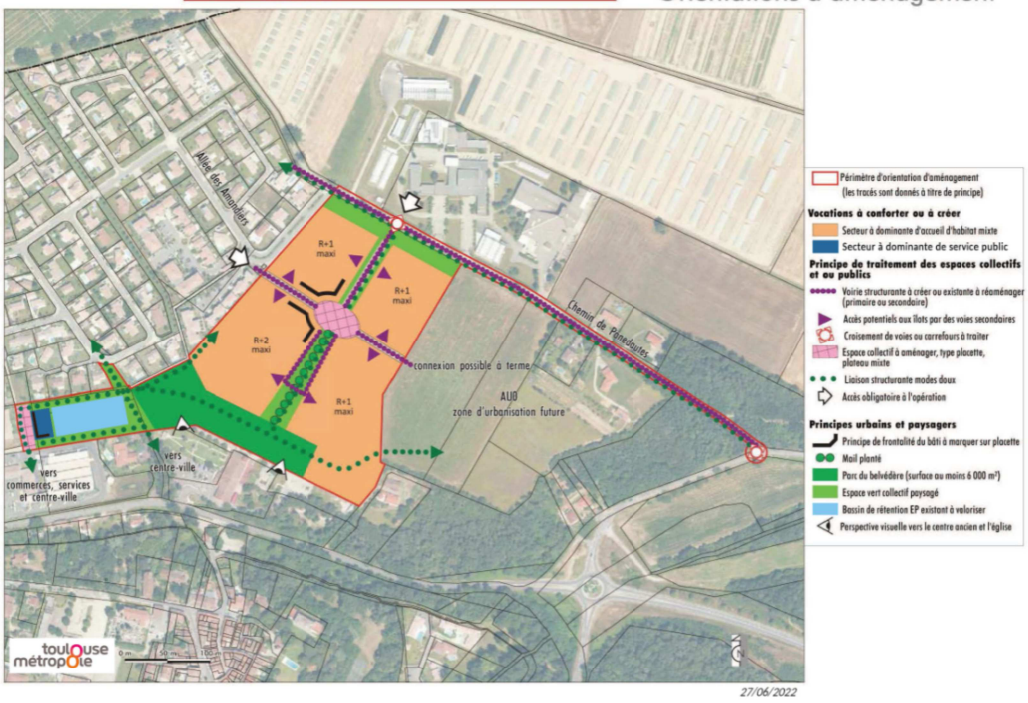
- **Modification des documents proposés**

Les dispositions proposées : OA graphique

Avant - PLU opposable (1ère Modification du 17/12/2015)



Après - Projet soumis à mise à disposition



Les dispositions proposées : OA Texte

Les modifications proposées sont présentées dans le document 3 – Orientation d'aménagement - OA Moulin, elles incluent les modifications liées au projet ainsi que l'actualisation de l'OA au regard des travaux déjà engagés lors de la phase 1.

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en jaune pour les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.