



Monsieur Bartholomo
Commissaire enquêteur
PLU Vigoulet-Auzil

Objet : Remise de documents concernant l'enquête publique sur la révision N°1 du PLU de Vigoulet-Auzil du 23 mai 2017

Monsieur,

je vous prie de trouver ci-joint 6 documents concernant l'enquête publique sur la révision N°1 du PLU de Vigoulet-Auzil du 23 mai 2017, conformément à notre entretien du 23 novembre 2017.
Ces documents développent les thèmes que j'avais abordés avec vous lors de cette rencontre.

Vous y trouverez donc :

- Le récépissé d'enregistrement à la Préfecture de la Haute-Garonne de notre association M.A.E.V.A
- Les statuts de cette association
- Un courrier à votre attention dont l'objet est : « Remarques et propositions concernant les documents d'urbanismes qui sont mis à disposition pour la révision N°1 du PLU de Vigoulet-Auzil du 23 mai 2017 ». Cette lettre est également collée sur le registre de l'enquête publique.
- Un flyer à l'attention des habitants de la commune en date du 4 mars 2017
- Un flyer à l'attention des habitants de la commune en date du 8 juin 2017
- Un flyer à l'attention des habitants de la commune en date du 25 septembre 2017

Je vous remercie par avance pour toute l'attention que vous voudrez bien porter à ces documents, en particulier à celui nommé « Remarques et propositions concernant les documents d'urbanismes qui sont mis à disposition pour la révision N°1 du PLU de Vigoulet-Auzil du 23 mai 2017 ».

Je vous prie d'agréer mes plus sincères félicitations.

Didier Beltran
Président association M.A.E.V.A



PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

Direction de la Réglementation et des Libertés Publiques
Bureau de la Réglementation et des Elections
1 place Saint-Etienne
31038 TOULOUSE Cedex 9
Tel 05.34.45.34.42
public-associations@haute-garonne.pref.gouv.fr

Le numéro W313025824
est à rappeler dans toute
correspondance

Récépissé de Déclaration de CREATION
de l'association n° W313025824

Vu la loi du 1er Juillet 1901 relative au contrat d'association ;
Vu le décret du 16 Août 1901 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi précitée ;

donne récépissé à **Monsieur le Président**
d'une déclaration en date du : **13 février 2017**
faisant connaître la constitution d'une association ayant pour titre :

MAÎTRISER L'AMÉNAGEMENT DE L'ENVIRONNEMENT À VIGOULET-AUZIL

dont le siège social est situé : 19 allée DES BOIS
31320 Vigoulet-Auzil

Décision prise le : **03 février 2017**

Pièces fournies : liste des dirigeants
Procès-verbal
Statuts

Toulouse, le 13 février 2017

Pour le Préfet
Le Chef de Bureau

Albert NOVELLI

Loi du 1 juillet 1901, article 5 - al 5,6 et 7 - Décret du 16 août 1901, article 3 :

Les associations sont tenues de faire connaître, dans les trois mois, tous les changements survenus dans leur administration ou leur direction, ainsi que toutes les modifications apportées à leurs statuts. Ces modifications et changements ne sont opposables aux tiers qu'à partir du jour où ils auront été déclarés.

Loi du 1 juillet 1901, article 8 - al 1 :

Seront punis d'une amende de 1500 € en première infraction, et, en cas de récidive, ceux qui auront contrevenu aux dispositions de l'article 5.

NOTA :

L'insertion au Journal Officiel des modifications portant sur le titre, l'objet, le siège social d'une association est facultative. Elle ne peut être exigée des tiers car le récépissé délivré par les services préfectoraux fait foi dans tous les cas.

La loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique à la déclaration relative à votre association dont les destinataires sont les services préfectoraux et les services de l'Etat concernés. L'article 40 de cette loi vous garantit un droit d'accès et de rectification. Celui-ci peut s'exercer auprès du préfet ou du sous-préfet de l'arrondissement du siège de votre association, pour les données à caractère personnel concernant les personnes physiques déclarées comme étant chargées de sa direction ou de son administration.

ASSOCIATION « MAEVA »

ARTICLE 1 : Constitution et dénomination

Il est fondé entre les adhérents aux présents statuts une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, ayant pour titre : « MAEVA – Maitriser l'Aménagement de l'Environnement à Vigoulet-Auzil »

ARTICLE 2 : Buts

Cette association a pour but :

De défendre l'environnement et le cadre de vie de la commune de Vigoulet-Auzil, Haute-Garonne : Il faut entendre par environnement, l'urbanisme, la nature tel que les cours d'eau, les bois et les terres agricoles, les voiries, les espaces, installations et bâtiments communaux (centre culturel, école, ...), les nuisances sonores, visuelles, olfactives, les pollutions, etc.

La notion de défense s'applique à l'état de l'environnement et à son utilisation.

De s'opposer à un développement irréfléchi de l'urbanisation ou à tout autre projet de nature à déstructurer et altérer l'espace ou à porter atteinte au bien-être des habitants de la commune.

ARTICLE 3 : Siège social

Le siège social est fixé : 19, allée des bois 31320 Vigoulet-Auzil chez Didier Beltran

Il pourra être transféré par simple décision du bureau.

ARTICLE 4 : Durée de l'association

La durée de l'association est illimitée.

ARTICLE 5 : Moyens d'action

Les moyens d'action de l'association sont tous ceux autorisés par la loi et qui permettent de concourir à la réalisation des buts de l'association énumérés à l'article 2, en ce compris l'exercice de toute voie de droit.

ARTICLE 6 : Composition de l'association

L'association se compose de :

Membres actifs ou adhérents

Sont membres actifs ceux qui sont à jour de leur cotisation annuelle. Ils ont le droit de vote à l'Assemblée Générale.

ARTICLE 7 : Admission et Adhésion

Pour faire partie de l'association, il faut être coopté par au moins un membre ayant adhéré aux présents statuts et s'acquitter de la cotisation dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale. Toute adhésion sera en outre soumise à l'agrément du bureau.

ARTICLE 8 : Perte de qualité de membre

La qualité de membre se perd par :

La démission ;

Le décès ;

La radiation prononcée par le bureau pour non paiement de la cotisation ou pour motif grave

ARTICLE 9 : Ressources de l'association

Les ressources de l'association se composent : des cotisations ; de subventions éventuelles ; de recettes provenant de la vente de produits, de services ou de prestations fournies par l'association, de dons manuels et de toute autre ressource autorisée par la loi

ARTICLE 10 : Administration

L'association est dirigée par un bureau composé de

- un président
- un vice-président
- un secrétaire
- un secrétaire adjoint (facultatif)
- un trésorier
- un trésorier adjoint (facultatif)

Le bureau est élu pour 1 an par l'assemblée générale. Les membres sont rééligibles.

Le bureau se réunit chaque fois que nécessaire et au moins une fois par an

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 11 : Le Président

Le Président représente l'association dans tous les actes de la vie civile, en vue de la réalisation de son objet

Il est autorisé à introduire toute action en justice et à représenter l'association en demande ou en défense, à charge pour lui d'en référer au bureau à sa plus proche réunion

ARTICLE 12 : Responsabilité

Le patrimoine de l'association répond seul des engagements contractés par elle, sans qu'aucun de ses membres, même s'il participe à son administration, puisse en être tenu personnellement responsable.

ARTICLE 13 : L'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire comprend tous les membres de l'association à jour de leurs cotisations. L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an.

Quinze jours au moins avant la date fixée, les membres de l'association sont convoqués à la demande du Président, ou du tiers des membres de l'association.

L'ordre du jour de l'assemblée est indiqué sur les convocations.

L'assemblée Générale, après avoir délibéré, se prononce sur le rapport moral ou d'activité et sur les comptes de l'exercice financier. Elle délibère sur les orientations à venir.

Il est procédé, après l'épuisement de l'ordre du jour, au renouvellement du bureau

Elle fixe aussi le montant de la cotisation annuelle

Les décisions de l'Assemblée sont prises à la majorité des membres présents

ARTICLE 14 : Assemblée générale extraordinaire

Si la nécessité s'en fait sentir, ou bien sur demande du quart des membres inscrits, le Président peut convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire. Les conditions de convocation sont identiques à celles de l'Assemblée Générale Ordinaire.

L'ordre du jour est la modification des statuts ou la dissolution. Les délibérations sont prises à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés.

ARTICLE 15 : Règlement intérieur

Un règlement intérieur peut-être établi par le conseil ou le bureau. Il le fait approuver lors de l'assemblée générale. Ce règlement éventuel est destiné à fixer les divers points non prévus par les statuts, notamment ceux qui ont trait à l'administration interne de l'association. Il prévoit des règles de conduite des membres et précise les motifs d'exclusion.

ARTICLE 16 : Dissolution

En cas de dissolution prononcée par les deux tiers au moins des membres présents à l'assemblée, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par celle-ci et l'actif, s'il y a lieu, est dévolu conformément à l'article 9 de la loi du 1^{er} juillet 1901 et du décret du 16 août 1901.

ARTICLE 17 : Affiliation

L'association pourra adhérer à toute fédération régionale ou interrégionale d'association de protection de l'environnement ou de l'urbanisme sur décision de l'Assemblée Générale.


Les présents statuts ont été approuvés par : L'assemblée Constitutive du... 3 février 2017...

Signatures

Président
Didier Beltran



Secrétaire
Carole Primault



Alerte MAEVA – 4 mars 2017

Vote* du PLU de Vigoulet-Auzil le 13 mars 2017

Quelques points qui interpellent MAEVA :

- disparités entre les Vigouletains vis à vis des règles de l'urbanisme,
- nuisances associées aux autorisations de constructions mitoyennes et à la densité
- flou sur les règles de division des terrains (accès, stationnement, ...)
- dangers liés à la densification (stationnements hors des terrains, dégradation de l'environnement...)
- urbanisation non justifiée de certaines zones agricoles (club hippique)
- pourquoi notre commune ne s'inspire-t-elle pas du PLU de Vieille-Toulouse qui maîtrise judicieusement emprise au sol et implantation des constructions, hauteurs et limites séparatives, pour préserver l'identité du village et son caractère résidentiel ?

**Perte de l'harmonie résidentielle de notre village et ainsi
dévalorisation de notre patrimoine à très court terme**

Pour garder le caractère de notre village, rejoignez MAEVA

maeva.association@gmail.com

** Vote = arrêt du PLU par le conseil municipal permettant de figer une version complète du PLU afin qu'il soit envoyé aux différents Personnes Publiques Associées – cf Le lien de février 2017*

Alerte M.A.E.V.A 8 juin 2017

Urbanisme à Vigoulet-Auzil Attention danger !

