



ARRÊTÉ N° 2015/7



PORTANT AVIS SUR LA 9^{EME} MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC



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 9^{eme} modification du PLU de la commune de BOULOC reçu en date du 7 janvier 2015 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les dates d'enquête publique du 02 février au 05 mars 2015,

Considérant qu'en parallèle de la modification, une révision du PLU de Bouloc visant la comptabilité avec le SCoT et la grenellisation (loi E.N.E.) a récemment été engagée. Une démarche BIMBY (Build In My Back Yard) est menée dans le cadre de cette révision.

Considérant que cette modification a pour principal but de recadrer les droits à bâtir compte tenu de l'application immédiate des dispositions suivantes de la Loi ALUR du 26 mars 2014 : suppression du COS et de la superficie minimale des parcelles. L'objectif est de rétablir globalement les mêmes possibilités de constructions qui existaient auparavant.

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 6, 7, 8, 9, 10 et 13 des zones 1UB, 2U, 2UC, et 1AU pour compenser la perte du COS qui était instauré dans ces zones.

Modifications apportées au plan de zonage :

- Création d'une servitude de projet au titre de l'article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme (parcelles comprises entre l'école maternelle et la route de Fronton : RD4) visant à définir un projet d'aménagement global.

Considérant son passage en commission urbanisme le 5 février 2015,

ARRÊTE**Article 1 : L'analyse des documents n'amène pas de remarque particulière de la part du Syndicat Mixte du SCoT Nord Toulousain**

Cette 9ème modification ne vise pas à changer le statut des zones U ou AU du P.L.U. approuvé. Elle ne vise pas non plus à mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain.

Les différentes règles régissant l'implantation des constructions (emprise au sol, hauteurs, reculs des constructions, pourcentage minimum planté) permettent en effet de cadrer les possibilités de constructions et de limiter les conséquences de la suppression du COS en attendant la mise en œuvre du projet urbain communal qui résultera de la révision engagée du PLU. Cette révision permettra d'identifier les secteurs qu'il est judicieux de densifier en priorité.

Toutefois, il est à noter que la faible densité qui résulte des droits à bâtir qui ont été instaurés dans la zone 2U devra être compensée dans d'autres secteurs (zone 1UB, zone 2UC et zones AU notamment). L'objectif de densité* à appliquer sur la commune de Bouloc est une moyenne à la commune de 15 à 20 logements à l'hectare (P116).

* Les objectifs retenus par le SCoT au travers de son DOO s'appliquent à compter du 1er janvier 2011.

L'exigence en matière d'espaces verts publics (P39) est par ailleurs bien inscrite dans la modification : dans les lotissements et les ensembles de plus de 5 lots, 10% au moins de l'unité foncière sont réservés à l'aménagement en espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif.

Enfin, la servitude de projet créée entre l'école maternelle et la route de Fronton afin d'étendre des équipements publics est bienvenue. De plus, la création d'une nouvelle voie de circulation permettra de désengorger le carrefour central de Bouloc.

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 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

En déléguation du Président
Edmond Ventillas

