

D.2023.10.02.3:2

**Extrait du registre des délibérations du Syndicat mixte d'études
pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale
de la grande agglomération toulousaine**

Séance du 2 octobre 2023

3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT

**3.2 : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
CASTELMAUROU**

L'an deux mille vingt-trois, le deux octobre deux mille vingt-trois à seize heures, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, 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 vingt-six septembre deux mille vingt-trois, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du vingt-cinq septembre deux mille vingt-trois.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
GASC Jean-Pierre LAIGNEAU Annette	TOPPAN Alain
LE MURETAIN AGGLO	
BERGIA Jean-Marc DESCHAMPS Gilbert	SUTRA Jean-François
SICOVAL	
OBERTI Jacques	
GRAND OUEST TOULOUSAIN	
GUYOT Philippe	ALEGRE Raymond
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

DELSOL Alain, représenté par M. DESCHAMPS
FOUCHIER Dominique, représenté par Mme LAIGNEAU
NOUVEL Honoré, représenté par M. ALEGRE
SUAUD Thierry, représenté par M. BERGIA
URSULE Béatrice, représentée par M. GASC

Délégués titulaires excusés

ALENÇON Alain
ANDRE Christian
ANDRE Gérard
ARSAC Olivier
BARRAQUÉ-ONNO Véronique
BEUILLÉ Michel
BEZERRA Gil
BOLZAN Jean-Jacques
CARLES Joseph
CARLIER David-Olivier
CASTERA Didier
CHOLLET François
COGNARD Gaëtan
COLL Jean-Louis
DELPECH Patrick
DOITTAU Véronique
DUHAMEL Thierry
ESPIC Bruno

ESQUJERRE Diane
FAURE Dominique
FERNANDEZ Marc
FERRER Isabelle
FOUCHOU-LAPEYRADE Jean-
Pierre
FOURCASSIER Thierry
GRIMAUD Robert
KARMANN Thomas
LAGARDE Dominique
LATTARD Pierre
MANDEMENT André
MARTY Souhayla
MEDINA Robert
MOGICATO Bruno
MOUDENC Jean-Luc
PERE Marc
PLANTADE Philippe

PORTARRIEU Jean-François
RODRIGUES Patrice
ROUGÉ Michel
RUSSO Ida
SANGAY Dominique
SEBI Jacques
SEGERIC Jacques
SERP Bertrand
SÉVERAC Philippe
SIMON Michel
SOURZAC Jean-Gervais
SUSIGAN Alain
TERRAIL-NOVES Vincent
TOUNTEVICH Christophe
TOUZET Sophie
TRAVAIL-MICHELET Karine
VAILLANT Romain
ZANATTA Thierry

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BAUDEAU Fabrice
CARDEILHAC-PUGENS Etienne
CARRAL Alain

ESPIC Xavier
LAY Sophie
MILHAU Claude
NORMAND Xavier

ROUSSEL Jean-François
TAUZIN Christian
TRONCO Jean-Luc

Nombre de délégués

En exercice : 67

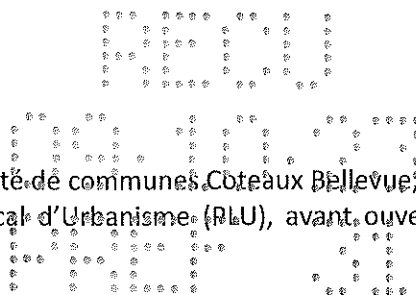
Présents : 9

Votants : 14

Abstention : 0

Contre : 0

Pour : 14



La commune de Castelmaurou, membre de la communauté de communes Coteaux Bellevue, a notifié au SMEAT son projet de première révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant ouverture de l'enquête publique.

Située en territoire de développement mesuré du SCoT, elle a structuré son projet communal d'aménagement et de développement durables autour de cinq axes, chacun se déclinant ensuite selon plusieurs orientations :

- 1/ Préserver la biodiversité, les continuités écologiques et le cadre naturel.
- 2/ Mettre en valeur des paysages forts et contrastés, marqués par le relief des coteaux.
- 3/ Maintenir le caractère agricole du territoire.
- 4/ Organiser un développement urbain mesuré du territoire.
- 5/ Promouvoir les mobilités du quotidien à pied, en vélo et en transports collectifs.