Amis Vigouletain(e)s,

Nous venons à nouveau vous alerter sur l'évolution inquiétante de l'urbanisme dans notre commune, qui menace votre environnement comme la valeur de votre patrimoine. Vous pensez peut-être ne pas être concernés, mais vous le serez à court ou moyen terme si nous n'agissons pas.

- Le Conseil Municipal a arrêté le 23 mai le document d'urbanisme (révision du PLU) qui pourrait encourager une **détérioration rapide de notre cadre de vie en autorisant des divisions et constructions sur de tous petits terrains** (quelques centaines de m² !) en opposition avec l'objectif de qualité et de standing qui avait toujours prévalu à Vigoulet-Auzil.
- Le motif avancé, à savoir le respect de la loi **ALUR**, nous apparaît fallacieux, car, s'il est vrai que la loi interdit de définir des surfaces minimales de terrains pour construire, **on peut maîtriser cette loi, au lieu de la subir**, en fixant des emprises au sol contraignantes, comme le font d'autres communes des coteaux.
- Malgré l'empilement des actions, **la concertation sur l'urbanisme a été illusoire** : aucune réponse précise à nos questions précises, orales ou écrites, aucune inflexion issue de nos propositions. Ainsi par exemple pourquoi rendre le club hippique entièrement constructible, alors qu'une grande partie pouvait rester en zone agricole, quand on prétend défendre l'activité équestre ?
- **Alors que faire ? Baisser les bras, certainement pas !** Nous avons adressé un courrier détaillé à chaque conseiller municipal afin de leur apporter un autre éclairage et dénoncer le refus de dialogue avec M.A.E.V.A dont fait preuve la mairie. En vain ! Une nouvelle étape va avoir lieu cet été, **l'enquête publique**, qui donnera à chaque Vigouletain l'opportunité de **s'exprimer par écrit** sur le cahier ouvert à la mairie, et par **entretien avec le Commissaire Enquêteur**. Vous pourrez évoquer vos craintes sur la détérioration progressive du village et la situation spécifique de votre propre foncier. **Il est fondamental que nous soyons nombreux à nous manifester à cette occasion** pour infléchir ce projet dangereux, sinon mortifère, pour la qualité de vie qui vous a fait choisir et aimer Vigoulet-Auzil. Après il sera trop tard, et pour des décennies.
- Sans esprit partisan ni polémique, mais avec fermeté, et dans le seul souci de l'intérêt général, l'association M.A.E.V.A a pour unique objectif la préservation de notre cadre de vie. Vous pouvez apporter votre point de vue ou nous rejoindre en nous contactant :

maeva.association@gmail.com

URGENT

Alerte M.A.E.V.A 25 septembre 2017

Un nouveau PLU imminent à Vigoulet-Auzil

Avez-vous connaissance des impacts sur votre habitation ?

① Pour prendre connaissance du futur règlement de votre zone

Site de la mairie :

- 🔗 « Urbanisme et environnement »
- 🔗 « Le PLU arrêté lors du Conseil Municipal du 23/05/2017 »
- 🔗 « Zonage » pour identifier la zone de votre habitation
- 🔗 Puis cliquez sur le règlement de votre zone

Pour découvrir les futurs lotissements

🔗 « orientations d'aménagement et de programmation » après le règlement de la zone N

Canto-Coucuc (P.11)
Château (P.17) - **Faloure** (P.23)

② Si vous avez des questions ou des remarques pour vous faire entendre

Ecrivez-les sur le registre disponible en mairie

Posez-les au commissaire enquêteur
Laissez lui un écrit

La municipalité a été élue pour respecter le charme de notre village et donc éviter l'urbanisation massive, tient-elle parole ?

Pourquoi faire autant de zones différentes dans notre village ?
VIGOULET-AUZIL : un PLU « à la carte »... ?

Mercredi 11 octobre de 16h à 19h
Vendredi 20 octobre de 9h à 12h
Lundi 30 octobre de 9h à 12h
Jeudi 9 novembre de 9h à 12h.

INFORMEZ-VOUS

maeva.association@gmail.com



COPIE

PROCES VERBAL DE CONSTAT N°128249

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

ET LE ONZE DECEMBRE

A la demande de :

Madame Christiane GUILLART-JARRY, née le 15 avril 1964 à Toulouse, de nationalité française, responsable administrative et financière, domiciliée à VIGOULET AUZIL, 30 avenue des Crêtes (31320).

Laquelle fait élection de domicile en notre Etude.

Laquelle m'a exposé :

Madame Christiane GUILLART-JARRY est propriétaire d'une parcelle de terrain située commune de VIGOULET AUZIL, 22 avenue des Crêtes (31320).

Elle nous requiert ce jour à l'effet de bien vouloir constater :

- 1- Que sur les parcelles n°319, n°320 et la parcelle n°321 côté Sud, il n'existe aucun arbre ou arbuste.
- 2- Il m'est demandé également de constater que les parcelles n°319, n°320 et n°321 côté ouest sont clôturées.

Déférant à cette demande

***J'ai Stéphane DARBON, Huissier de Justice Associé,
Au sein de la SCP STEPHANE DARBON & STEPHANE JONCOUR, titulaires d'un
Office d'Huissier de Justice à la Résidence de TOULOUSE, 46 rue Bayard,
Soussigné***

Je certifie m'être transporté ce jour à VIGOULET AUZIL, 22 avenue des Crêtes, parcelles n°319, n°320 et n°321 (31320), où là étant j'ai procédé aux constatations suivantes.

CONSTATATIONS

**20 avenue des Crêtes
31320 VIGOULET AUZIL**

Depuis le 20 avenue des Crêtes, nous nous dirigeons vers la partie basse du terrain où se situent les parcelles n°319 – 320 – 321.

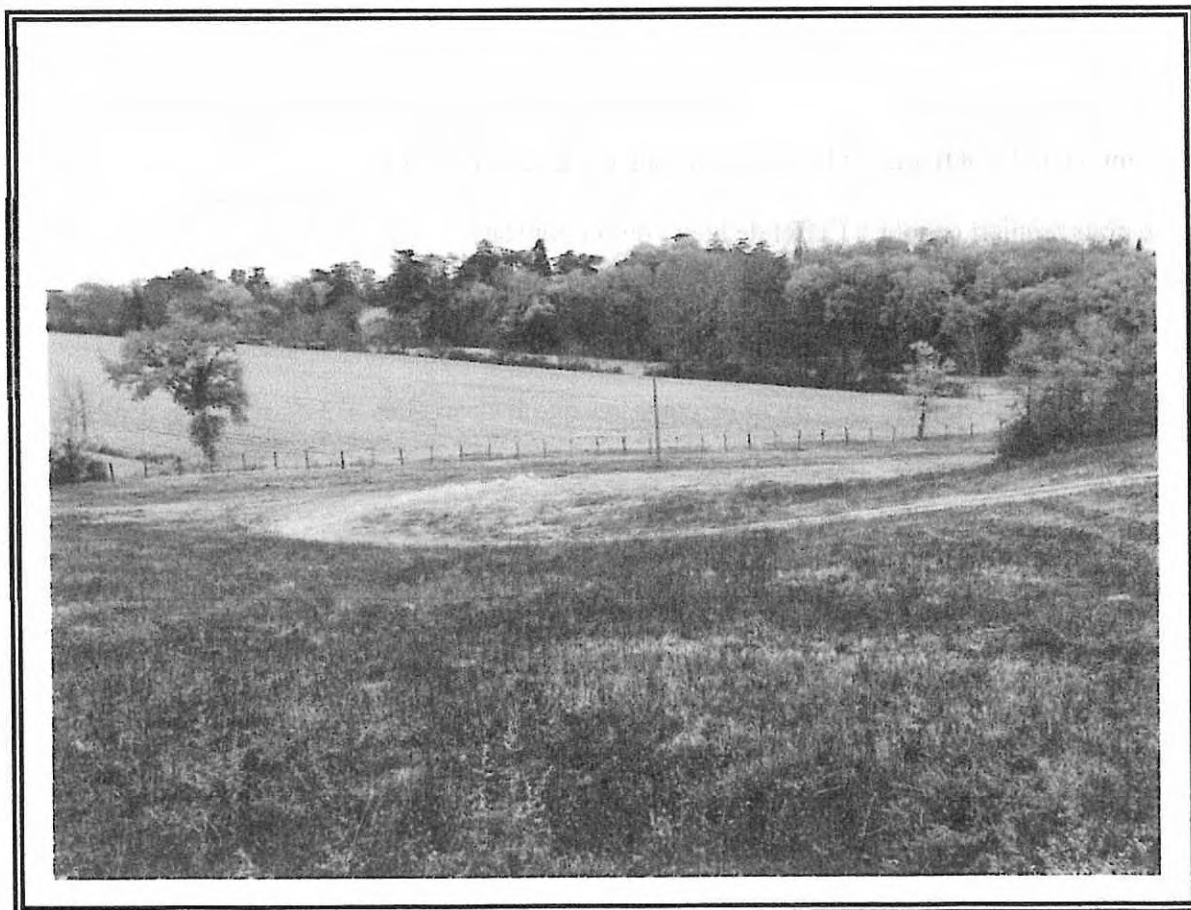
Je constate sur les parcelles qu'il n'existe aucun arbre ou arbrisseau de présent.

