



**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 avril 2017
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

2.1

ELABORATION DU PLU DE SAUBENS

L'an deux mille dix-sept, le vingt-sept avril à seize heures, s'est réuni, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, 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.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
BASELGA Michel BIASOTTO Franck COQUART Dominique DOITTAU Véronique FONTA Christian FRANCES Michel LABORDE Pascale LAIGNEAU Annette MALNOUE Philippe MONTI Jean-Charles MOUDENC Jean-Luc	ROUGÉ Michel RUSSO Ida SANCHEZ Francis SERP Bertrand SIMON Michel SUSIGAN Alain SUSSET Martine TOUTUT-PICARD Elisabeth TRAVAL-MICHELET Karine URSULE Béatrice VIGNON-ESTEBAN Corinne
MURETAIN	
MANDEMENT André SERE Elisabeth MORERE André	SUTRA Jean-François COMBRET Jean-Pierre DELSOL Alain
SICOVAL	
OBERTI Jacques LATTARD Pierre	AREVALO Henri SERIEYS Alain
SAVE AU TOUCH	
MIRC Stéphane	ALEGRE Raymond
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

COLL Jean-Louis, représenté par M. MANDEMENT
HAIJE Samir, représenté par Mme LAIGNEAU
MEDINA Robert, représenté par Mme RUSSO
MORINEAU Christine, représentée par M. COMBRET
PACE Alain, représenté par M. SUTRA
SANCÉ Bernard, représenté par M. SIMON

Délégués titulaires excusés

ANDRE Gérard
BAYONNE Serge
BOISSON Dominique
BOLZAN Jean-Jacques
BROQUERE Gilles
CALVET Brigitte
CARLES Joseph
CHOLLET François
COSTES Bruno
DELPECH Patrick

DESCLAUX Edmond
DUCERT Claude
ESCOULA Louis
FAURE Dominique
FOREST Laurent
GRENIER Maurice
GRIMAUD Robert
LAFON Arnaud
LATTES Jean-Michel
LOZANO Guy

MARIN Claude
MARIN Pierre
MOLINA Jean-Louis
PERE Marc
PLANTADE Philippe
RAYNAL Claude
SAVIGNY Thierry
TABORSKI Catherine

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BOLET Gérard
DUQUESNOY Bernard
GARCIA Mireille

MAZEAU Jacques
MOGICATO Bruno
ROUSSEL Jean-François
SERNIGUET Hervé

SIMEON Jean-Jacques
SOURZAC Jean-Gervais

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 34	Votants : 40
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 40

Par courrier reçu le 1^{er} février 2017, la commune de Saubens 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.

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

En ce qui concerne l'accueil d'habitants :

La commune située en territoire de développement mesuré du SCoT, est passée de 1784 habitants en 2008 à 2116 habitants en 2013.

Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit l'accueil environ 500 nouveaux habitants d'ici à 2025, ce qui devra s'accompagner de la production de 200 logements supplémentaires, en recherchant une diversification des types d'habitat.

Cet accueil s'effectuerait, jusqu'en 2025 :

- pour 1/3 environ (60 à 70 logements) par divisions parcellaires, en intensification, au sein des secteurs déjà bâtis (UA, UB et UC) ;
- pour les deux autres tiers (130 à 140 logements), en extension, dans les zones U et AU, (9 hectares environ), et se répartirait :
 - au sein de la zone UC, pour un potentiel d'environ 4 hectares identifié sous pixels mixtes, ainsi que sur des surfaces résiduelles situées dans les deux hameaux de Chaupis et du chemin de Roquettes, ouvertes au 1^{er} janvier 2010 et inférieures à trois hectares;
 - en zone AU (3.5 hectares), chacun des trois secteurs étant doté d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - AUa1 (1.5 ha, OAP du chemin de Tartibau), sous ½ pixel mixte ;
 - AUa2 (0.8 ha, OAP du chemin de Chaupis), également sous ½ pixel mixte ;
 - AU 2 (1.2 ha, OAP du chemin des Garosses), à proximité d'un pixel mixte, et dont la mise en œuvre est prévue pour après 2020.

Le SMEAT relève, cependant, que les dispositions réglementaires des zones UC et 1AU pourraient permettre des densités de l'ordre de 30 à 40 logements/hectare ce qui est significativement supérieur à celles recommandées par le SCoT en Développement mesuré et qui, au regard du potentiel identifié en extension (sous pixels) représenterait des capacités d'accueil comprises entre 240 et 320 logements.