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

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

La commune, qui comptait près de 4 400 habitants en 2019, souhaite poursuivre un rythme d'accueil de l'ordre de 1000 habitants sur la prochaine décennie et la production 50 à 60 logements par an. Cet accueil de logements s'effectuerait pour moitié environ au sein de zones urbaines (divisions parcellaires, renouvellement urbain et « dents creuses », dont une partie sous pixels), et, pour l'autre moitié, en extension de l'urbanisation.

Pour atteindre ces objectifs, le règlement du PLU définit ainsi :

- Deux zones urbaines « multifonctionnelles tissu village » (UMv), qui correspondent respectivement au centre-bourg, et au tissu urbain à son contact, où la densification est encouragée par les dispositions réglementaires.
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles « Moulin Blanc » et « Fontaine » y permettent ainsi, en accord avec les principes de polarisation et d'intensification du SCoT, de structuration urbaine et d'intégration au tissu existant, de décliner cette répartition selon une organisation et des densités, en compatibilité avec le SCoT, qui visent, comme l'affiche le PADD, à prioriser les courtes distances, et à permettre le renforcement et le soutien de l'animation du centre-bourg.
- Deux zones urbaines « multifonctionnelles tissu jardin » (UMj) pour lesquelles les dispositions réglementaires encadrent les formes urbaines et une densification plus modérée, en accord avec leur distance au centre-bourg et leur niveau d'équipements.
- Deux zones à urbaniser 1AUv et 1AUj, en extension de l'urbanisation, sous pixels mixtes, et selon une même typologie (tissu village et tissu jardin), au sein desquelles les OAP « Lapeyrouse », « Doumaison » et, pour partie de « Moulin Blanc », encadrent l'aménagement et en définissent les phasages, à court ou moyen termes.
- En complément de ces zones à vocation d'habitat, sont identifiées deux zones urbaines « spécialisées » : l'une, à vocation d'équipements publics (Use), doit accueillir prochainement un collège, la deuxième (USc), regroupant trois secteurs d'établissements de santé.

Le SMEAT rappelle, au regard de ce que projette la révision du PLU, que le SCoT en vigueur prévoit la production de 100 à 170 logements par an pour les 7 communes des Coteaux Bellevue.

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

La commune de Castelmaurou est assujettie à la loi SRU depuis 2012, et doit s'inscrire dans une dynamique de rattrapage de la part de son parc social pour atteindre 20 % du total de son parc de logements.

Le PADD du PLU prévoit, dans le cadre de la diversification de l'offre de logements, la production d'au moins 40% de LLS, déclinée précisément par les dispositions du PLU, au travers :

- De servitudes « emplacements réservés pour le LLS », au nombre de sept, où 80 % au moins du programme de logements devra être affecté à la réalisation de LLS.
- De dispositions réglementaires dans toutes les zones UM et 1AU, incluant les OAP, et prévoyant la réalisation de 50% au moins de logements sociaux, pour toute nouvelle opération ou construction de 2 logements ou d'une superficie de plancher égale ou supérieure à 350 m² ainsi qu'un « bonus » de volume constructible (50 % maximum) pour celles comportant une part significative de logements sociaux (70 %).

Le SMEAT relève que les dispositions envisagées par la commune en matière de logement locatif social répondent à l'objectif du SCoT en vigueur.

➤ En ce qui concerne l'activité économique :

L'orientation du PADD « Renforcer les activités économiques locales » est déclinée par les dispositions suivantes :

- Mixité des fonctions au sein des tissus bâtis dans le règlement (UMv et UMj).
- Périmètre de mixité fonctionnelle, en centre bourg, le long de la route d'Albi, où sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que les activités de service recevant du public.
- A plus long terme une zone d'activités (2 AUx, fermée à l'urbanisation), sous un pixel à vocation économique, limitrophe de celle, existante, à Rouffiac Tolosan, qui s'étendrait sur environ huit hectares.

Sur ce dernier point, le SMEAT souligne la part prise par ce projet dans les objectifs de consommation foncière affichés par la commune pour les dix années à venir, en rappelant les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

➤ En ce qui concerne les déplacements et la cohérence urbanisme-mobilité :

En lien avec le soutien de l'animation du centre bourg et le développement urbain des « courtes distances », la commune fait apparaître dans son PADD, dans les OAP sectorielles et les dispositions réglementaires (Emplacements réservés), la volonté :

- De favoriser le développement des modes doux en reliant les quartiers, le centre-bourg et les équipements structurants entre eux.
- De permettre l'utilisation combinée des transports en commun ou du covoiturage et des modes doux (cheminements sécurisés, stationnement vélos aux abords des arrêts ou aires), permettant, aussi, de favoriser le rabattement vers le métro.