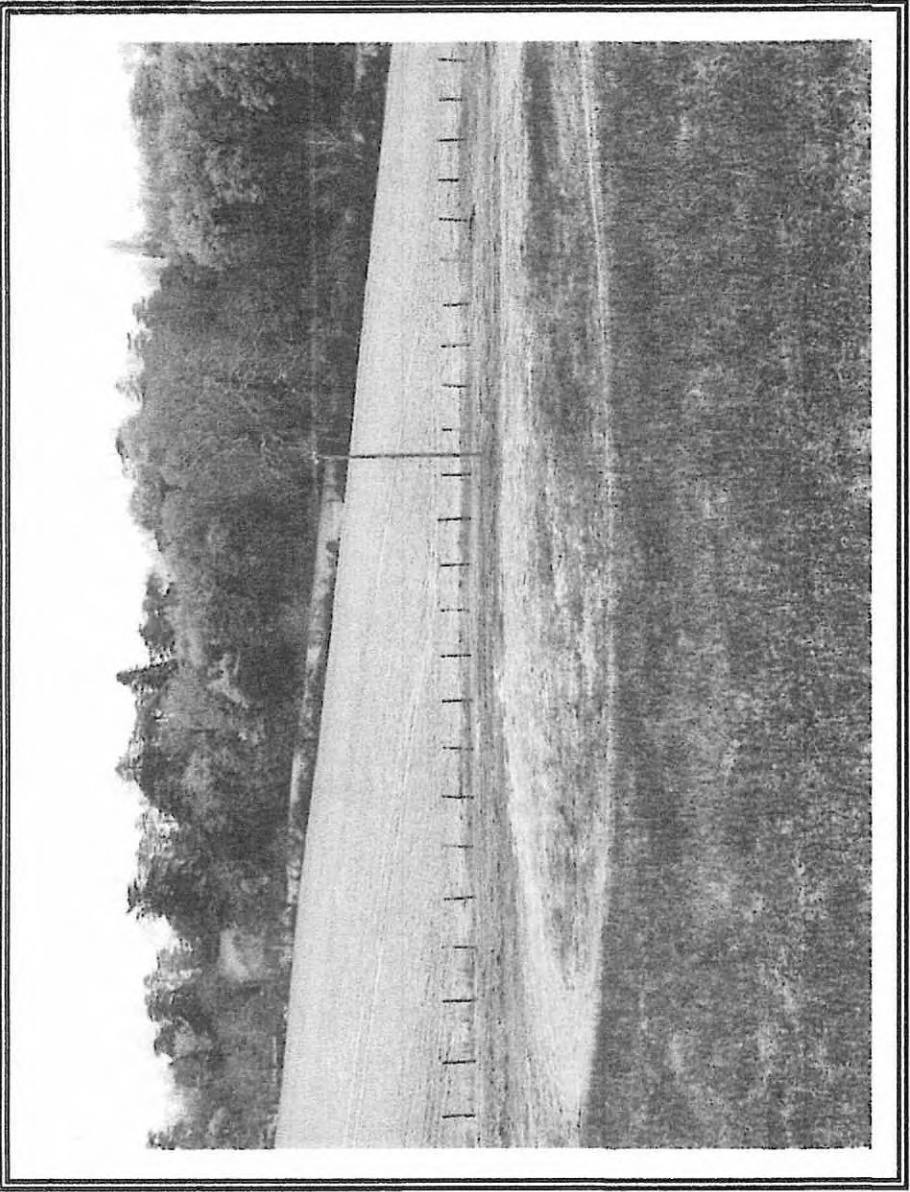
PARCELLE 319

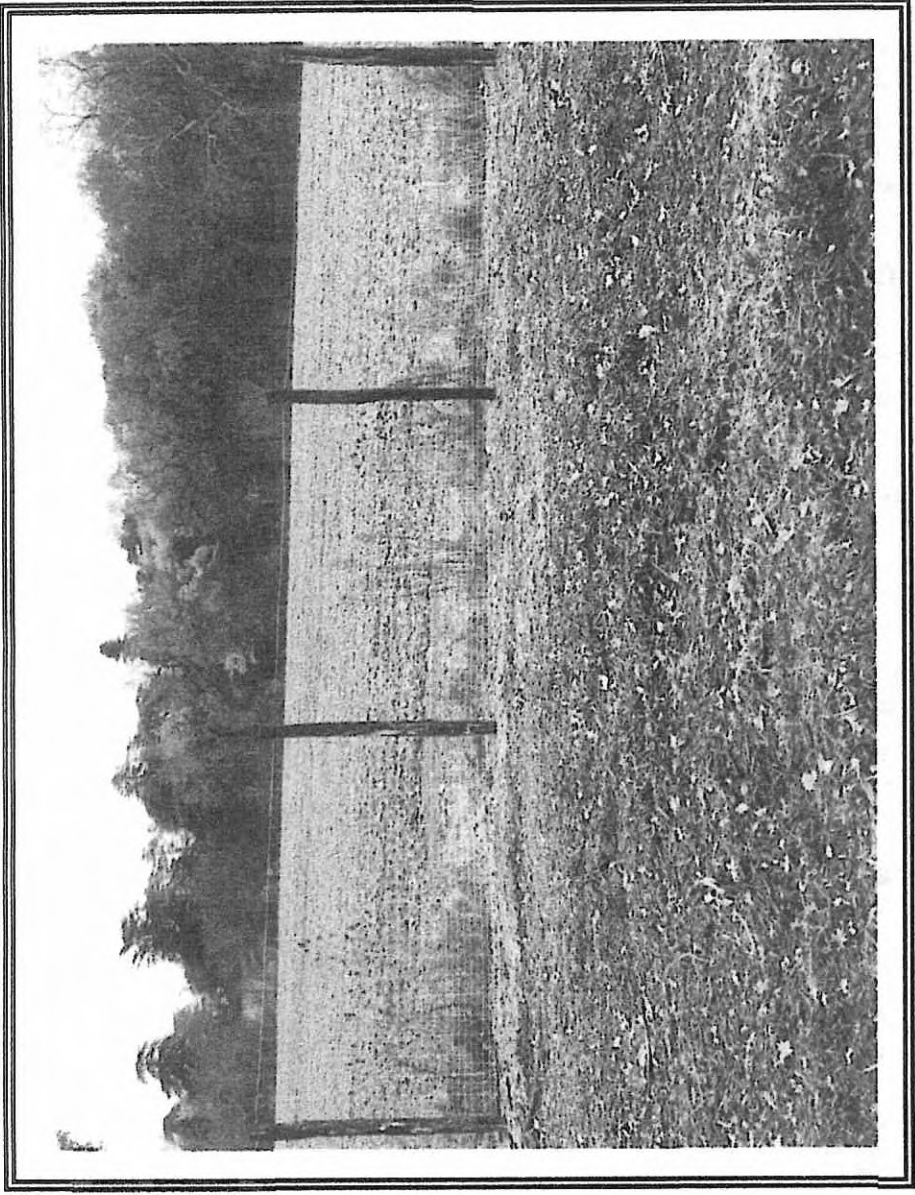
Je constate sur la parcelle 319 qu'aucun arbre ou arbrisseau n'est présent.
Les seuls arbres ou arbrisseaux visibles sur les photos annexées se situent sur les parcelles des propriétés voisines.

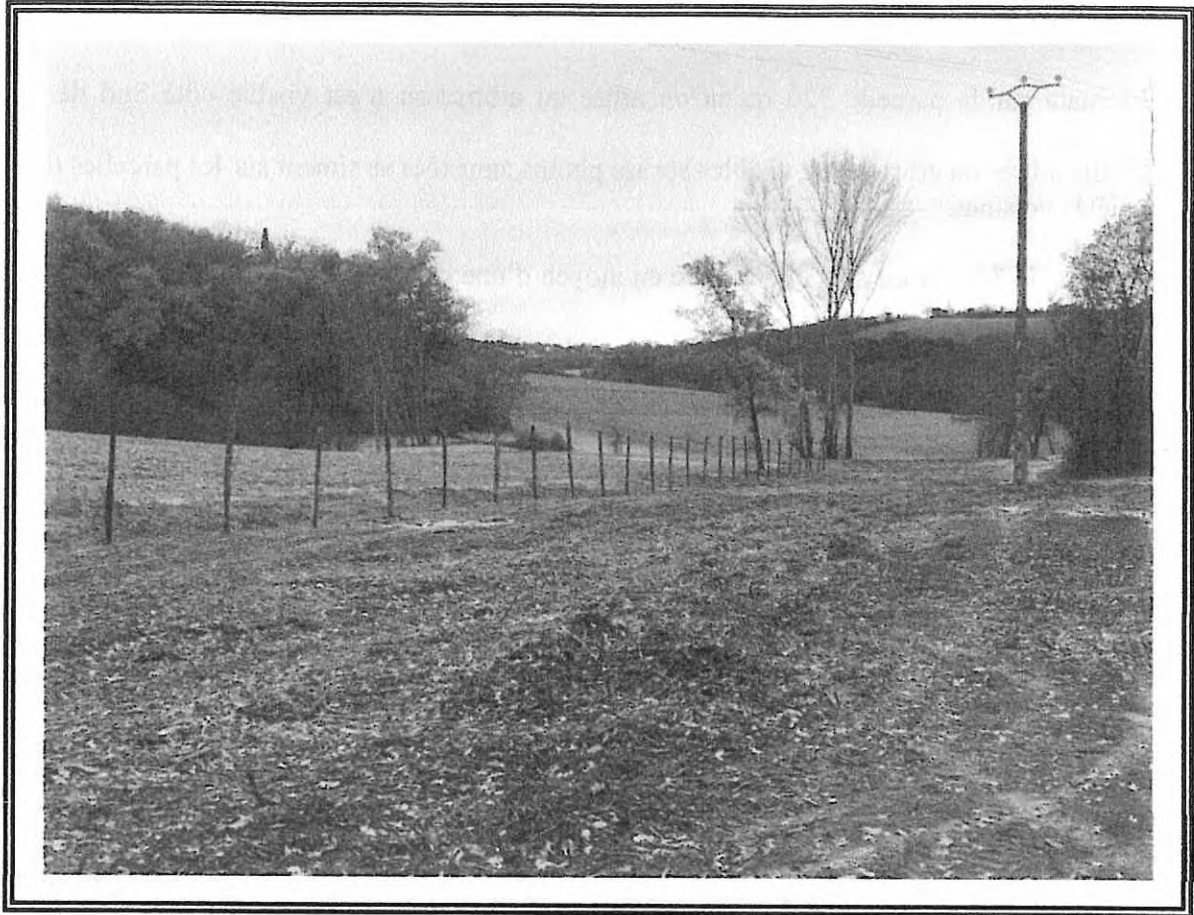
Cette parcelle 319 est en cours de clôture au moyen d'une clôture grillagée simple maintenue par des piquets bois.

Madame GUILLART-JARRY nous précise que les travaux seront achevés fin de semaine.









