



**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 18 février 2019  
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

**2.2**

**ELABORATION DU PLU DE PECHBUSQUE**

L'an deux mille dix-neuf, le dix-huit février à quatorze 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 onze février deux-mille dix-neuf le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du sept février deux mille dix-neuf.

**Délégués présents :**

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
<b>ANDRE</b> Gérard <b>FOUCHOU-LAPEYRADE</b> Jean-Pierre <b>LAIGNEAU</b> Annette	<b>MONTI</b> Jean-Charles <b>SUSSET</b> Martine <b>URSULE</b> Béatrice
<b>MURETAIN</b>	
<b>SUTRA</b> Jean-François	
<b>SICOVAL</b>	
<b>SAVE AU TOUCH</b>	
<b>ALEGRE</b> Raymond	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	

**Délégués titulaires ayant donné pouvoir**

**BOLZAN** Jean-Jacques, représenté par Mme SUSSET  
**BROQUERE** Gilles, représenté par M. ANDRE  
**CARLES** Joseph, représenté par Mme URSULE  
**LATTES** Jean-Michel, représenté par Mme LAIGNEAU

### Délégués titulaires excusés

**AREVALO** Henri  
**BASELGA** Michel  
**BAYONNE** Serge  
**BIASOTTO** Franck  
**BOISSON** Dominique  
**CALVET** Brigitte  
**CHOLLET** François  
**COLL** Jean-Louis  
**COMBRET** Jean-Pierre  
**COQUART** Dominique  
**COSTES** Bruno  
**DELPECH** Patrick  
**DELSOL** Alain  
**DESCLAUX** Edmond  
**DOITTAU** Véronique  
**DUCERT** Claude  
**ESCOULA** Louis  
**FAURE** Dominique  
**FONTA** Christian

**FOREST** Laurent  
**FRANCES** Michel  
**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  
**MORERE** André  
**MORINEAU** Christine  
**MOUDENC** Jean-Luc

**OBERTI** Jacques  
**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  
**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  
**SOURZAC** Jean-Gervais  
**VIE** Sylvère

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 8	Votants : 12
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 12

Par courrier reçu le 18 octobre 2018, la commune de Pechbusque a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, son projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant ouverture de l'enquête publique. La commune est située en territoire de développement mesuré du SCoT.

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

➤ En ce qui concerne l'accueil d'habitants et de logements :

L'objectif énoncé par le Programme d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est, pour la commune, de maîtriser son développement, et pour ce, d'être en capacité d'accueillir 410 habitants supplémentaires environ d'ici 2030 (elle en comptait 844 en 2015), tout en renforçant la centralité du cœur de village, en améliorant les liaisons entre les quartiers, et en adaptant et confortant l'offre d'équipements au développement de la commune.

Afin d'y parvenir, elle prévoit la production d'environ 160 logements supplémentaires à l'horizon 2030, selon le phasage suivant :

- une cinquantaine de logements sur la période 2015-2020,
- environ 110 logements sur la période 2020-2030,

ce qui correspond à un rythme annuel de 9 à 10 logements, en accord avec le PLH du SICOVAL. En effet, celui-ci, qui permet notamment d'assurer une répartition territoriale de l'accueil de logements dans le respect des principes de polarisation du SCoT, fixe les objectifs d'accueil de la commune de Pechbusque à 54 logements sur la période 2017-2022.

L'accueil des nouveaux habitants s'effectuerait selon la répartition territoriale suivante :

- pour environ 20%, au sein des secteurs déjà urbanisés correspondant aux zones UA, UB et UC, où la capacité d'accueil est évaluée à 35 logements, sur la durée du PLU ;
- en extension de l'urbanisation :
  - Après 2020, par l'urbanisation du secteur Cazal 2 (AU0 fermé, 9,5 ha), sous un pixel mixte, attenant au noyau villageois.  
Si le PADD y prévoit «un prolongement du village» en continuité d'un lotissement existant, par la réalisation d'environ 80 logements, les dispositions règlementaires et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui y définissent des principes de desserte et la localisation de types d'habitat, ne permettent toutefois pas d'appréhender de quelle manière cette opération participerait, par ses formes urbaines, par l'encadrement de ses densités, par sa mixité fonctionnelle (commerces, services et équipements) et par son articulation au tissu urbain existant, au renforcement du noyau villageois, selon le principe de polarisation du SCoT.
  - D'ici 2020, par l'aménagement, en cours, du secteur de Bounot (4 hectares).  
Situé en limite sud de la commune, sous un demi-pixel mixte, mais éloigné du Centre-bourg, le PADD y affiche un objectif de production de 42 logements.  
Le SMEAT, ainsi qu'il l'avait déjà souligné, relève toutefois que, compte tenu de la localisation de cette opération, il n'apparaît pas explicitement, dans le projet de PLU, de quelle manière elle contribuerait au « renforcement de la cohésion territoriale » par son articulation avec le noyau villageois.  
En outre, en l'absence d'OAP ou de tout autre élément encadrant la densité de ce secteur, il apparaît que les dispositions règlementaires du secteur UCb permettraient des densités plus élevées que celles recommandées par le SCoT, en développement mesuré, hors noyau villageois.

