

ARRÊTÉ N° 2016/9



PORTANT AVIS SUR LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLU

DE LA COMMUNE DE VILLEMUR-SUR-TARN



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 Villemur-sur-Tarn prescrivant la 2^{ème} modification du PLU en date du 4 juillet 2016,

Considérant la réception du projet de 1^{ère} modification du PLU de la commune de VILLEMUR-SUR-TARN reçu en date du 1^{er} aout 2016 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant que l'objet principal de la modification est le phasage d'opérations ainsi que certains principes d'organisation portant sur les secteurs de développement : UM1, UM1c, UM2, 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 2AU.

Également des adaptations réglementaires et l'ajout de données informatives au sein des annexes. Dans le cadre de l'ajustement du règlement les articles 5 et 14 seront supprimés suite à la promulgation de la loi ALUR de mars 2014.

ARRÊTE

Suite à l'analyse des documents,

Article 1 : Le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain amène les réserves suivantes :

En rappel des prescriptions P1, P127 et P129, le SCoT attend d'un pôle une trame générale d'espace public et d'espaces verts à long terme.

Le développement du quartier de Magnanac a pour ambition de créer une polarité urbaine secondaire à l'échelle du territoire communal et complémentaire au centre-ville. Dans une optique de qualité et de durabilité de l'urbanisation (P121) une réflexion globale des espaces publics est attendue (voir avis du SCoT sur le PLU arrêté) : aménagement de places, lieux de rencontre, bâtiments publics... : les OAP pourraient être plus détaillées pour intégrer les éléments structurants du futur quartier (P122).

La création d'un giratoire en entrée de ville favorisera la desserte des futurs quartiers ; en matière de voiries et de liaisons douces, une réflexion à l'échelle du quartier et sa traduction réglementaire devraient être programmées en accompagnement des développements.

Concernant les évolutions apportées aux secteurs de développement

UM1 : Pour un accueil de population d'environ 230 personnes (40 à 50 logements/hectare ; 2 ha), l'accès par la rue René de Naurois pourrait poser un problème d'équilibre de circulation dans le quartier préexistant et un problème d'accès unique pour le futur quartier. La réalisation de liaisons avec la RD 29 serait une réponse intéressante au désenclavement du quartier.

La matérialisation de ces accès envisagés à terme demanderait à être formalisée et phasée dans le temps dans le cadre de la modification (emplacements réservés...).

De plus, la division en trois phases devrait être accompagnée de précision quant à la répartition des logements sociaux et espaces verts dans chacun des secteurs.

1AU1A : le SCoT préconise un espace vert central et fonctionnel à l'échelle de l'opération répondant aux prescriptions 39 et 40.

Un regroupement des espaces verts, ou la création d'un espace vert central, pourrait être ici envisagé.

Par ailleurs la liaison douce initialement prévue au niveau du giratoire serait à reporter sur la nouvelle OAP.

1AU1B : l'OAP de cette zone mériterait d'être plus détaillée et réfléchie dans un esprit global d'aménagement du secteur et de qualité urbaine (réflexion sur les espaces publics, les équipements, les dessertes, les liaisons douces, la diversité des formes urbaines, les logements locatifs et locatifs sociaux, les espaces verts). Ceci renvoie au développement de la polarité urbaine secondaire de Magnanac retenue par la commune dans son PADD.

Tous ces éléments de structuration du quartier devraient être reportés dans l'OAP spécifique à la zone 1AU1B, ceci pour ne pas obérer le développement des futurs secteurs contigus à cette zone.

1AU1C : Il s'agit d'une zone de 2,8 ha à l'est de la RD 630 partagée par la RD 87 (Chemin du Roussel). Dans ce secteur le règlement du PLU en vigueur autorise commerces et habitat. Pour le SCoT, afin qu'elle ne devienne pas une zone d'urbanisation diffuse (P118 et P119), les nouvelles constructions ne seraient envisageables que dans un développement global du secteur (zones 1AU1C, 1AUE et 1AUXc).

Il conviendrait de trouver une nouvelle traduction dans les articles 1 et 2 du règlement et l'OAP.

La densité

Dans la zone UM1, la densité programmée (40 à 50 logements à l'hectare) est importante au regard des accès programmés pour cette opération.

Envoyé en préfecture le 15/09/2016

Reçu en préfecture le 15/09/2016

Affiché le



ID : 031-200003507-20160915-2016_9_A_09_15-AR

- ■ Par ailleurs, pour les zones 1AU1 la densité préconisée dans les OAP est de 10 à 20 logements
- ■ à l'hectare. En tant que commune pôle, il est rappelé que la moyenne de densité à la
- ■ commune attendue à échéance 2030 est de 20 à 30 logements à l'hectare.
- ■ Une augmentation de la densité dans les zones 1AU1 dès aujourd'hui permettrait un meilleur
- ■ équilibre des densités de 2010 à 2030.

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,
À Villeneuve-Lès-Bouloc, le 15 septembre 2016

Le Président,
Philippe PETIT



Envoyé en préfecture le 15/09/2016

Reçu en préfecture le 15/09/2016

Affiché le



ID : 031-200003507-20160915-2016_9_A_09_15-AR