



**SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE  
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINNE**

**COMITE SYNDICAL DU SMEAT  
du 27 mars 2017  
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

**6.11**

**ELABORATION DU PLU DE VIEILLE-TOULOUSE**

L'an deux mille dix-sept, le vingt-sept mars à quinze heures trente, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Première Vice-Présidente, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du quatorze mars deux mille dix-sept.

**Délégués présents :**

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
<b>BAYONNE</b> Serge <b>CARLES</b> Joseph <b>DOITTAU</b> Véronique <b>FRANCES</b> Michel	<b>LAIGNEAU</b> Annette <b>RAYNAL</b> Claude <b>URSULE</b> Béatrice
<b>MURETAIN</b>	
<b>SICOVAL</b>	
<b>DUCERT</b> Claude <b>LATTARD</b> Pierre	<b>AREVALO</b> Henri
<b>SAVE AU TOUCH</b>	
<b>ALEGRE</b> Raymond	<b>MIRC</b> Stéphane
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	

**Délégués titulaires ayant donné pouvoir**

**COSTES** Bruno, représenté par M. CARLES  
**SERP** Bertrand, représenté par Mme URSULE  
**SUSSET** Martine, représentée par Mme LAIGNEAU

### Délégués titulaires excusés

**ANDRE** Gérard  
**BASELGA** Michel  
**BIASOTTO** Franck  
**BOISSON** Dominique  
**BOLZAN** Jean-Jacques  
**BROQUERE** Gilles  
**CALVET** Brigitte  
**CHOLLET** François  
**COLL** Jean-Louis  
**COMBRET** Jean-Pierre  
**COQUART** Dominique  
**DELPECH** Patrick  
**DELSOL** Alain  
**DESCLAUX** Edmond  
**ESCOULA** Louis  
**FAURE** Dominique  
**FONTA** Christian  
**FOREST** Laurent

**GRENIER** Maurice  
**GRIMAUD** Robert  
**HAJIJE** Samir  
**LABORDE** Pascale  
**LAFON** Arnaud  
**LATTES** Jean-Michel  
**LOZANO** Guy  
**MALNOUE** Philippe  
**MANDEMENT** André  
**MARIN** Claude  
**MARIN** Pierre  
**MEDINA** Robert  
**MOLINA** Jean-Louis  
**MONTI** Jean-Charles  
**MORERE** André  
**MORINEAU** Christine  
**MOUDENC** Jean-Luc  
**OBERTI** Jacques

**PACE** Alain  
**PERE** Marc  
**PLANTADE** Philippe  
**ROUGÉ** Michel  
**RUSSO** Ida  
**SANCÉ** Bernard  
**SANCHEZ** Francis  
**SAVIGNY** Thierry  
**SERE** Elisabeth  
**SIMON** Michel  
**SUSIGAN** Alain  
**SUTRA** Jean-François  
**TABORSKI** Catherine  
**TOUTUT-PICARD** Elisabeth  
**TRAVAL-MICHELET** Karine  
**VIGNON-ESTEBAN** Corinne

### Délégués suppléants excusés

**ARDERIU** François  
**BOLET** Gérard  
**DUQUESNOY** Bernard  
**GARCIA** Mireille

**MAZEAU** Jacques  
**MOGICATO** Bruno  
**ROUSSEL** Jean-François  
**SERIEYS** Alain

**SERNIGUET** Hervé  
**SIMEON** Jean-Jacques  
**SOURZAC** Jean-Gervais

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 12	Votants : 15
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 15

Par courrier reçu le 15 juillet 2016, la commune de Vieille-Toulouse a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, son projet de transformation de Plan d'occupation des sols en Plan local d'urbanisme (PLU) avant ouverture de l'enquête publique.

Le SMEAT relève la spécificité de la commune, dont l'urbanisation, sur l'ensemble de son territoire, s'est effectuée de longue date dans le cadre d'un règlement autorisant une faible constructibilité sur de grandes parcelles.

Au regard du SCoT, le projet de PLU de Vieille-Toulouse appelle les observations suivantes :

➤ En ce qui concerne l'accueil de nouveaux habitants :

L'objectif affiché dans le Programme d'aménagement et de développement durable (PADD) est d'accueillir 1 500 habitants en 2030 (1135 habitants pour 446 résidences principales en 2012), par la production d'environ 120 logements (soit en moyenne 7 à 9 logements par an).

Ainsi, l'accueil de ces logements s'effectuera :

- pour moitié (soit 60 logements environ) au sein d'une centralité composée :
  - d'un noyau villageois (NV) qui inclut les secteurs UAb et UAb1, couverts par une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP Borde-Haute, 5 hectares), où sont accueillis des équipements et des espaces publics, et les zones UA (au sud-ouest du NV) et UAa (au nord), attenantes (5 ha), dont la forme urbaine devra permettre de conserver le caractère de village ;
  - d'une zone AU (4 hectares), limitrophe du noyau villageois ;
- pour un quart en zone UB (87 ha), en « couronne » autour de ces secteurs centraux ;
- pour le quart restant, en zone UC (132 ha), et ultérieurement, en zone AU0 (3 ha).