PARCELLE 320

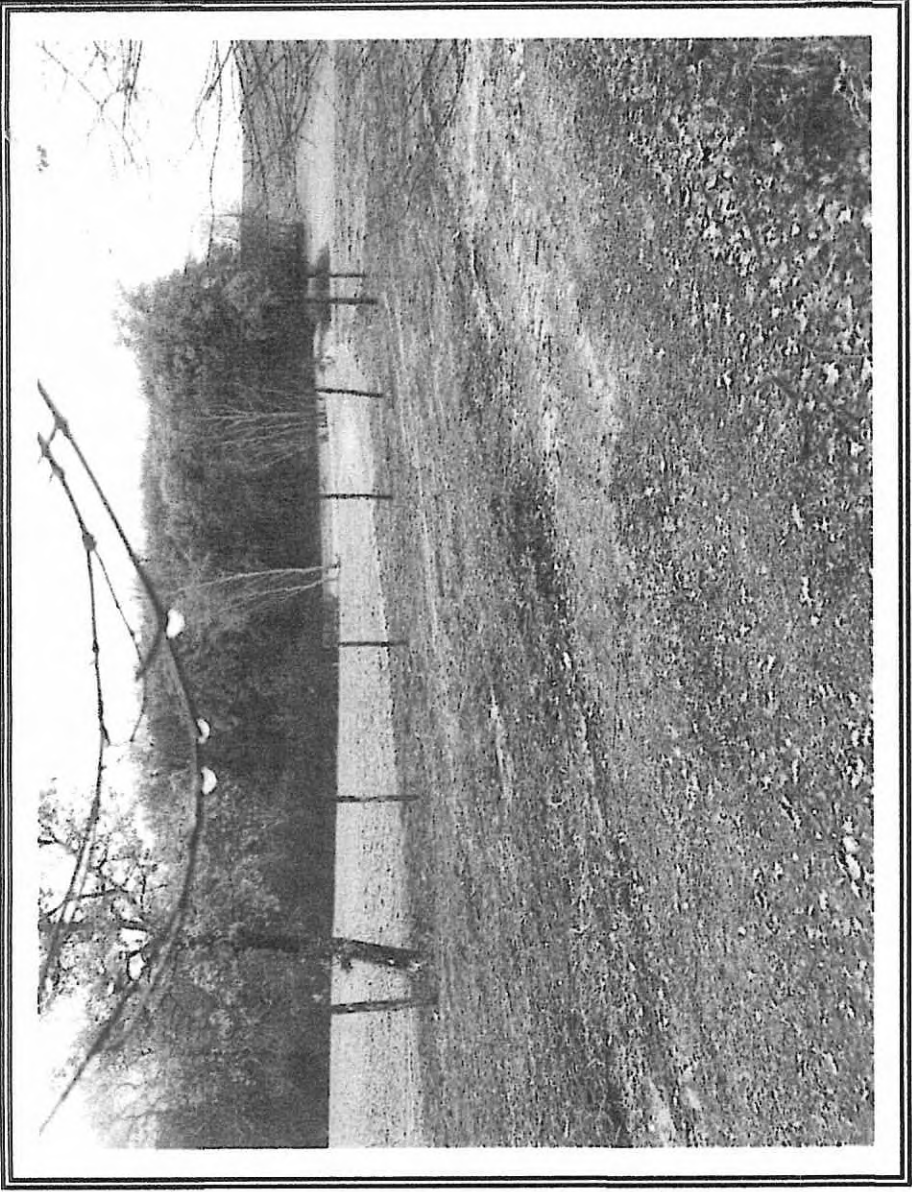
Je constate sur la parcelle 320 qu'aucun arbre ou arbrisseau n'est visible côté Sud de la parcelle.

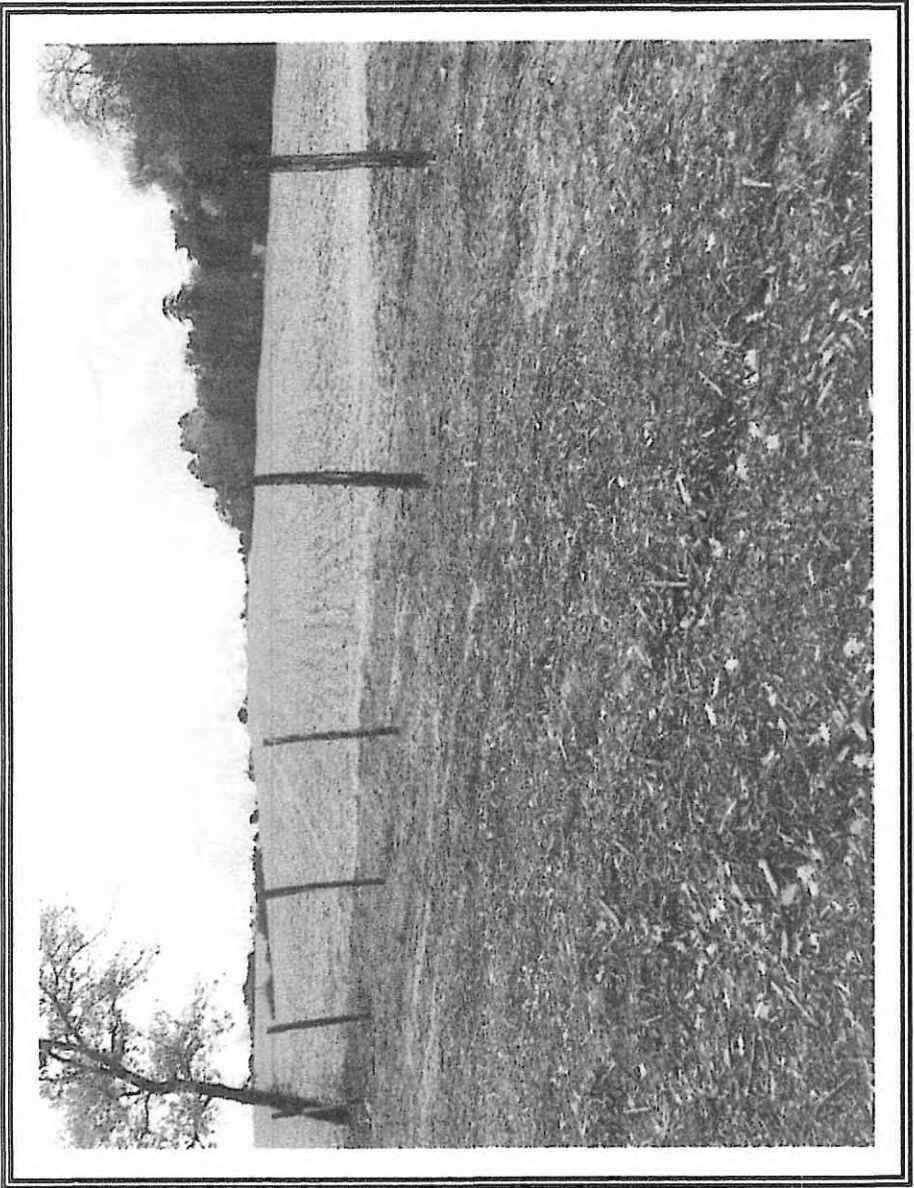
Les seuls arbres ou arbrisseaux visibles sur les photos annexées se situent sur les parcelles des propriétés voisines.

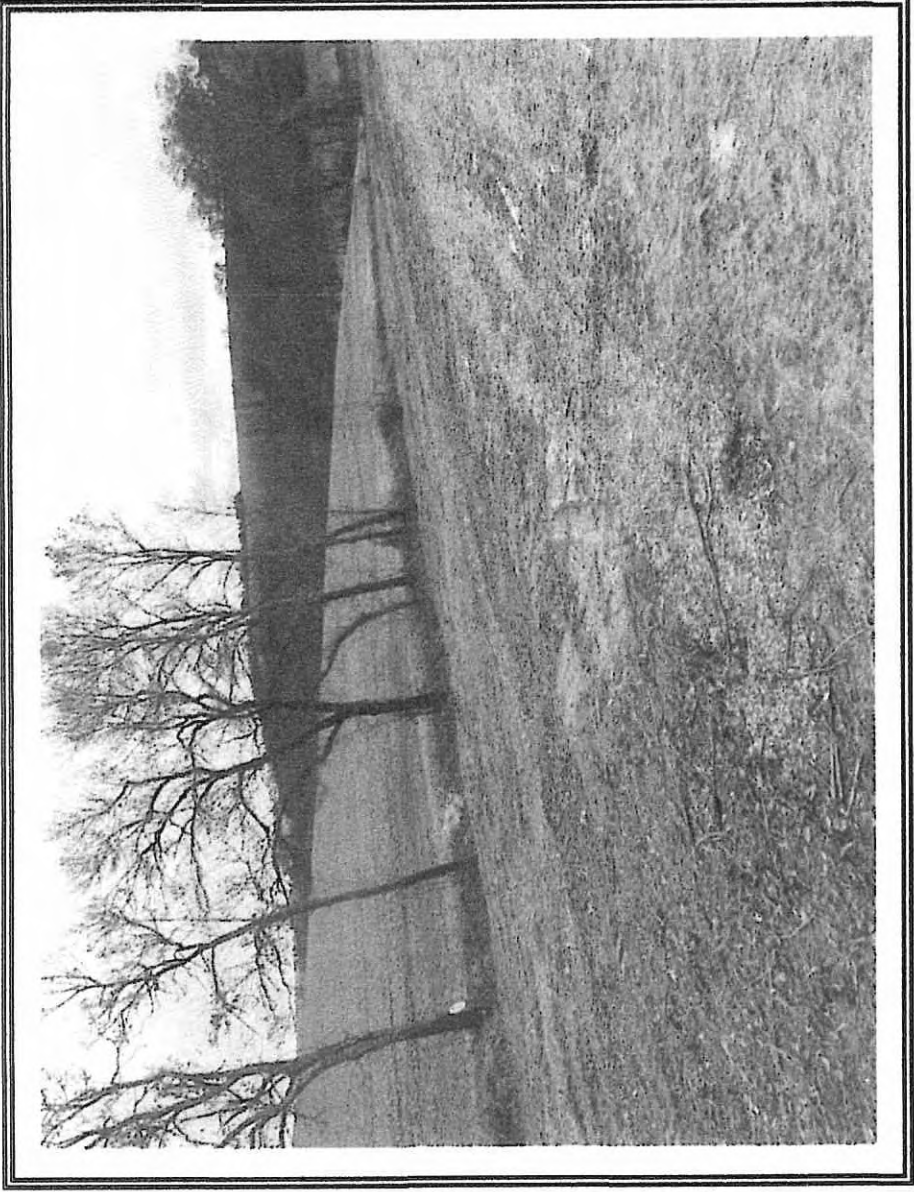
Cette parcelle 320 est en cours de clôture au moyen d'une clôture grillagée simple maintenue par des piquets bois.