A ce potentiel, s'ajoutent celles en intensification, évaluées à 60 à 70 logements, à horizon 2025.

Il y a donc lieu d'inviter la commune à s'assurer, en compatibilité avec les densités recommandées par le SCoT, d'une meilleure adéquation entre les objectifs d'accueil en logements d'une part, et ceux qui résulteraient des dispositions permises par le règlement d'autre part.

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

Afin d'assurer une diversification de son parc de logements, le projet de PLU institue, en zone UA, une servitude de mixité sociale qui fixe à 20 % la part de LLS, pour toute opération de plus de cinq logements. Cette disposition, ainsi que la production récente ou en cours d'une vingtaine de LLS permettent ainsi, à l'horizon du PLU, de répondre, dans une logique de solidarité, à l'objectif de mixité sociale du SCoT, qui prévoit que les communes non assujetties à la loi SRU puissent produire au moins 10% de LLS.

En ce qui concerne l'activité :

Le projet de PLU n'identifie pas de zone d'activités spécifique, mais il vise à permettre et à conforter la mixité des fonctions urbaines (activités compatibles avec l'habitat).

En outre, et sur la base d'un diagnostic détaillé, le projet s'est également attaché à la préservation des entités agricoles existantes afin de favoriser leur pérennisation et ainsi, préserver l'activité ; ceci se traduit, notamment, par le reclassement de secteurs U ou NA non bâtis en zone agricole.

En ce qui concerne le phasage de l'urbanisation :

La commune de Saubens dispose, au regard du SCoT, de 2.5 pixels mixtes dont la totalité, au POS, correspondait à des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le projet de PLU permet de revenir à un niveau de mobilisation, avant 2020 (secteurs U et AU non bâtis), équivalent à trois demis pixels, localisés sur les zones d'extensions pavillonnaires du village, soit environ 60 % du potentiel total.

Le pixel situé au sud du village sera, quant à lui, mobilisé lors de la mise en œuvre, à compter de 2020, du projet d'OAP du chemin des Garrosses.

Ainsi, malgré une réduction du niveau de mobilisation des pixels, le projet de PLU ne permet pas de revenir, avant 2020, à moins de 50%, de consommation de son potentiel d'extension urbaine. Il y a donc lieu d'inviter la commune à prendre toutes dispositions pour permettre, sur ce point, la compatibilité du projet avec le SCoT.

En ce qui concerne la prise en compte du maillage vert et bleu, et les espaces protégés du SCoT :

Le SMEAT relève que le projet de PLU prévoit, outre l'intégration de plusieurs hectares en zone agricole, de protéger, également, pour des motifs d'ordre écologique ou de risques (fonds de parcelles bâties), des secteurs, par leur classement en zone N.

L'ensemble de ces éléments participe, ainsi, aux objectifs du SCoT, et notamment à la limitation de la consommation d'espace.

Le PLU permet, aussi, d'assurer une bonne protection :

- De la continuité écologique correspondant à la Garonne, prise en compte au PADD, et incluse, en totalité, en zone N. Les berges sont, de plus, identifiées, au règlement graphique, comme éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ;
- Des espaces naturels protégés du SCoT ;
- Des espaces agricoles, à l'exception de la possibilité d'y réaliser des constructions nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics, ce que ne permet pas le SCoT, dans les espaces protégés ;

En revanche, une liaison verte, inscrite au SCoT (entre la Garonne et l'Ariège), qui traverse la commune d'ouest en est, le long de la limite communale nord (avec Roquettes) n'est pas traduite, à cet endroit, au PADD ou dans les autres documents du PLU.

**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 Saubens, sous réserves :

- de ne pas permettre de constructions, autres que celles nécessaires à l'activité agricole, dans les espaces agricoles protégés du SCoT ;
- de prendre toutes dispositions afin que la mobilisation des potentiels d'extension urbaine (pixels) n'excède pas, avant 2020, 50 % du potentiel total existant sur la commune.

Article 2 :

D'inviter la commune :

- à s'assurer de l'adéquation entre ses objectifs d'accueil en logements d'une part, et ce que permettent, notamment, les dispositions règlementaires des zones UC et 1AU d'autre part ;
- à préciser les modalités de mises œuvre de la liaison verte identifiée au SCoT, et comment est assurée sa continuité vers les communes voisines.

Article 3 :

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

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 5 mai 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