Le rapport de présentation précise que le règlement correspondant au noyau villageois prévoit des densités de l'ordre de 15 logements à l'hectare, et que celles des autres secteurs seraient de l'ordre de cinq logements par hectare en UB, et de deux logements par hectare en UC, ce qui est compatible avec les densités recommandées par le SCoT pour chacun de ces territoires.

Le SMEAT relève, par ailleurs, qu'aucune disposition n'est prévue pour permettre de garantir la production de 10 % de Logements locatifs sociaux (LLS), telle que la prévoit le SCoT pour les communes non assujetties à la loi SRU, sans y apporter de justification particulière.

➤ En ce qui concerne le potentiel d'urbanisation :

La commune de Vieille-Toulouse dispose, au regard du SCoT :

- d'un pixel mixte sur la centralité, mobilisé pour moitié par les parties de zones U non bâties au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (T0 du SCoT), et maintenues ouvertes à l'urbanisation dans le PLU. L'autre moitié correspond à la zone AU (4 ha), qui fait l'objet d'une « servitude de gel » et dont l'évolution n'est envisagée qu'après 2020 ;
- d'un demi-pixel mixte au nord, mobilisé pour moitié environ de son potentiel en zones UB et UC non bâties au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ;
- et d'un demi-pixel, mixte également, situé au sud de la centralité. Celui-ci est mobilisé pour partie (zones UB et UC non bâties au 1<sup>er</sup> janvier 2010), et correspond également à une zone AU0 (3 ha) fermée dans le cadre de l'élaboration du PLU, dont l'ouverture est prévue après 2020.

Dans ce secteur sud de la commune, la mobilisation des reliquats de zones UB et UC et celle de la zone AU0 correspondrait à un potentiel d'environ 7 hectares, qui dépasse celui défini par le demi-pixel (4.5 ha).

Le SMEAT souligne toutefois que, dans le cadre du nouveau dispositif prévu par le projet de 1<sup>ère</sup> révision du SCoT relatif au « fractionnement au quart », le potentiel d'extension situé au sud pourrait être regardé comme mobilisant, au surplus, la moitié du demi-pixel mixte localisé au nord du noyau villageois et non mobilisé par ce PLU.

Le SMEAT relève, par ailleurs, que les potentiels mobilisés avant 2020 représentent environ 50 % des pixels mixtes localisés sur la commune.

➤ En ce qui concerne la prise en compte du maillage vert et bleu, et les espaces naturels et agricoles :

Les zones UB et UC font l'objet d'une OAP visant à préserver leur qualité paysagère et à leur garder le caractère de « jardin habité ».

Le golf de Vieille-Toulouse est identifié par un zonage spécifique, Ng, et sa constructibilité est strictement limitée dans son objet, sa surface et sa localisation.

Par ailleurs, le PLU permet d'assurer la protection :

- de trois continuités écologiques, identifiées au SCoT le long des limites communales, toutes incluses, au PLU, dans des zones N et /ou en Espaces boisés classés (EBC) ;
- des espaces protégés du SCoT : par le règlement de la zone N, qui interdit toute constructibilité en dehors des extensions du bâti existant (20 % de la Surface de plancher (SP) existante, sans pouvoir dépasser 60 m<sup>2</sup>), et de la création et de l'extension d'annexes (limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total).

En outre, au sein de ces espaces protégés, trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) font l'objet de dispositions particulières :

- Nf (0.9 hectare), correspondant à une construction existante située en espace urbanisé du SCoT ;
- Np (1.2 hectares), correspondant à l'usine de production d'eau potable, et pour lequel il y aurait lieu de préciser que les constructions et installations autorisées sont strictement limitées à la mise en valeur de cette ressource naturelle ;
- Ne (0.8 hectare), qui autorise des constructions liées à un service public, ce qui est incompatible avec le caractère d'espace agricole protégé de ce secteur tel qu'il est inscrit, actuellement, dans le SCoT.

De même, il y a également lieu de relever qu'une partie (moins de 2 hectares) de la zone UC, située au nord du village, se localise sur un espace agricole protégé inscrit, actuellement, dans le SCoT.

**Le Comité syndical  
entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
délibère et décide :**

**Article 1 :**

D'émettre un avis favorable au projet de PLU de Vieille-Toulouse sous réserves :

- De prévoir (en l'absence de justification particulière) des dispositions permettant de produire 10% de LLS ;
- De justifier de quelle manière la mobilisation du potentiel d'extension urbaine (pixels) ne sera pas dépassée à l'horizon du PLU ;
- De prendre en compte les observations formulées ci-dessus concernant les espaces protégés (secteurs Np, Ne et petite partie de la zone UC).

**Article 2 :**

De notifier la présente délibération à Madame le Maire de Vieille-Toulouse et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 14 avril 2017.

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

**Ainsi fait et délibéré, les jour  
Mois et an que dessus**

**Pour extrait conforme**

**Le Président**

**Jean-Luc MOUDENC**