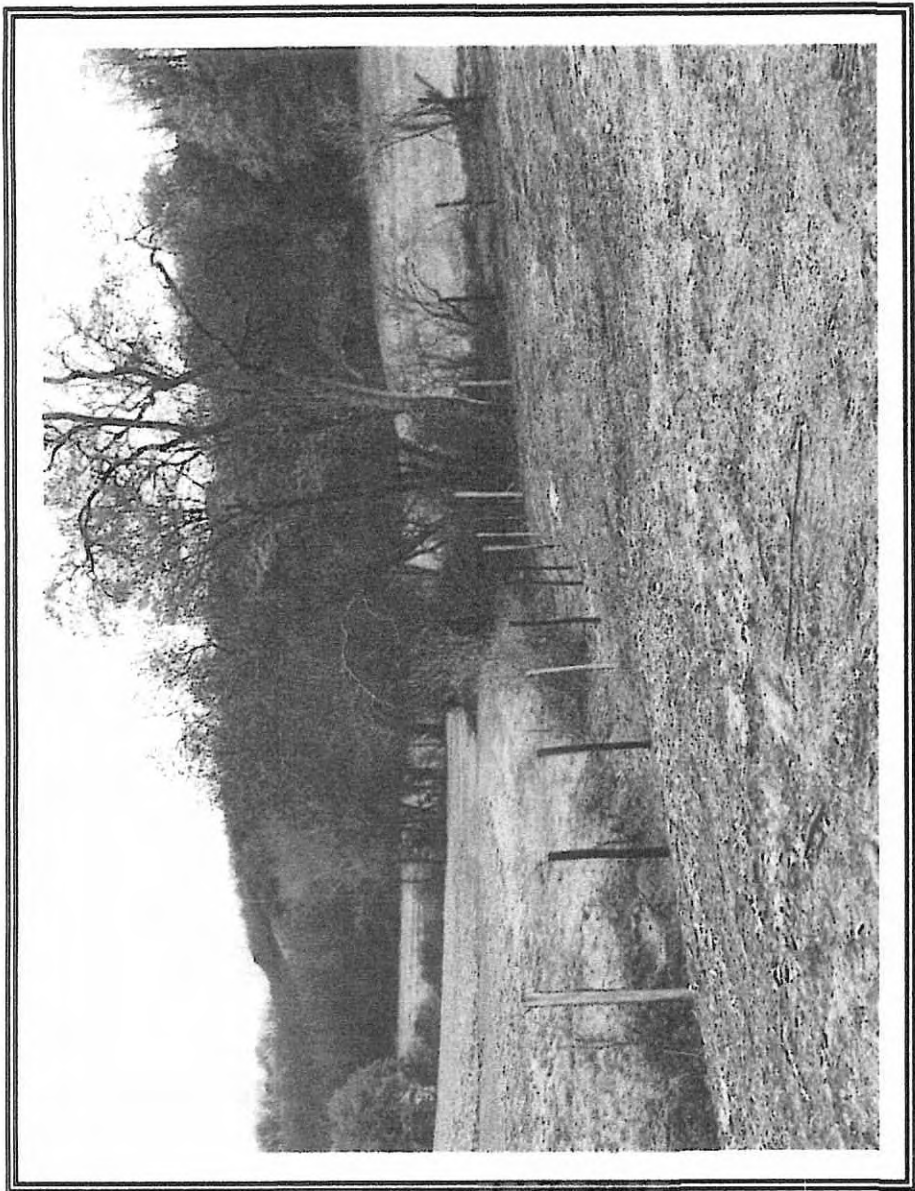
Madame GUILLART-JARRY nous précise que les travaux seront achevés fin de semaine.











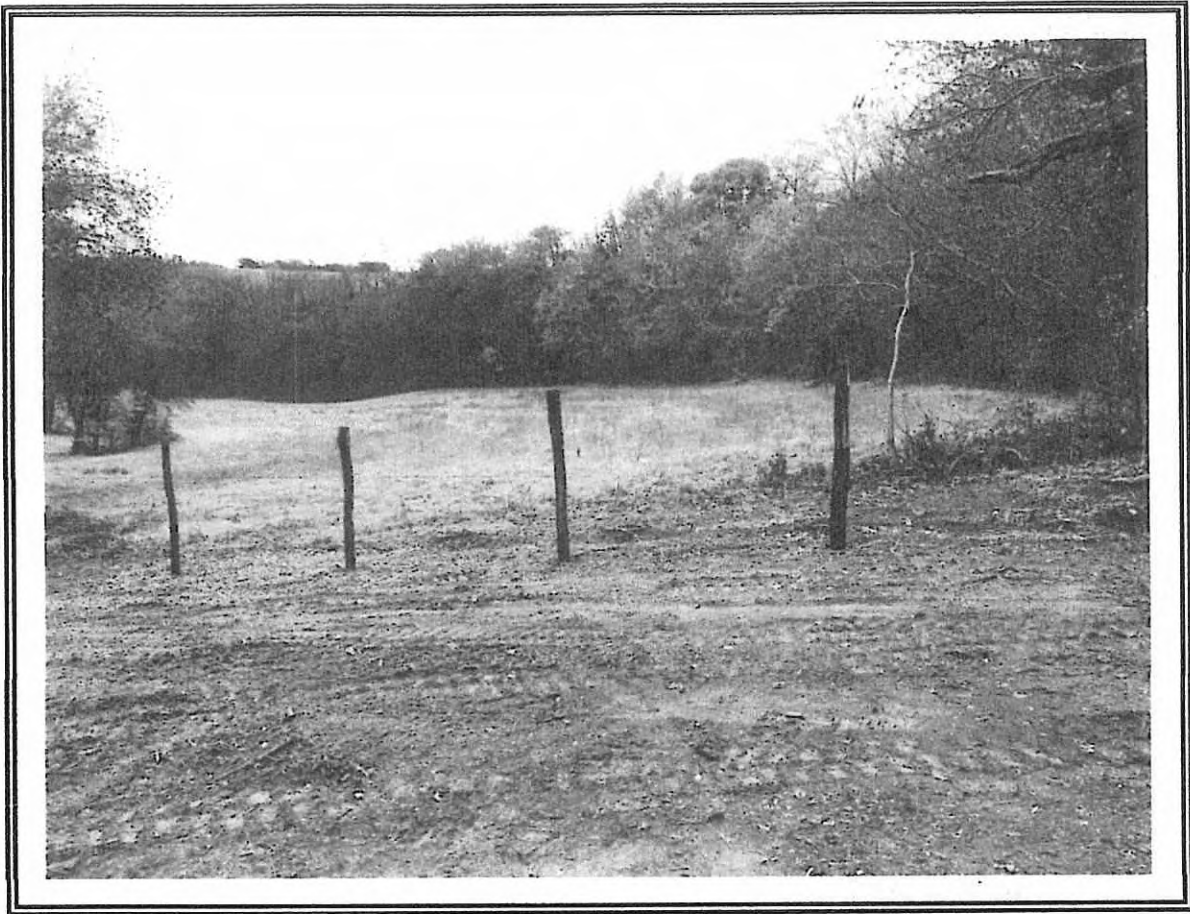
PARCELLE 321

Je constate sur la parcelle 321 qu'aucun arbre ou arbrisseau n'est visible côté sud.
Les seuls arbres ou arbrisseaux visibles sur les photos annexées se situent sur les parcelles des propriétés voisines.

Cette parcelle 321 est en cours de clôture côté ouest au moyen d'une clôture grillagée simple maintenue par des piquets bois.

Madame GUILLART-JARRY nous précise que les travaux seront achevés fin de semaine.





Nous précisons que les arbres visibles sur les photos annexées se trouvent positionnés sur les parcelles propriétés ESPAGNO ou indivision DULCY-SAENS.

Nous annexons 11 clichés photographiques au présent Procès-Verbal de Constat.
Les clichés photographiques annexés sont conformes à la réalité et ne se trouvent pas modifiés par un quelconque procédé technique.

Mes constatations étant terminées, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérante.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT PROCES-VERBAL
Acte soumis à la taxe forfaitaire
Coût au dos**

**Me Stéphane DARBON
Huissier de Justice**



Gilles MAGRINI
Docteur en Droit public

Pierre EGEE-AUSSEIL
Professeur Agrégé de Droit public

Martial GROSLAMBERT
Master 2 Droit public des affaires

Justine VERGNE
Master 2 Droit public des affaires

Siva MOUTOUALLAGUIN
Docteur en Droit public

François DELFOUR
Docteur en Droit

François LARRIEU
Master 2 Droit public des affaires

Monsieur Christian BARTHOLOMOT
Commissaire-Enquêteur

Le 12 décembre 2017

N.réf. (à rappeler) : 170119 (COUGUL) PLU VIGOULET-AUZIL (GM-FL)

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de VIGOULET-AUZIL (31320).

Avocats à la Cour

Case Palais n°301

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens dans la défense des intérêts de Monsieur David COUGUL, propriétaire de deux parcelles situées au lieu-dit « Le Château » à VIGOULET-AUZIL (31320) (section AD 391, 437).

Dans le cadre du PLU qui est actuellement en vigueur, les parcelles de mon client sont, en quasi-totalité, classées en zone AU (**Pièce n°1**).

Urbanisme
Marchés publics
Intercommunalité
Environnement
Fonction publique

Selon le règlement de ce même PLU, la zone AU est une zone « destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Cette zone pourra être urbanisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans la rubrique « orientations d'aménagement » du présent dossier de PLU ».

Les parcelles de mon client sont situées en plein cœur du village de VIGOULET-AUZIL (**Pièce n°2**), notamment à proximité immédiate de l'Avenue du Souleilla, qualifiée en page 62 du projet de rapport de présentation de « rue principale ».

Ces parcelles constituent une véritable « dent creuse » car elles sont entourées de constructions.

Elles sont raccordées à l'ensemble des réseaux publics.

Enfin, elles ne présentent aucun intérêt du point de vue agronomique.

L'actuel classement en zone AU des parcelles de mon client est donc tout à fait logique.

Monsieur COUGUL a récemment appris que, dans le cadre de la révision du PLU, ses parcelles allaient être classées en zone agricole « A » (**Pièce n°3**).

