

ARRÊTÉ N° 2016/4



PORTANT AVIS SUR LA 1^{ère} MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE PELLEPORT



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 l'arrêté du Maire de Pelleport prescrivant la 1^{ère} modification du PLU en date du 4 juin 2015 et la délibération du Conseil Municipal justifiant de l'ouverture de la zone AU en date du 29 janvier 2016,

Considérant la réception du projet de 1^{ère} modification du PLU de la commune de PELLEPORT reçu en date du 16 mars 2016 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les dates d'enquête publique du 4 mai au 6 juin 2016,

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) et de changer la destination d'une partie de la zone 2AUa en zone AU, ainsi que de mettre en place une OAP dans cette nouvelle zone,

▪ Modifications apportées au règlement :

- Suppression des articles 5 (caractéristiques de l'unité foncière) et 14 (COS) pour les zones Ua, Ub, et Uc, qui n'étaient plus applicables depuis la loi ALUR.
- Adaptation des articles 2 (occupations et utilisations du sol) et 3 (accès et voirie) des zones Ua et Ub concernant la création d'une OAP sur le secteur du « Midi du village ».

- Adaptation des articles 9 (emprise au sol) et 13 (espaces boisés classés – espaces libres – plantations) des zones Ub et Uc pour compenser la perte du COS.
 - Création d'une nouvelle zone AU.
- Modifications apportées au plan de zonage :
- Passage d'une partie de la zone 2AUa en zone AU.
 - Création d'une OAP recouvrant la nouvelle zone AU et une partie des zones Ua et Ub.
- Etablissement d'une Orientation d'aménagement et de Programmation sur la zone AU, et partie des zones Ua et Ub.

ARRÊTE

Suite à l'analyse des documents,

Article 1 : le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain amène la réserve suivante :

Concernant le secteur « Midi du village »

Le projet présenté permettra la construction d'environ 41 à 60 logements sur 4.4ha. Au regard du nombre de logements construits chaque année sur la commune, un phasage indicatif devra être posé pour assurer une progressivité du développement de l'opération. Selon la P123 du DOO, seule une partie de la zone à urbaniser serait immédiatement disponible pour pouvoir répondre aux besoins de croissance sur un maximum d'environ 5 ans. Les modalités d'urbanisation de la zone à urbaniser restante concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation, demandent à être déterminées dans les documents de la modification du PLU.

Article 2 : le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain attire l'attention de la commune sur les points suivants :

Concernant le secteur « Midi du village »

Le nombre de logements à l'hectare énoncé dans l'OAP (20 à 25 logements par hectare sous forme d'habitat collectif ou individuel continu et 8 à 12 logements par hectare en lots libres) répond aux objectifs de densité urbaine attendus par le SCoT dans sa prescription 116.

La densité étant une moyenne à la commune, il est rappelé que les constructions réalisées depuis le T0 du SCoT (1^{er} janvier 2011) sont à prendre en compte dans cet équilibre des densités ainsi que les futures constructions sur le territoire communal.

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 (soit 10% du total). La réalisation de logements collectifs va dans ce sens. Par contre aucune information n'est apportée sur le logement social ; les choix de la commune en la matière demanderaient à être précisés et justifiés.

Concernant l'article AU 12 et particulièrement la phrase « 1 place de stationnement pour 2 logements sera créée dans les espaces communs », il est rappelé à la commune que les espaces de stationnement ne valent pas espaces verts et qu'un minimum de 10% de la surface de l'opération sera réservé aux espaces verts (prescription 39).

Concernant les zones urbanisées Ub et Uc

Il est relevé par le SCoT que la différence de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pourrait être plus importante entre ces deux zones afin de marquer la différence entre une zone proche du bourg (zone Ub) et une zone correspondant aux écarts (Uc) ; le caractère urbain de la zone Ub serait ainsi affirmé.

Concernant la prochaine révision du PLU

Le projet présenté va dans le sens d'une urbanisation resserrée autour du centre bourg telle qu'attendue par le SCoT.

Dans le cadre de la révision du PLU, devrait être envisagée une intensification de la zone urbaine Ub du bourg (prescription 113 et loi ALUR) alors qu'en zone Uc la prescription 119 définit un principe de comblement des dents creuses ou de construction sur parcelles déjà bâties sans extension de la tache urbaine.

Par ailleurs un inventaire des constructions réalisées depuis le T0 du SCoT (1^{er} janvier 2011) devra être effectué.

Les autres éléments de la modification n'appellent pas de remarque particulière.

Article 3 : 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 13 Mai 2016

Le Président,

Philippe PETIT

Envoyé en préfecture le 13/05/2016

Reçu en préfecture le 13/05/2016

Affiché le



ID : 031-200003507-20160510-2016_4_A_05_13-AR