



**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 15 novembre 2018
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

4.1

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE CASTELMAUROU

L'an deux mille dix-huit, le quinze novembre à neuf heures, 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 en date du seize novembre deux mille dix-huit, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du vingt-cinq octobre deux mille dix-huit.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
BOISSON Dominique FRANCES Michel	LAIGNEAU Annette URSULE Béatrice
MURETAIN	
SUTRA Jean-François	COMBRET Jean-Pierre
SICOVAL	
OBERTI Jacques	
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	
SOURZAC Jean-Gervais	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

BIASOTTO Franck, représenté par Mme BOISSON
BOLZAN Jean-Jacques, représenté par M. ALEGRE
BROQUERE Gilles, représenté par Mme URSULE
CARLES Joseph, représenté par M. FRANCES
LATTES Jean-Michel, représenté par Mme LAIGNEAU

Délégués titulaires excusés

ANDRE Gérard
AREVALO Henri
BASELGA Michel
BAYONNE Serge
CALVET Brigitte
CHOLLET François
COLL Jean-Louis
COQUART Dominique
COSTES Bruno
DELPECH Patrick
DELSOL Alain
DESCLAUX Edmond
DOITTAU Véronique
DUCERT Claude
ESCOULA Louis
FAGET Claudette
FAURE Dominique
FONTA Christian

FOREST Laurent
GRENIER Maurice
GRIMAUD Robert
HAJIJE Samir
LABORDE Pascale
LATTARD Pierre
LOZANO Guy
LUBAC Christophe
MALNOUE Philippe
MANDEMENT André
MARIN Claude
MARIN Pierre
MEDINA Robert
MIRC Stéphane
MOLINA Jean-Louis
MONTI Jean-Charles
MORERE André
MORINEAU Christine

MOUDENC Jean-Luc
PACE Alain
PERE Marc
PLANTADE Philippe
RAYNAL Claude
ROUGÉ Michel
RUSSO Ida
SANCÉ Bernard
SANCHEZ Francis
SAVIGNY Thierry
SERE Elisabeth
SERP Bertrand
SIMON Michel
SUSIGAN Alain
SUSSET Martine
TABORSKI Catherine
TOUTUT-PICARD Elisabeth
TRAVAL-MICHELET Karine

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BOLET Gérard
DUQUESNOY Bernard
MAZEAU Jacques

MOGICATO Bruno
ROUSSEL Jean-François
SERIEYS Alain
SERNIGUET Hervé

SIMEON Jean-Jacques
VIE Sylvère

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 9	Votants : 14
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 14

Par courrier en date du 4 mai 2018, complété le 7 juin 2018, la commune de Castelmaurou a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, son projet de 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

La commune, située en territoire de Développement mesuré du SCoT, est assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

Ce projet a pour objet :

- En application de la loi ALUR, la suppression du COS pour les zones UB, UC et 1AU, ainsi que celle de la taille minimale des parcelles en zones UC. La modification prévoit le maintien du coefficient d'emprise au sol dans ces trois zones, et l'assouplissement des dispositions réglementaires relatives à l'implantation des bâtiments et aux hauteurs, en zones 1AU et UB.

Tout en relevant que cette suppression du COS ne fait que prendre acte d'une disposition légale d'application automatique, le SMEAT attire l'attention de la collectivité sur le fait que ces évolutions permettraient des capacités nouvelles d'accueil de logements.

Ainsi, devront être appréciés, notamment lors de toute prochaine évolution du PLU, les effets de ces évolutions :

- non seulement sur les modalités de mise en œuvre, voire les équilibres, du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;
- mais, également, sur la traduction des objectifs et orientations du SCoT à cette même échelle, tout particulièrement en ce qui concerne les principes de polarisation et de modération de la consommation de l'espace.

La zone UC, notamment, correspondant à des extensions linéaires au-delà du village, se caractérise par une urbanisation assez lâche, et des capacités foncières, libres de constructions, importantes, dont certaines sous pixels ; Les dispositions proposées conduiraient à dépasser très significativement les densités recommandées par le SCoT (10 logements par hectare, au maximum, hors noyau villageois).

Il apparaît donc nécessaire, pour assurer sur ce point la compatibilité du PLU avec le SCoT, et notamment avec ses principes de polarisation, que les dispositions réglementaires de cette zone soient ajustées, en encadrant plus strictement sa constructibilité.

- L'institution de deux Orientations d'aménagement (Nord-mairie, 1,9 ha en zone UB, et Moulin-blanc, 2,5 ha en zones UA et UB), sous pixel, attenantes ou à proximité immédiate du Centre-bourg, devant ainsi contribuer à son renforcement et à son agrandissement.

Si celles-ci, par leur localisation, s'inscrivent bien dans les principes de développement définis par le SCoT et, notamment ceux de polarisation, il y a toutefois lieu de souligner que les densités permises, en particulier par le règlement de la zone UB (jusqu'à 50 logements par hectare), s'avèrent supérieures à celles recommandées par le SCoT en noyau villageois.

Il y aurait donc lieu pour la commune de préciser de quelle manière les orientations de ces secteurs permettent de respecter, à l'échelle de chacun des pixels mixtes concernés, les densités moyennes recommandées par le SCoT.

- Le renforcement des modalités de production de Logements locatifs sociaux en instituant, au règlement du PLU, une servitude de mixité sociale en zones UA, UB, UC et en modifiant celle existante en zone 1AU, qui prévoit que «... toute nouvelle opération ou construction destinée à l'habitat d'une superficie égale ou supérieure à 600 m² de surface de plancher doit comporter au minimum 35 % de logements sociaux à usage locatif, dont 30 % minimum de logements très sociaux, et 20 % maximum de logements intermédiaires sociaux... ».

Si cet outil vise à répondre à une situation de carence de LLS constatée, la notice de présentation du PLU ne permet de savoir ni si l'objectif, qui y est indiqué, de 20 % de LLS en 2025, pourra être atteint, ni, au regard de l'étendue des zones UB (154 hectares environ) et UC (72 hectares environ), de quelle manière est favorisée une localisation de ces opérations, principalement et prioritairement dans la centralité, ou dans des secteurs bien desservis par les transports en commun, comme le recommande le SCoT.

- La modification de l'OA de Péchacou, et des modifications mineures qui n'appellent pas d'observation au regard du SCoT.

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

Article 1 :

De prendre acte des évolutions réglementaires des zones urbaines relatives à la suppression du COS.

Article 2 :

D'inviter la commune à :

- ajuster les dispositions réglementaires de la zone UC, en encadrant plus strictement sa constructibilité ;
- mieux justifier comment, dans la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale, ses objectifs de production de logements locatifs sociaux pourront être atteints, d'une part, et de quelle manière est pris en compte le principe de polarisation du SCoT d'autre part ;
- mettre en œuvre, à l'échelle des secteurs Nord-mairie et Moulin-Blanc, toutes dispositions permettant de garantir leur compatibilité avec le SCoT ;

Article 3 :

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

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 27 novembre 2018.

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