Selon le règlement de la zone A du PLU en cours d'élaboration (**Pièce n°4**), la zone agricole « *couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Ce classement ne me paraît pas cohérent ni du point de vue urbanistique (caractéristiques des parcelles de mon client et des parcelles environnantes), ni du point de vue des documents d'urbanisme avec lesquels le règlement du PLU doit être compatible.

Tout d'abord, parmi ces documents, je relève que le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la SICOVAL (dont la commune de VIGOLET-AUZIL est membre) (**Pièce n°5**) pose comme objectif l'accueil sur son territoire de 20.000 à 24.000 habitants d'ici à 2030.

Le fait de classer en zone agricole des parcelles localisées en plein centre-bourg d'une commune située à tout juste 10 kilomètres de TOULOUSE (pôle d'attractivité majeur, soumis à une pression démographique et foncière très importante) contrevient directement à cet objectif clair posé par le PLH du SICOVAL.

Il suffit d'observer les graphiques présents en page 5 du PLH (**Pièce n°5 précitée**) pour constater que les courbes de population, tant dans le territoire SICOVAL que dans l'Aire Urbaine Toulousaine, augmentent de façon rapide et importante.

En outre, un tel classement contredit les objectifs fixés tant dans le rapport de présentation (**Pièce n°6**) du projet de PLU en cours d'élaboration, que dans le PADD (**Pièce n°7**) ou que dans les OAP de ce même projet (**Pièce n°8**).

Dès le Préambule du rapport de présentation (**Pièce n°6 précitée**), les rédacteurs du projet de PLU ont indiqué que « **la collectivité souhaite engager un projet permettant de développer l'urbanisation au sein-même des tissus bâtis** ».

Comme indiqué précédemment, les parcelles de mon client sont situées en plein cœur du noyau villageois de VIGOLET-AUZIL, entre deux axes majeurs (avenue du Souleilla et avenue du Lac)

et elles sont parfaitement desservies par tous les réseaux publics (voie publique, électricité, eau potable, assainissement).

Elles se situent donc dans les tissus bâtis.

L'objectif mentionné en Préambule est rappelé et même précisé à plusieurs reprises dans ce même rapport de présentation :

En page 19 :

« 2) Polariser le développement

- L'accueil des habitants

Le PLU de VIGOLET-AUZIL situe les nouvelles extensions urbaines en continuité des espaces déjà urbanisés et à proximité du cœur du village qui rassemble les principaux équipements publics de la commune ».

En page 20 :

« [...] lutte contre l'étalement urbain [...]

Ce développement projeté par la commune permet ainsi de répondre au PLH intercommunal tout en maîtrisant l'arrivée de nouveaux habitants ».

Contrairement à cette affirmation, le classement des parcelles de Monsieur COUGUL contrevient aux objectifs précités du PLH élaboré par le SICOVAL.

En page 21 :

« En stoppant l'étalement urbain et en recentrant l'urbanisation sur le cœur du village [...] ».

Il semble également utile d'attirer votre attention au sujet de la carte figurant en page 45 du rapport de présentation, intitulée « cartographie des pixels du SCOT où l'implantation de nouvelles constructions peut être réalisée ».

Selon cette carte, les parcelles de mon client seraient considérées comme faisant partie d'un « **espace naturel réservé aux choix futurs** ».

Il semblerait que le classement le plus proche de cette caractéristique soit celui de la zone AU, zone à urbanisation future et non pas le classement en zone A qui nécessite un « *potentiel agronomique, biologique ou économique* » et qui, pour sa part, fait abstraction de la notion de « choix futurs » posée par la carte située en page 45 du rapport de présentation.

En page 50 :

« Ces mutations géographiques interrogent et sont révélatrices d'enjeux pour la commune. Le financement du fonctionnement des services publics de base pourrait être difficile à assurer dans le cas d'une baisse trop importante de la population, notamment l'école primaire ».

*« Selon le diagnostic du Plan Local de l'Habitat [...] la commune de VIGOULET-AUZIL se verra probablement assignée des objectifs de développement modestes, **avec une priorité donnée à l'accroissement du centre-bourg basé sur une stratégie d'intensification plutôt que d'extension** ».*

La carte présente en page 62 du rapport de présentation (intitulée « *analyse typologique des tissus bâtis existants sur la commune* ») confirment l'analyse précitée selon laquelle les parcelles de Monsieur COUGUL sont comprises dans les tissus bâtis existants.

Celles-ci sont en effet enserrées entre la « rue principale : séquence 4 », la « route de desserte », « l'entrée de ville : séquence 6 », et « l'entrée de ville : séquence 5 ».

Les cartes situées en page 5, en page 64 et en page 76 du rapport de présentation confirment cette analyse.

Par ailleurs, Monsieur COUGUL souhaite attirer votre attention au sujet de l'affirmation mentionnée en page 89 de ce même rapport de présentation : « *Les zones agricoles précédemment mises en place sont conservées* ».

Cette affirmation est fautive puisque, par exemple, les parcelles de mon client sont désormais classées en zone agricole alors qu'elles ne l'étaient pas auparavant, ce qui était logique notamment au regard de l'absence totale de potentiel agronomique de ces dernières.

Il est d'ailleurs intéressant d'observer qu'à l'échelle de la commune, la surface agricole diminue de 3,8 hectares par rapport au précédent PLU ainsi que cela ressort du tableau présent en page 100 du rapport de présentation.

Non seulement la réaffectation de la surface agricole à des parcelles n'en présentant pas les caractéristiques serait constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation mais aussi et surtout, la diminution de la surface consacrée aux activités agricoles contrevient directement aux objectifs du PLU et du PLH (cf. page 40 PLH) de préservation des espaces agricoles.

Ce même tableau (p.100 rapport de présentation) permet d'observer que la surface totale des zones à urbaniser est

quasiment divisée par trois, sans qu'aucune explication ne soit donnée par ailleurs.

Enfin et d'une manière générale, il est difficile de comprendre pourquoi la commune de VIGOULET-AUZIL souhaite créer une zone U uniquement sur une infime portion Sud des parcelles de Monsieur COUGUL, situées dans le secteur dit du « Château ».

L'absence de gradation, de progressivité (ou de zones « tampon », telles que des zones AU) entre les zones U et la nouvelle zone A est révélatrice d'une erreur manifeste d'appréciation dans le zonage et ce d'autant plus que, comme il a été dit précédemment, les parcelles de Monsieur COUGUL n'ont aucun potentiel du point de vue agronomique.

Le classement des parcelles de mon client en zone A contrevient également aux objectifs fixés par le PADD (**Pièce n°7 précitée**).

Dans le Préambule du PADD, les rédacteurs ont tout d'abord rappelé que, malgré sa proximité immédiate avec la commune de TOULOUSE, l'attractivité de la commune de VIGOULET-AUZIL était en berne puisqu'elle enregistrait ces dernières années « *une perte en habitants* ».

Afin d'y remédier, ces mêmes rédacteurs ont mis en avant « *un projet communal reposant sur :*

- *une reprise démographique [...] démarche « BIMBY » [...]*
- *le maintien d'une identité villageoise et le renforcement des liens sociaux, par la création d'une centralité de bourg [...]* ».

Reprenant les objectifs évoqués dans le rapport de présentation, le premier axe du PADD s'intitule « *Inscrire le projet de développement de Vigoulet-Auzil dans le respect de son identité villageoise* ».

Au sein de ce premier axe, les deuxième et troisième objectifs s'intitulent « **créer une centralité de village** » et « **favoriser l'implantation d'activités et de services de proximité** » où il est notamment rappelé que la commune « **désire engager un développement urbain centré autour du noyau historique et administratif de la commune, à proximité des services existants (Mairie, église, crèche, centre culturel, école, maison associations, médiathèque)** »

La notion de « **tissus d'habitat existants** » est elle aussi rappelée.

Au sein du deuxième axe du PADD, intitulé « *Organiser un développement raisonné de l'habitat* », outre les objectifs chiffrés en termes de création de logements, il est rappelé en bas de la

page 4 que « **Les extensions urbaines seront localisées en continuité avec l'existant et à proximité du bourg de Vigoulet, conformément à la charte paysagère et à la volonté de renforcer le centre-bourg. Les secteurs concernés seront celui de Canto-Coucut, Falloure et du Château.** ».

En réalité, contrairement à cet objectif clair du PADD qui indique que le secteur du Château doit faire partie des secteurs à urbaniser en priorité, ce n'est qu'une infime portion située au Sud de ce secteur qui est ouverte à l'urbanisation dans l'actuel projet de PLU.

Pire, la grande majorité du secteur passe d'un classement en zone AU à un classement en zone A.

L'objectif clair du PADD de limiter l'urbanisation au tissu bâti existant rejoint l'objectif fixé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (**Pièce n°8 précitée**) relative à ce même secteur du Château.

Il suffit d'observer les cartes situées en pages 5 et 6 des OAP (**Pièce n°8 précitée**) pour s'apercevoir que la zone grisée (qui s'intitule « **Créer un noyau villageois et urbaniser à son contact** ») englobe les parcelles de Monsieur COUGUL.

Il est évident que pour plus de cohérence et compte-tenu de l'absence de potentiel agronomique des parcelles 391 et 437 appartenant à Monsieur COUGUL, la zone UC créée dans le cadre de l'OAP du Château aurait dû être étendue à l'intégralité de ces parcelles plutôt qu'à la seule portion Sud de la parcelle 391.

A tout le moins, un maintien en zone AU, *a minima* de la portion Nord de la parcelle 391 et de l'intégralité de la parcelle 437 eut été plus cohérent.

Pour ce qui est de l'intérêt de mon client, je vous sollicite donc pour que vous formuliez un avis favorable au classement des parcelles de mon client en zone UC, à tout le moins, à ce qu'elles soient maintenues en zone AU.

En vous remerciant par avance,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Gilles MAGRINI
gmagrini@u-o.fr



Pièces jointes :

Pièce n°1 : Zonage du PLU actuellement en vigueur.

Pièce n°2 : Vue aérienne Google Maps.

Pièce n°3 : Projet zonage.

Pièce n°4 : Projet règlement zone A.

Pièce n°5 : PLH SICOVAL.

Pièce n°6 : Projet rapport de présentation.

Pièce n°7 : Projet PADD.

Pièce n°8 : Projet OAP.



