

## ARRÊTÉ N° 2016/8



### PORTANT AVIS SUR LA 1<sup>ère</sup> MODIFICATION DU PLU

### DE LA COMMUNE DE LAVALETTE



#### **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 du 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** que la commune de Lavalette est une commune blanche du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain, incluse dans le périmètre du SCoT et en attente de son intégration lors de la prochaine révision du SCoT,

**Considérant** la délibération du Maire de Lavalette en date du 7 juin 2016 prescrivant la 1<sup>ère</sup> modification du PLU et justifiant de l'ouverture de la zone AU,

**Considérant** la réception du projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune de LAVALETTE reçu en date du 11 août 2016 au Syndicat Mixte pour avis,

**Considérant** qu'une enquête publique devrait se tenir courant octobre-novembre 2016,

**Considérant** que l'objet principal de la modification est l'ouverture à l'urbanisation de deux zones « AU0 » actuellement fermées à l'urbanisation dans le PLU, avec création d'un secteur AUa.

Ainsi, des modifications seront apportées au règlement de la zone AU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront jointes au document.

Les emplacements réservés n°2 et 10 sont supprimés.

## **ARRÊTE**

### **Suite à l'analyse des documents,**

### **Article 1 : le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain amène les réserves suivantes :**

#### **Contexte communal**

La commune de Lavalette a été retenue par l'intercommunalité C3G comme commune d'accueil d'un centre ALAE. Pour assurer la pérennité de cet équipement, l'arrivée d'une nouvelle population serait nécessaire.

Dans l'attente d'une prochaine révision du PLU et pour répondre à un impératif de délai, le projet présenté par la commune dans sa modification s'appuie sur le PLU en vigueur. Il concerne l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AUO du PLU.

Le SCoT est soucieux de l'équilibre nécessaire entre développements urbains et équipements. La concrétisation de ce projet d'échelle intercommunale répond à une attente du SCoT relayée dans les prescriptions P129 et 130 du DOO.

Cependant, les conditions nécessaires à l'aboutissement de ce projet demanderaient à être précisées pour justifier des choix retenus dans la modification notamment en termes de nombre de logements à programmer sur les 5 prochaines années dans l'attente du nouveau PLU.

#### **Localisation des zones**

Pour rappel, une urbanisation resserrée autour du centre bourg est une orientation forte du SCoT soulignée par les prescriptions 16, 114 et 118.

À contrario, les deux opérations se situent en entrée de ville renforçant une urbanisation en extension le long des voies. Mais elles restent en continuité des espaces déjà urbanisés. Le SCoT serait cependant favorable à un développement mesuré qui autoriserait la création d'un équipement structurant pour la commune et les communes voisines.

#### **Phasage des opérations**

Le rythme de constructions constaté dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2008 et sur les dernières années reste en dessous des objectifs affichés dans la modification.

#### **Un habitat diversifié, des logements locatifs et locatifs sociaux**

Des objectifs d'habitat diversifié sont énoncés dans les prescriptions 108 et 121.

La prescription 106 énonce les attendus en termes de logements locatifs et de logements locatifs sociaux : pour une commune non-pôle, le SCoT souhaite, sous réserve que les dispositifs et les financements d'aide à la pierre le permettent que la production de logements soit variée et puisse répondre à la diversité des besoins, et notamment que soit envisagé, en particulier pour les communes les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun, 25% de logements locatifs dont environ 40% de logements locatifs sociaux (soit 10% de la production totale).

La mixité du programme pourrait être favorisée par la diversité des formes urbaines. L'OAP pourrait préconiser la diversité des tailles de parcelles...

La commune pourrait envisager des logements locatifs et locatifs sociaux et préciser ses orientations sur ces sujets. De même, les perspectives envisagées par la commune dans son futur PLU pourraient figurer dans l'additif au rapport de présentation anticipant ces

choix d'un habitat mixte diversifié, en épaisseur du noyau villageois (notion de rue...), sur une zone aujourd'hui naturelle.

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

**Le fossé existant**

Le fossé est un élément important, tant dans sa dimension environnementale que paysagère ; le document d'urbanisme pourrait identifier cet élément de nature ordinaire (P 31 et 32).

Il est issu de la bâtisse des Quatre Pins, ceinture la zone Na et longe le lotissement de Guilhouméas. Il se prolonge ensuite pour rejoindre le ruisseau de Belaval à l'ouest de la commune.

Il représente une limite naturelle à l'urbanisation que les opérations de la modification ne prennent pas en compte.

**La densité**

Une vingtaine de logements est envisagée dans le cadre des OAP sur les 2 ha de chacune des zones.

Pour une commune non-pôle en assainissement collectif, le SCoT attend une moyenne des densités à la commune de 10 à 20 logements par hectare (P116) à échéance du SCoT en 2030. La densité retenue sur chacun des projets répond à minima à cette attente du SCoT oblitérant les constructions récemment réalisées sur la commune depuis le TO du SCoT (1<sup>er</sup> janvier 2011) avec des densités moindres. Cet équilibre des densités (moyenne à la commune) serait alors à rattraper dans les développements envisagés dans la révision du PLU.

**Les OAP**

Les OAP ont été travaillés dans un objectif de qualité avec des liaisons assurées vers les opérations existantes et futures à l'exception de l'opération des Quatre Pins où une des réservations devraient être prolongées jusqu'en limite de zone.

Des déplacements doux seront mis en place par la municipalité. Leur programmation serait à préciser en concomitance avec l'achèvement de l'opération.

**Une demande de dérogation** déposée auprès du SCoT est nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU puisque la commune est « commune blanche » du SCoT.

Cette demande de dérogation pourra être analysée lors d'un prochain Comité Syndical du SCoT.

**Article 3 : Compte tenu du portage par la communauté de communes de l'équipement structurant pour la commune et les communes voisines, le SCoT donne un avis favorable à l'ouverture des deux zones et préconise donc dans la future révision du PLU une urbanisation resserrée autour du centre bourg.**

**Article 4 :** 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 15 septembre 2016

Le Président,  
Philippe PETIT

