



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

**COMITE SYNDICAL DU SMEAT
du 24 avril 2019
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

3.4

1^{ère} REVISION DU PLU DE PINSAGUEL

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-quatre avril 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 avril deux-mille-dix-neuf, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du quatre avril deux mille dix-neuf.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
FOUCHOU-LAPEYRADE Jean-Pierre FONTA Christian HAIJE Samir	LAIGNEAU Annette SIMON Michel SUSSET Martine
MURETAIN	
SUTRA Jean-François	MARIN Pierre
SICOVAL	
OBERTI Jacques	
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

BOLZAN Jean-Jacques, représenté par M. HAIJE
COSTES Bruno, représenté par Mme SUSSET
FAURE Dominique, représentée par M. FONTA
MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU

Délégués titulaires excusés

ANDRE Gérard
AREVALO Henri
BASELGA Michel
BAYONNE Serge
BIASOTTO Franck
BOISSON Dominique
BROQUERE Gilles
CALVET Brigitte
CARLES Joseph
CHOLLET François
COLL Jean-Louis
COMBRET Jean-Pierre
COQUART Dominique
DELPECH Patrick
DELSOL Alain
DESCLAUX Edmond
DOITTAU Véronique
DUCERT Claude

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

PACE Alain
PERE Marc
PLANTADE Philippe
RAYNAL Claude
ROUGÉ Michel
RUSSO Ida
SANCÉ Bernard
SANCHEZ Francis
SAVIGNY Thierry
SERE Elisabeth
SERP Bertrand
SOULET Serge
SUSIGAN Alain
TABORSKI Catherine
TOUTUT-PICARD Elisabeth
TRAVAL-MICHELET Karine
URSULE Béatrice

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 : 10	Votants : 14
	Abstention : 2	Contre : 0	Pour : 12

Par courrier reçu le 20 novembre 2018, la commune de Pinsaguel a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, son projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, avant ouverture de l'enquête publique. La commune, membre du Muretain Agglo, est, à la suite de la 1^{ère} révision du SCoT, entièrement située en territoire de développement mesuré. Elle comptait 2793 habitants en 2015, ce qui représente une part d'environ 2, 5 % du total des habitants des 26 communes de l'intercommunalité.

Au regard du SCoT, le projet de PLU de Pinsaguel 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 porter un projet de développement maîtrisé et cohérent, qui doit permettre l'accueil de 500 habitants supplémentaires entre 2015 et 2028, et 500 de plus entre 2028 et 2035.

Afin d'y parvenir, elle prévoit la production d'environ 500 logements à l'horizon 2035¹, selon le phasage suivant :

- environ 350 logements jusqu'en 2028,
- et 150 logements de plus entre 2028 et 2035, dont 90 à 120 en renouvellement urbain.

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

- En intensification et renouvellement urbains, sur la durée du PLU, pour une part de 20 à 25% de la production de logements, au sein des zones Ua, Ub et Uc, où cette capacité d'accueil est recensée sur, essentiellement, 4 secteurs, chacun d'eux faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - deux secteurs de « centralité communale », inclus dans le Noyau villageois,
 - un, de « centralité commerciale »,
 - ainsi qu'un quatrième, plus éloigné, mais enserré dans un tissu urbain pavillonnaire.
- En extension de l'urbanisation :
 - A court terme, par l'aménagement, en cours, du secteur de La Levrière (7,5 hectares), situé au sud de la commune, sous un pixel mixte. L'OAP y définit les principes de desserte, de typologie de constructions, de phasage et de densités de logements : sur ce dernier point, il apparaît que les densités prévues à l'échelle de l'ensemble du secteur, de l'ordre de 30 à 35 logements à l'hectare, sont significativement plus élevées que celles recommandées par le SCoT, en développement mesuré (10 ou 15 logements maximum par hectare).

Aussi, le SMEAT relève que l'absence d'indications :

 - sur des dispositions visant à ne pas dépasser ce niveau de densité ou
 - sur l'intention de la commune de faire usage, pour ce pixel, de la prescription **P51** du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) - qui autorise, sous certaines conditions, de transférer des potentialités d'accueil d'un pixel vers un autre- ne permet pas de justifier comment les densités affichées seraient, in fine, compatibles avec le SCoT.

¹ Soit une part d'environ 2% des objectifs de production annuels définis par le SCoT pour le Muretain Agglo (**P55**).

- A plus long terme :
 - par la création, au lieu-dit « Cornis » d'une zone AU0 (6 ha), située entre la voie ferrée et la RD 820, pour y aménager un quartier d'habitat peu dense, mobilisant, pour partie, l'un des deux pixels mixtes du groupe de six et demi, identifiés par le SCoT, dans ce secteur ². Il convient de souligner le caractère enclavé de cet «espace interstitiel» d'urbanisation future, identifié, au PADD, comme un espace de transition entre l'est, dense, de la commune, et les espaces dégagés de l'ouest, dont le PLU n'indique pas de quelle manière il pourra être correctement relié à la «centralité commerciale», située de l'autre côté de la voie ferrée, ou à une polarité urbaine future.
 - à l'ouest de la RD 820, par l'identification du secteur de Bordeblanche (AU0, 47 ha environ), pour l'aménagement, à partir de 2030, d'un quartier mixte, et, l'accueil d'activités, dans la cadre d'un projet structurant de rayonnement communautaire, le SCoT identifiant ce secteur comme un site, en projet, d'intérêt d'agglomération.