AMÉNAGEUR FONCIER

BLAGNAC, le 13 décembre 2017

MAIRIE DE VIGOULET-AUZIL
Place André Marty
31320 VIGOULET-AUZIL



Objet : Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique du 15 novembre au 15 décembre 2017

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Monsieur le Maire,

En qualité de propriétaire des parcelles AD 369 et 17 sur la Commune de VIGOULET AUZIL et titulaire d'un permis de construire, nous souhaitons vous faire part de notre surprise et notre inquiétude sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposée ZONE UC lieudit « Le Château ».

Le permis de construire n° 031 578 11 S0001 du 6 juillet 2011, confirmé par jugement du Tribunal Administratif de TOULOUSE suite au recours d'un riverain, nous confère des droits acquis qui nous semblent devoir être visés dans l'OAP proposée.

D'autre part, nous nous permettons de vous faire remarquer des erreurs notables de cette même OAP :

- Il est visé un « Chemin Rural existant », or il s'agit d'un chemin privé constituant une piste cavalière, sur la parcelle voisine AD n° 391.
- Il est prévu un accès mutualisé sur ce même chemin, difficilement réalisable du fait d'une part du dénivelé entre notre parcelle AD 369 et notre voisine AD 391, omis sur la coupe de principe – A -, et d'autre part de l'accès existant de la RESIDENCE LE CLOS DE TEYNIER.

Vous trouverez sous ce pli, les documents ci-après, à savoir :

- Le permis de construire visé ci-dessus,
- Le plan cadastral,
- Le plan de la réalisation en cours nommée « LE CLOS DE TEYNIER », comportant 12 logements dans 3 bâtiments R+1 de 4 appartements chacun et 12 garages.
- Les photos de l'accès à la RESIDENCE LE CLOS DE TEYNIER.
- La déclaration d'ouverture de chantier en date du 3 octobre 2017.

Nous demandons par conséquent, la modification de l'OAP de manière à la mettre en cohérence avec notre réalisation, ainsi que la nature des lieux.

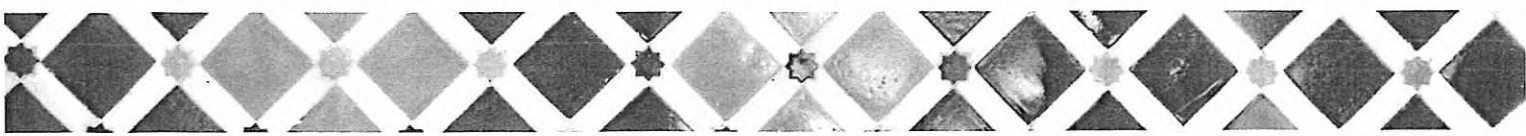
Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

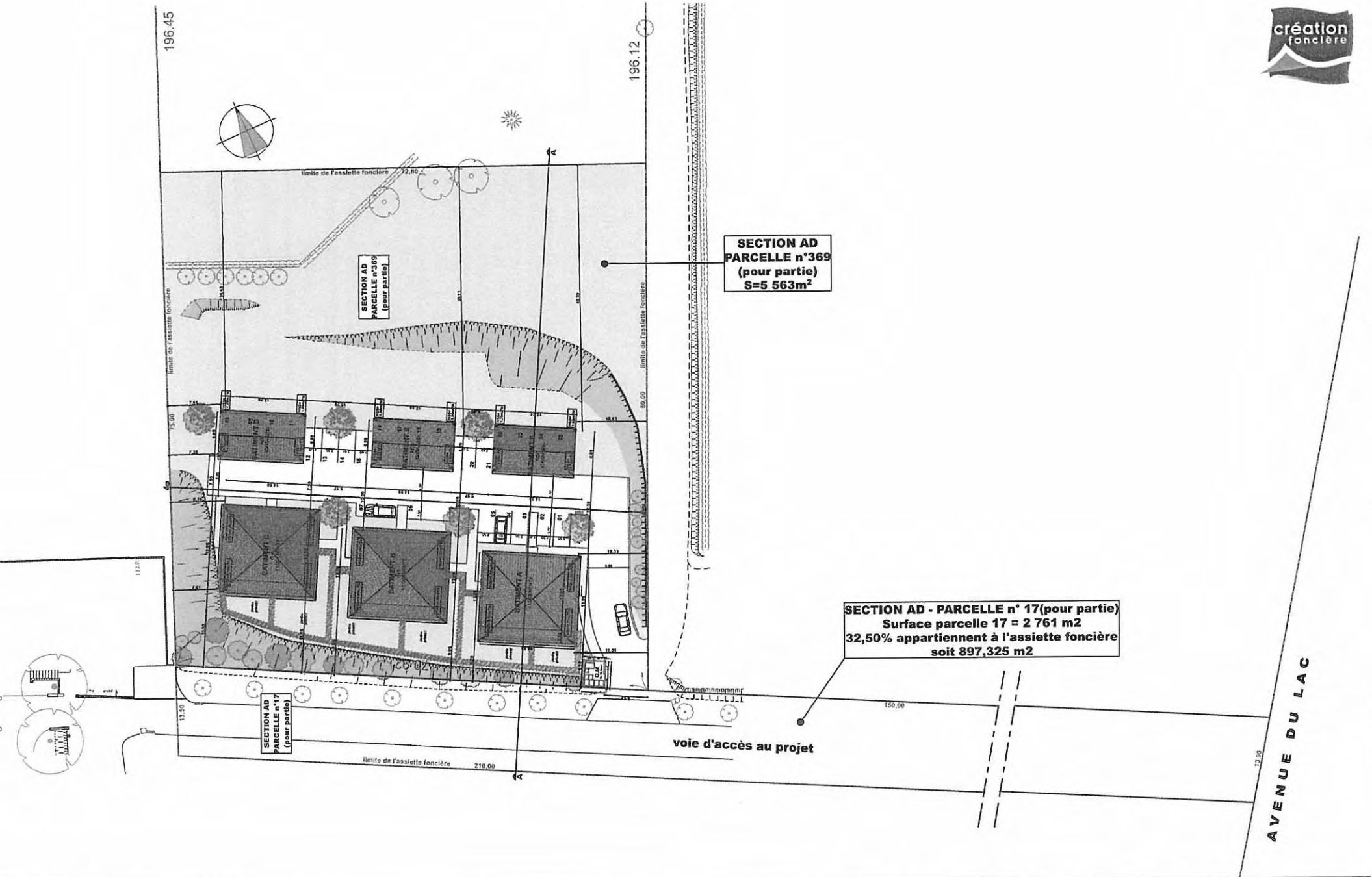
La Génance
Carole MORIN-BAGUES

www.creationfonciere.com

5, rue Lavoisier • 31700 BLAGNAC • Tél.: 05 61 30 08 98 • Fax: 05 61 30 09 98 • Email: contact@creationfonciere.com

S.A.R.L au capital de 1500 000 euros • RCS Toulouse 381 792 514 • Siret 381 792 514 00022 • CODE APE 4299Z • N° TVA intracommunautaire FR 02 381 792 514





Demande déposée le 10/01/2011 et complétée le 26/04/2011

N° PC 031 578 11 S0001

Par :	SARL CREATION FONCIERE
Représenté par :	Monsieur DINSE Philippe
Demeurant à :	Place du Village 31480 LE GRES
Sur un terrain sis à :	11 AVENUE DU LAC 31320 VIGOULET AUZIL
Cadastré :	SEC AD, PAR 17p, 369
Nature des Travaux :	Ensemble de 12 logements collectifs

Surfaces hors œuvre autorisées

brute : m²

nette : 775 m²

Le Maire,

VU la demande de permis de construire présentée le 10/01/2011 par la SARL CREATION FONCIERE,

VU l'objet de la demande

- pour édifier un ensemble de 12 logements collectifs répartis en 3 bâtiments, avec 12 garages répartis également en 3 bâtiments;
- sur un terrain situé 11 AVENUE DU LAC ;
- pour une surface hors œuvre nette créée de 775 m² ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16/04/1985 et modifié en dernière date le 25/05/2003,

VU le permis de démolir délivré en date du 06/04/2011, pour la démolition totale d'un bâtiment agricole sur la parcelle AD 369,

VU l'Avis Favorable du CG31- Secteur Routier de Villefranche-de-Lauragais en date du 03/02/2011,

VU l'Avis Favorable avec réserves du SDIS Groupement Nord-Est en date du 01/02/2011,

VU l'Avis Favorable avec prescriptions de la direction de la Sécurité de l'Aviation Civile Sud (servitude T5) en date du 14/02/2011,

VU l'Avis Favorable du Service Assainissement du SICOVAL en date du 25/05/2011,

VU l'Avis Favorable avec prescriptions du Service AEP du SICOVAL en date du 01/06/2011,

VU l'Avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Electricité de Haute Garonne (SDEHG) en date du 23/06/2011,

VU l'engagement en date du 16/05/2011 de Monsieur le Maire de VIGOULET-AUZIL à assurer la défense incendie par la pose d'un poteau supplémentaire à moins de 200 mètres de l'opération,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS :

- Le pétitionnaire devra lors de la réalisation du permis de construire, se conformer à la totalité des prescriptions mentionnées dans les avis émis par les services cités ci-dessus et annexés au présent arrêté.
- La puissance maximale de raccordement en électricité sera notamment de 12 x 9kVA. Un coffret de raccordement collectif devra être implanté en bordure de la RD35 à l'entrée de la servitude d'accès.
- Le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec le service Eau Assainissement du SICOVAL pour le raccordement au réseau d'eau potable. Les installations devront être conformes au règlement du service Eau et Assainissement du SICOVAL.
- Les tuiles seront obligatoirement de type canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop ou tuile méridionale. Les enduits seront de teinte « blanc cassé » équivalente à la teinte « sable » et « ocre jaune léger », mais non blanc.
- 30% de l'unité foncière devront être plantés et gazonnés avec au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

ARTICLE 3 : FISCALITE LIEE A LA REALISATION DE L'OPERATION :

La réalisation du projet donnera lieu au versement de :

- o la taxe locale d'équipement (T.L.E)
- o la taxe départementale pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (T.D.C.A.U.E.)

Ces taxes seront liquidées ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne.

La fiche de liquidation vous sera transmise par le Comptable du Trésor chargé d'en assurer le recouvrement.

Sur présentation d'un justificatif, le montant de ces taxes est susceptible d'être réduit si le logement a été financé à l'aide d'un prêt à taux zéro.

ARTICLE 4 : ACHEVEMENT DES TRAVAUX

RAPPEL : Conformément à l'article R.462-3 du code de l'urbanisme et l'article L.111-7-4 du code de la construction et de l'habitation, l'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, devra être obligatoirement jointe à la DAACT .

