



**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**

**6.8**

**ELABORATION DU PLU DE LE FAUGA**

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 7 octobre 2016, la commune de Le Fauga a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, son projet arrêté de transformation de Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant ouverture de l'enquête publique.

Pour cette commune située en territoire de développement mesuré du SCoT, qui comptait 1700 habitants en 2010, le PLU prévoit d'accueillir de 1000 à 1300 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

Au regard du SCoT, le projet appelle les observations suivantes :

En ce qui concerne les perspectives d'accueil :

Pour répondre à cet objectif d'accueil d'habitants, la commune envisage la production de 390 à 570 logements sur la durée du PLU, dont environ 10 % en intensification urbaine.

Le PADD évalue, pour cette même période, à 65 hectares les surfaces nécessaires à la mise en oeuvre du projet communal. Or, le potentiel identifié en extension (sous pixels) dans les zones ouvertes U et AU, permettrait, selon les dispositions règlementaires prévues, la réalisation de 700 à 900 logements. A ce potentiel, s'ajoutent les capacités en intensification, évaluées à 30 logements, à l'horizon 2030.

Il y a donc lieu d'inviter la commune à s'assurer d'une meilleure adéquation entre les objectifs d'accueil en logements d'une part, et ceux correspondant à la consommation d'espace, en lien avec les densités permises par le règlement d'autre part.

En ce qui concerne la polarisation de l'accueil des habitants :

- En intensification, les hypothèses d'accueil de 100 logements dont 30 environ pourraient être réalisés sur la durée du PLU, concernent l'ensemble des zones UB et UC, aucun projet de renforcement ou de renouvellement urbain n'étant identifié en noyau(x) villageois (zones UA).
- En extension, le projet de PLU identifie, à l'aide d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), deux principaux secteurs d'accueil de nouveaux habitants :
  - « Village sud », au contact du noyau villageois historique (UAa) et sous un demi-pixel mixte, est couvert par les zones 1AUb et UBb (3 hectares environ) ;
  - Roucade-Frantoupin (27.5 hectares correspondant à 3 pixels mixtes), où, sur la moitié ouest, ouverte dès à présent (12 hectares environ, zone 1AU), disjointe du village et du secteur d'équipements collectifs (école), est prévue la réalisation de logements, la seconde partie, incluse dans le périmètre de l'OAP (15 hectares environ, zones 2AUa), restant fermée.Ainsi que l'avait déjà relevé le SMEAT dans son avis du 7 février 2014 (6<sup>ème</sup> modification du POS de Le Fauga), les dispositions du PLU relatives à ce secteur (disjoint du centre du village existant, mais sans qu'un déplacement du « centre de gravité » du village ne soit exprimé) ne permettent pas d'appréhender la manière dont le projet s'inscrirait dans les objectifs de polarisation du développement définis par le SCoT.

En outre, et concernant ces deux secteurs de Roucade-Frantoupin et du Village, les dispositions règlementaires des zones 1AU et UB permettraient des densités de 20 à 25 logements à l'hectare, ce qui est significativement supérieur à celle recommandée par le SCoT en Développement mesuré (10 logements/ha), sans que le projet de PLU ne justifie explicitement, à ces endroits, de l'opportunité d'un accueil renforcé.

➤ Le PLU identifie également:

- Les zones UC (environ 65 ha), situées entre l'Autoroute et la voie ferrée, majoritairement bâties au 1<sup>er</sup> janvier 2010, et qui mobilisent, après reclassement de quelques secteurs non bâtis en zone agricole, deux des trois demi-pixels localisés sur ces zones. Les dispositions réglementaires traduisent la volonté d'y limiter les constructions (densités permises de l'ordre de 15 logements par hectare), mais restent toutefois supérieures à ce que prévoit le SCoT, dans ce type de secteur.

En outre, l'extension, sur des espaces agricoles, de l'urbanisation au lieu-dit «Binagret» (doté d'une OAP), n'est justifiée ni par le projet d'y structurer une polarité, ni par l'expression d'une volonté communale d'y développer des équipements (assainissement collectif et autres). Elle conduirait, de plus, à dépasser le potentiel correspondant au demi-pixel mixte localisé à proximité et déjà mobilisé pour sa plus grande partie sur ce secteur.

- Un secteur d'accueil d'équipements collectifs, commerciaux et de services, à la Mandre, (OAP, 3.5 hectares), au contact du demi-échangeur de l'autoroute 64. Le développement de l'habitat, prévu en limite est du secteur, ne s'avère, en revanche, pas compatible avec la vocation économique du demi-pixel positionné à cet endroit.
- Des secteurs d'extensions futures, sous pixel(s) mixte(s) (2AUa, 18 hectares environ) ou économiques (2AUe, 11.5 hectares environ).

En ce qui concerne le logement locatif social (LLS) :

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, mais contribue aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, en prévoyant d'accueillir des LLS préférentiellement dans les zones urbaines mixtes UB (20 % de LLS) et UC (15 %) pour toute opération d'ensemble de plus de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SP), ainsi qu'en zone 1AU (25%), sans condition de seuil.

En ce qui concerne la consommation d'espace et le phasage de l'urbanisation :

L'objectif de consommation énoncé par le PADD (65 hectares à l'horizon 2030) correspond à une moyenne annuelle, entre 2010 et 2030 de 3,25 hectares, et serait supérieur à la consommation constatée, entre 2002 et 2012, de 2,3 hectares par an.

Le SMEAT relève, en outre, que si certains secteurs ont été refermés (zones 2 AUa), ou reclassés en zones agricole (UC), ou naturelle (ancienne zone UF, en limite sud de la commune), les potentiels mobilisés avant 2020 équivalent à cinq pixels, et dépassent, de ce fait, 50 % du potentiel total (8.5 pixels) localisé sur la commune, ce qui n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT relatives au phasage des extensions urbaines en développement mesuré.

En ce qui concerne la prise en compte du maillage vert et bleu, la protection des espaces agricoles et des paysages :

- Le PLU permet d'assurer la protection, au sein des zones Nco et Aco, des quatre continuités écologiques identifiées au SCoT.
- Il prend en compte, également, les espaces naturels protégés, (majoritairement traduits en Nco), ainsi que les espaces agricoles protégés (traduits en A, Aco, et Na) pour lesquels il y a lieu, de souligner, toutefois, que les dispositions réglementaires de ces zones autoriseraient les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, alors que le SCoT ne le permet pas, dans les espaces protégés.

- Le SMEAT relève, en outre, que dans les secteurs :
  - UBa situé au nord-est de la commune (3NAe au POS), et
  - Nb (déchetterie),situés en espaces protégés, les possibilités de constructions ne s'avèrent pas compatibles avec les dispositions du 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 Le Fauga, sous réserves :

- De respecter les dispositions du SCoT pour ce qui concerne le phasage des extensions urbaines, et les niveaux de densités en territoire de développement mesuré, tels que rappelés ci-dessus ;
- de ne pas ouvrir à l'urbanisation, dans le secteur de Binagret, de surfaces au-delà du potentiel du ½ pixel mixte localisé à proximité ;
- de ne pas permettre de constructions, telles que précisées plus haut, dans les zones Nco et Aco, Nb et UBa (ex-3NAe), lorsqu'elles correspondent à des espaces protégés du SCoT.

**Article 2 :**

D'inviter la commune, dans son projet de PLU, à s'assurer d'une bonne adéquation entre ses objectifs d'accueil, les dispositions encadrant les densités, et ses objectifs en termes de consommation d'espaces.

**Article 3 :**

De notifier la présente délibération à Monsieur le Maire de Le Fauga 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**