



## ARRÊTÉ N° 2015/6



### PORTANT AVIS SUR LA 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GARIDECH



**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. 121-4 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<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune de GARIDECH reçu en date du 5 janvier 2015 au Syndicat Mixte pour avis,

**Considérant** les dates d'enquête publique du 9 février au 9 mars 2015,

**Considérant** les différents objets de la Modification suivants, portant tous sur le règlement :

- La suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains et notamment la superficie minimale autorisée pour rendre constructible un terrain (en lien avec les dispositions de la Loi ALUR) ;
- La suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols (en lien avec les dispositions de la Loi ALUR) ;
- L'adaptation des articles 7, 9, 10, 12 et 13 des zones UB, UC et AU pour faire face à la suppression des articles 5 et 14 (dispositions d'application immédiate de la loi ALUR) de manière à régler les droits à bâtir et ainsi éviter une trop grande sur-densification en l'absence de COS ;
- L'adaptation de l'article 2 de la zone AUe relatif aux logements de fonction liés à la création d'une activité économique.

**Considérant** son passage en commission urbanisme le 5 février 2015,

## ARRÊTE

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

La rédaction de l'article 2 du règlement de la zone AU0 demande à être précisée pour maintenir la zone fermée à l'urbanisation pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitation...

La zone UC correspond à de « l'habitat individuel, écloité sur des grandes parcelles » situé dans le bourg mais aussi sous forme de hameaux, avec ou sans assainissement collectif.

La prise en compte du positionnement dans ou hors du bourg ou du mode d'assainissement de la parcelle (différenciée grâce au COS dans le document en vigueur) n'est pas retenue ou renouvelée dans l'établissement du nouveau règlement.

**La prescription 116 précise que la densité est « variable en fonction des contextes urbains ». Une réflexion dans ce sens serait attendue en zone UC avec la création de secteurs par exemple.**

L'article 13 des zones UB, UC et AU est modifié pour « l'espace d'accompagnement aménagé et végétalisé » des opérations d'ensemble d'habitations et de lotissements à usage d'habitation, mais il ne prend pas en compte le minimum de 10% d'espaces verts et de liaisons douces attendus par le SCoT pour les principales opérations d'aménagement (P39 du DOO).

**Article 2 : L'analyse des documents pose la question de la mise en compatibilité du PLU au SCoT dans une démarche de modification ou de révision du PLU à venir, notamment sur le point suivant :**

Il apparait que la zone AUE autorise à la fois les activités économiques et les activités commerciales : « constructions à usage artisanal ou commercial » (§4 de l'article AUE2). Or, il est rappelé que les « ensembles commerciaux qui totalisent plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont implantés préférentiellement » dans les ZACo, Zones d'Aménagement commercial. P91.

Il existe une ZACo commune à Montastruc/Garidech (repérées à la parcelle dans le DAC en chapitre 6 du DOO). Le zonage et le règlement demandent la prise en compte de la spécificité de cette ZACo correspondant au secteur accueillant l'Intermarché.

De plus, l'implantation de commerces demanderait à être règlementée dans les zones U d'habitat (voire AU) plus habilitées à recevoir du petit commerce et dans les zones d'activités économiques pour y éviter la multiplication de surfaces commerciales même limitées.

**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 9 février 2015

Certifié exécutoire compte tenu de :

- de la transmission en préfecture le 10/02/2015
- de l'affichage en date du 10/02/2015

Le Président,  
Philippe PETIT

Par délégation du Président  
Edmond Virellas