De plus, la commune exprimant, dans son PADD et dans une OAP « trame verte et bleue », un objectif d'amélioration des liaisons, entre les différents quartiers et avec le noyau villageois, grâce notamment aux cheminements doux, il apparaît nécessaire que les échéances et les outils de mise en œuvre soient mieux précisés.

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

Le SCoT prévoit pour les communes non soumises à la loi SRU, une participation à l'effort de production de logements locatifs sociaux à hauteur de 10% de leur parc de logement.

Si les dispositions du règlement du secteur UCb de Bounot ont permis la production de 9 LLS (une part de 20 % de logements locatifs sociaux), il n'apparaît pas comment, en l'absence d'autres dispositions du PLU, cet objectif de 10 % de production de LLS, affiché par la commune, pourra être atteint.

➤ En ce qui concerne la mobilisation des pixels, le phasage de l'urbanisation et la consommation d'espaces :

La commune indique un bilan de consommation d'espace sur la période 2009-2019 de l'ordre de 7 hectares, sans que soit, toutefois, précisé l'objectif de cette consommation à l'horizon du PLU.

Elle dispose, au regard du SCoT, d'un pixel mixte et demi. Un demi-pixel est aujourd'hui consommé par la réalisation de l'opération Bounot. L'ouverture à l'urbanisation, après 2020, du secteur Cazal 2, conduirait à la mobilisation du pixel mixte restant.

Le SMEAT relève, en outre, qu'une extension de la zone UB (4000 m<sup>2</sup>) est prévue le long de la RD35, sans que cette ouverture soit permise par la présence d'un potentiel d'extension (pixel), ou justifiée, au PLU, par le déplacement d'un potentiel identifié par ailleurs.

➤ En ce qui concerne la prise en compte des espaces naturels et agricoles, et les continuités écologiques :

Si les espaces protégés du SCoT sont, pour leur majeure partie, bien traduits dans le projet de PLU (classement en zones A et N, reclassement des fonds de parcelles UC en zone N le long du ruisseau de la Bécane), le SMEAT invite la commune à préciser, pour être compatible avec le SCoT, que les installations techniques, autorisées en zones A et N, ne permettent pas les constructions mais uniquement les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Trois continuités écologiques sont également identifiées par le SCoT sur la commune :

- deux correspondant respectivement :

- au ruisseau de Bonneval en limite communale est,
- au ruisseau de la Bécane en limite communale ouest,

traduites en zones A et N, et en Espaces boisés classés au PLU;

- une troisième correspondant au ruisseau d'Auzil, réduite pour la réalisation de l'opération Bounot. Une étude, annexée au PLU, a mis en évidence l'intérêt et les conditions du maintien de cette continuité pour sa fonctionnalité de circulation de la faune : toutes dispositions, visant à garantir la protection et le maintien de la continuité écologique, devront donc être traduites dans le règlement, conformément aux résultats de l'étude.

Le SMEAT relève, au surplus, qu'à titre compensatoire de cette réduction d'emprise, la commune a identifié une autre liaison, entre les continuités des ruisseaux de Bonneval et de la Bécane, au nord des secteurs de Bounot et Reguolongo, dont la fonctionnalité est assurée par sa localisation en zones N et A du PLU.

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

**Article 1 :**

D'émettre un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Pechbusque, sous réserves :

- de ne pas permettre, en l'absence de potentiel pixel localisé à cet endroit, l'extension de la zone UB, le long de la RD35 ;
- de mieux justifier comment le secteur de Cazal 2 participerait au renforcement du centre-bourg ;
- de prendre toutes dispositions afin de garantir le maintien et les fonctionnalités des continuités écologiques, et notamment celle identifiée en limite sud du secteur de Bounot ;
- de mettre en œuvre, sur le secteur UCb de Bounot, toutes dispositions permettant de garantir sa compatibilité avec les densités recommandées par le SCoT ;

**Article 2 :**

D'inviter la commune à :

- s'assurer que les dispositions du PLU permettront de répondre à l'objectif de production 10% de LLS ;
- mieux indiquer les outils de mise en œuvre des liaisons douces depuis les différents quartiers vers le centre-bourg ;
- s'assurer que le règlement des zones A et N, ne permettent pas la réalisation de construction, dans les espaces protégés du SCoT.

**Article 3 :**

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

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 27 février 2019.

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, le jour  
Mois et an que dessus**

**Pour extrait conforme**

**Le Président**

**Jean-Luc MOUDENC**