VIGOULET AUZIL, le 6 juillet 2011

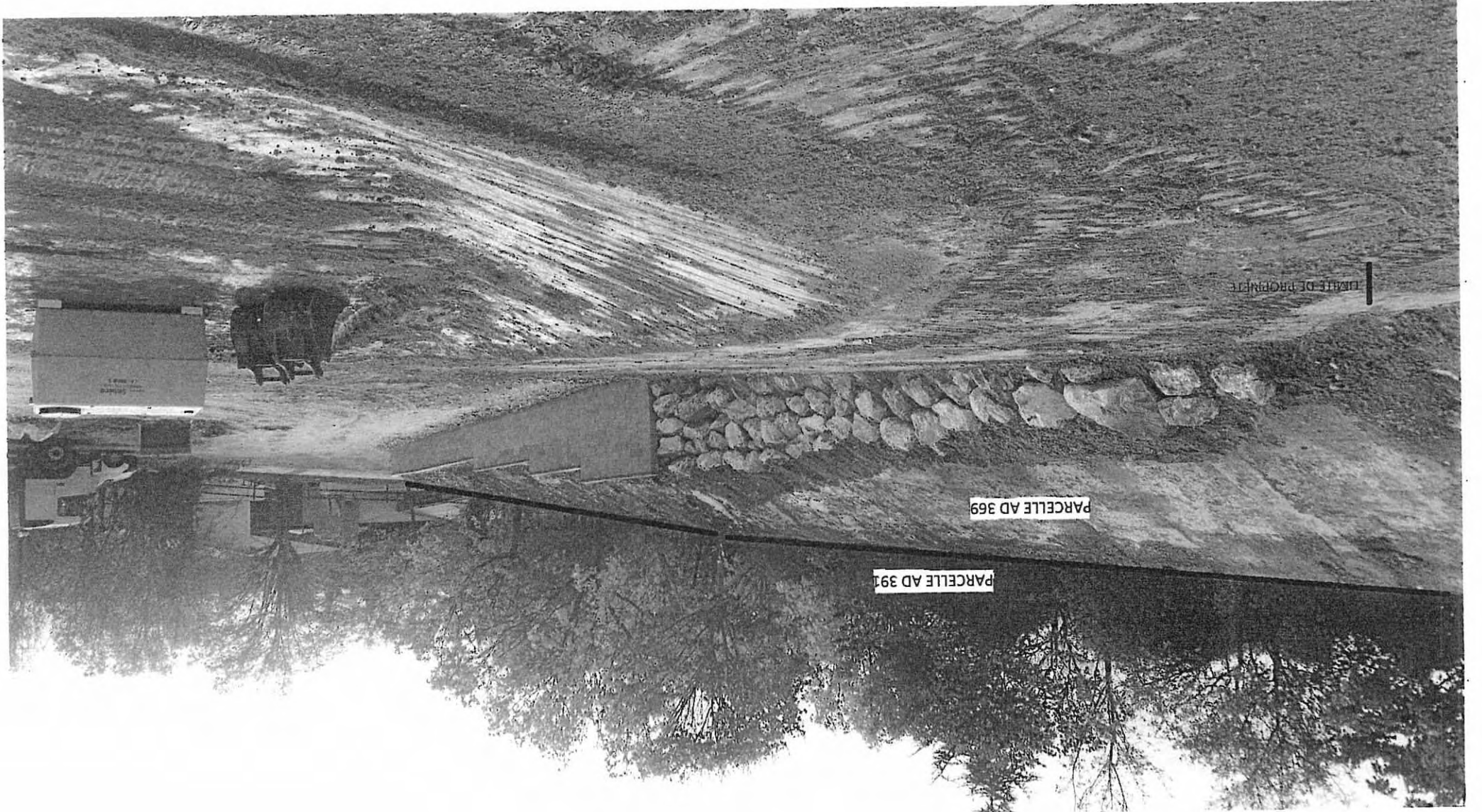
Le Maire

Jean-Michel REMIE

POUR INFORMATION :

- Le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif du SICOVAL pour le contrôle de son installation conformément à la réglementation en vigueur.
- La remise en état des ouvrages de voirie existants ayant pu être dégradés au cours des travaux du projet, est à la charge du pétitionnaire.
- Un Plan de Prévention des Risques Naturels « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » dit Sécheresse, ayant été prescrit en date du 24/06/2004, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser une étude géotechnique préalablement à la réalisation du projet.

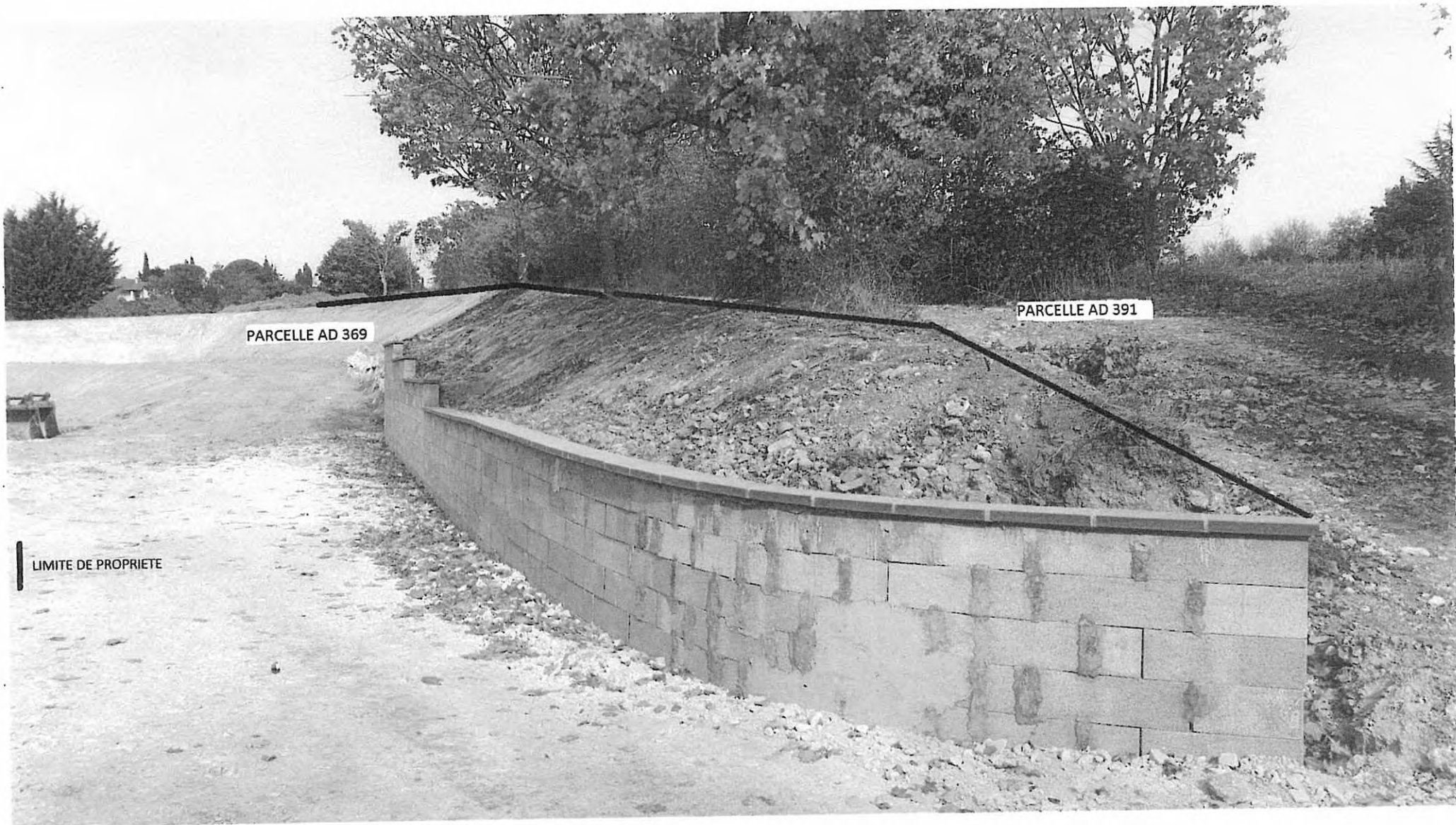
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.



LIMIT DE PROPRIETE

PARCELLE AD 369

PARCELLE AD 391



PARCELLE AD 369

PARCELLE AD 391

LIMITE DE PROPRIETE

Déclaration d'ouverture de chantier



N° 13407*02



Vous devez afficher ce formulaire pour
Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

La présente déclaration a été reçue à la mairie -
le 04/10/2017
Cachet de la mairie et signature du maire

1 - Désignation du permis

Permis de construire ⇒ N° P C 0 3 1 5 7 8 1 1 S 0 0 0 1
 Permis d'aménager ⇒ N°

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur
Nom : Prénom :
Vous êtes une personne morale
Dénomination : CREATION FONCIERE Raison sociale : SARL
N° SIRET : 3 8 1 7 9 2 5 1 4 0 0 0 2 2 Catégorie juridique :
Représentant de la personne morale : Madame Monsieur
Nom : MORIN-BAGÜES Prénom : Carole

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation).

Adresse : Numéro : 5 Voie : Rue de Lavoisier
Lieu-dit : Localité : BLAGNAC
Code postal : 31700 BP : Cedex :
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : contact@creationfonciere.com
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : 03/10/2017
 Pour la totalité des travaux
 Pour une tranche des travaux
Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :
Surface créée (en m²) : 775
Nombre de logements commencés : 12 dont individuels : dont collectifs : 12
Répartition du nombre de logements commencés par type de financement
 Logement Locatif Social :
 Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) :
 Prêt à taux zéro :
 Autres financements : 3

Je certifie exactes les informations ci-dessus

CRÉATION FONCIÈRE
S.A.R.L.
R.C.S. TOULOUSE B 381 792 514
5, rue Antoine Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél. 05 61 30 08 98 - Fax 05 61 30 09 98
www.creationfonciere.com

A Toulouse

Le : 3 octobre 2017

am:pm architectes
concevons notre temps.fr
i 05 62 57 78 20 5, av. mercure
f 05 61 24 85 90 311 30 quint-fonsegrives
sarl d'architecture au capital de 54 000 €
RCS Toulouse 429 090 590 - Code APE : 7111Z
Ordre 14/8 04391 - 14 5 194

Signature du (ou des) déclarant(s)

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

