

ARRÊTÉ N° 2016/3



PORTANT AVIS SUR LA 1^{ÈRE} MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTPILOT



Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération n° 09 – 2012 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération n° 10 – 2014 du 17 juin 2014 portant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre en matière d'urbanisme notamment pour les modifications et révisions allégées relatives aux documents d'urbanisme,

Considérant la réception du projet de 1^{ère} modification du PLU de la commune de MONTPILOT reçu en date du 18 mars 2016 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les dates d'enquête publique du 12 mai au 13 juin 2016,

Considérant qu'en parallèle de la modification, une révision du PLU de Montpilot visant la comptabilité avec le SCoT et la grenellisation (loi E.N.E.) a été engagée sur délibération à la date du 24 mars 2015.

Considérant que cette modification a pour principal but de recadrer les droits à bâtir compte tenu de l'application immédiate des dispositions de la Loi ALUR du 26 mars 2014 (suppression du COS et de la superficie minimale des parcelles) ainsi que de mettre en place des OAP dans deux zones U.

Considérant les différents objets de la Modification suivants :

▪ Modifications apportées au règlement :

- Suppression des articles 5 (caractéristiques des terrains) et 14 (COS) pour toutes les zones, qui n'étaient plus applicables depuis la loi ALUR.
- Adaptation des articles 9 et 13 (emprise au sol et coefficient de biotope) des zones U et AUF pour compenser la perte du COS.

- Adaptation des articles 6 et 7 de la zone UA.
 - Adaptation de l'article 6 de la zone UB.
 - Adaptation de l'article 2 de la zone AU0.
 - Mise en cohérence du règlement de la nouvelle zone AU avec les OAP.
- Modifications apportées au plan de zonage :
- Passage d'une partie de la zone UBa et UA en zone AU et AUa avec OAP.
 - Passage d'une partie de la zone UBb en zone AU avec OAP.
 - Modification de deux emplacements réservés pour création de voies piétonnes et/ou cyclables.

ARRÊTE

Article 1 : L'analyse des documents amène de la part du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain les remarques suivantes :

Concernant les OAP de Prats Vidals et de Route de Verfeil :

La densité attendue dans la prescription 116 (6 à 10 logements à l'ha) semble respectée : a minima 7 logements à l'ha sur les deux secteurs.

La prescription 106 énonce les attendus en termes de logements locatifs et de logements locatifs sociaux : il est attendu que soit envisagé 25% de logements locatifs dont environ 40% de logements locatifs sociaux. La réalisation de logements collectifs va dans ce sens. Concernant le logement social, aucune information n'est apportée dans les documents. Les choix de la commune demanderaient à être précisées et justifiées.

Comme les prescriptions 39 et 40 le précisent, il est attendu 10% d'espaces verts collectifs et de liaisons douces dans les opérations d'aménagement. Bien que le règlement réponde à cet attendu et que des implantations d'arbres soient positionnées dans les deux OAP, les espaces partagés sur le secteur de Prats Vidals auraient pu être plantés, de manière à obtenir des espaces verts collectifs véritablement fonctionnels. Sur le secteur de la Route de Verfeil, la présence d'un espace public aurait pu amener un élément qualitatif au projet.

Concernant le phasage et pour rappel, les zones à urbaniser immédiatement disponibles doivent pouvoir répondre aux besoins de croissance sur un maximum de 5 ans (prescription 123).

Concernant les évolutions réglementaires :

L'emprise au sol de 8% en zone UB semble faible au vu de sa localisation à proximité du centre-bourg et aurait pu être un peu plus importante qu'en zone UC. Dans le cadre de la révision du PLU, des secteurs déjà bâtis devront être identifiés comme étant à densifier : divisions parcellaires, constructions sur parcelles libres, mutations/restructurations... (prescription 113 et loi ALUR).

Enfin, la faible emprise au sol de la zone AU, fixée à 15%, limite la densité attendue par le SCoT et la diversité des tailles de parcelles, diversité nécessaire afin de répondre à une demande en terrains variés.

Article 2 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifié à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,

A Villeneuve-Lès-Bouloc, le 29 Avril 2016

Le Président,

Philippe PETIT