Il y a toutefois lieu d'inviter la commune à s'assurer que le potentiel pixel mixte résiduel, insuffisant, au regard de la taille de ces deux zones AU0, pourra permettre la mise en œuvre d'un projet d'accueil de quartier mixte à Bordeblanche.

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

Le PLU affiche la volonté de produire 200 LLS, afin d'atteindre une part de 12% de son parc de logements à horizon 2028, et de 16,4% en 2035 (elle était à 7,5% en 2014), et pour, y parvenir :

- elle institue, d'une part, dans les zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation, deux types de servitudes :
 - Un «Emplacement réservé de mixité sociale», situé dans la centralité communale,
 - L'obligation de réaliser une part minimale de LLS, au sein des périmètres des OAP (de 15%, 30%, 40% voire 100% selon la localisation de ces dernières),lesquelles permettront, ainsi, de produire plus de 120 LLS ;
- et prévoit, en complément, d'en réaliser dans les zones AU0 lorsqu'elles seront ouvertes à l'urbanisation.

Ces dispositions répondent à celles du SCoT, qui prévoient, (tant que la commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU) une participation à l'effort de production de logements locatifs sociaux à hauteur de 10% des logements produits.

² Sur les 2,5 pixels mixtes du groupe, identifiés sur Bordeblanche, 1/2 a été mobilisé par la commune de Roquettes lors de la 3^{ème} modification du PLU approuvée le 19 décembre 2018.

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

La commune indique avoir consommé, sur la période 2005-2014, une dizaine d'hectares et s'est fixé un objectif, entre 2015 et 2035, ne dépassant pas 12 hectares.

Elle dispose, au regard du SCoT, d'un potentiel maximum de 8 pixels répartis de la manière suivante :

- 3 mixtes, dont 2 sur Bordeblanche, et un, au minimum³, mobilisé, sur la Levrère,
- et 5 à vocation économique, dont 4,5 à Bordeblanche, et 0,5 au lieu-dit « le grand Rau », mobilisé par l'ouverture à l'urbanisation d'une extension de ce secteur d'activités.

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

Une partie des orientations affichées par l'axe 2 du PADD est traduite par une OAP thématique « Trame verte et bleue », qui identifie, notamment, les liaisons douces communales, existantes, et les connections possibles, à créer ou renforcer, dont la plupart sont intégrées aux OAP des secteurs, et font l'objet d'emplacements réservés au règlement graphique.

Les zones A et N, ainsi que les secteurs Ap, et Am traduisent, en particulier, les espaces à protéger du SCoT, à savoir :

- un espace agricole d'une douzaine d'hectares, situé au sud de la commune,
- les deux continuités écologiques de la Garonne et de l'Ariège,
- ainsi qu'un important espace naturel participant au système écologique de la confluence⁴ de ces cours d'eau (identifié comme une Zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux : ZICO).

En outre, en lien avec la mise en valeur et la protection de la confluence, la délimitation d'un secteur Nx de constructibilité limitée (500 m²), doit permettre la mise en valeur des bâtiments du château Berthier (inclus dans les espaces urbanisés identifiés au SCoT au 1^{er} janvier 2010), et l'affirmation de ce site comme « pôle majeur d'échelle régionale ».

Le SMEAT relève, toutefois :

- d'une part que dans les zones A et N, le règlement du PLU autorise les constructions nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics, ce que ne permet pas le SCoT, dans les espaces protégés ;
- d'autre part, que le secteur Am, dédié à de l'activité agricole maraîchère mais inclus dans l'espace naturel protégé de la Confluence (dont l'évaluation environnementale considère qu'il contribue significativement aux cœurs de biodiversité restreints du SCoT), autoriserait de la constructibilité liée à cette activité, ainsi qu'à la vente des produits des exploitations : Il appartient, donc, au PLU, de justifier et garantir, sur cette zone, le respect des fonctions de cet espace protégé par le SCoT.

³ Voir un 2^{ème} pixel mixte mobilisé, dans le cas où le PLU ferait application de la **P51** du SCoT.

⁴ Qui constitue une partie de la Réserve Naturelle Régionale.

**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 Pinsaguel, sous réserves :

- de ne pas permettre de constructions, même nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, dans les espaces protégés du SCoT ;
- de justifier et garantir, sur le secteur Am dédié à l'activité maraîchère, le respect des fonctions de l'espace naturel protégé de la Confluence, identifié au SCoT;
- de mieux justifier comment les densités, permises par l'OAP de la Levrère, sont rendues compatibles avec les dispositions du SCoT.

Article 2 :

D'inviter la commune à :

- s'assurer que la création du quartier d'habitat de Cornis pourra répondre aux objectifs de polarisation du SCoT et notamment au principe de développement des extensions, en continuité de l'urbanisation existante;
- prendre toutes dispositions afin que, lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Bordeblanche, le potentiel pixel mixte soit en adéquation avec le projet.

Article 3 :

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

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 7 mai 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, les jour
Mois et an que dessus**

Pour extrait conforme

Le Président

Jean-Luc MOUDENC