Ces dispositions s'inscrivent dans les orientations « Relier » et « Piloter » du SCoT en vigueur.

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

Le SCoT identifie sur le territoire de Castelmaurou un pixel à vocation économique et sept et demi pixels mixtes, parmi lesquels trois d'entre eux sont considérés comme mobilisés au sein des zones U et 1AU du PLU opposable.

Sur la période 2013-2023, la consommation de l'espace est de l'ordre de 29 hectares, et l'objectif pour la prochaine décennie est de la réduire d'un tiers pour ne pas dépasser 20 hectares.

Le projet de PLU s'accompagne de la suppression de plusieurs hectares de zones AU0 (antérieurement prévues pour de l'urbanisation, sans avoir été ouvertes), et de zones U, restituées à l'espace agricole ou naturel.



Au PLU arrêté, sont notés les points suivants :

- Le reclassement, en zone naturelle, de parcelles non bâties, initialement en zone urbaine (U), qui conduirait à libérer une partie du potentiel du demi-pixel identifié au nord-est du centre-bourg considéré, au PLU opposable, comme mobilisé.
- La création de trois Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) correspondant à des activités existantes au PLU révisé :
 - Un secteur Nf (9,3 hectares) où l'évolution des constructions et installations à vocation sportive (Centre Régional du Football d'Occitanie) et de loisirs y est encadrée par les dispositions réglementaires, sans qu'y soient toutefois précisées les possibilités supplémentaires d'emprise au sol autorisées.
 - Un secteur Na (environ 18 hectares) où les constructions et installations pour des activités sportives et de loisirs sont autorisées, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol existantes et à créer, et où les espaces naturels protégés, identifiés au SCoT font l'objet, au projet de PLU, d'une protection au titre d'espaces boisés classés.
 - Un secteur Nt, de cinq hectares environ, à vocation touristique et de loisirs, où sont autorisés la réhabilitation de bâtiments existants, leur changement de destination, ainsi qu'une emprise au sol supplémentaire de 200 m².sans que, pour ces deux derniers secteurs, également concernés par des espaces agricoles protégés au SCoT, l'encadrement réglementaire du PLU n'assure qu'il ne leur sera pas porté atteinte.

➤ En ce qui concerne le maillage vert et bleu, et la prise en compte des espaces naturels et agricoles :
L'élaboration simultanée et concertée des PADD de quatre des communes des Coteaux Bellevue a permis d'identifier des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, et d'établir un inventaire environnemental très complet.

Les mesures permettant le maintien, la protection et la restauration de la trame verte et bleue sont traduites au sein d'une OAP thématique qui prévoit de manière opérationnelle des orientations applicables à tous les projets de construction et d'aménagement, concernant la préservation des sols, la gestion des eaux pluviales, et la préservation de la biodiversité d'une part, ainsi que des orientations plus spécifiques s'appliquant aux lisières urbaines au contact des milieux agricoles, naturels boisés et aquatiques d'autre part.

A l'échelle du SCoT en vigueur, les quatre continuités écologiques et les espaces naturels protégés sont, dans leur grande majorité, traduits en espaces boisés classés ou inclus en zone naturelle stricte au PLU.

La déclinaison de cette approche environnementale a conduit à intégrer plusieurs centaines d'hectares, identifiés en espaces agricoles protégés du SCoT, depuis la zone N (naturelle) au PLU opposable, en zone agricole protégée (Ap) au projet, tout en permettant ainsi la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques situés notamment dans la vallée du Girou et ses abords.

Les dispositions du PLU permettent ainsi, en accord avec les prescriptions et recommandations du SCoT, d'assurer le maintien et la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels du territoire.

Le Comité Syndical
Entendu l'exposé de Madame la Présidente
Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable au projet de révision du PLU de Castelmaurou tout en recommandant d'explicitier :

- Le rythme d'accueil de logements, en rappelant les dispositions de la loi Climat et Résilience relatives aux objectifs de réduction de la consommation des espaces.
- Les modalités d'extensions de constructions autorisées dans les STECAL au regard des dispositions du SCoT relatives à la protection des espaces agricoles protégés.

ARTICLE 2 : DIT que cette délibération sera notifiée à :

- A Madame le Maire de Castelmaurou.
- A Madame la Présidente de la communauté de communes des Coteaux Bellevue.

ARTICLE 3 : DIT que cette délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré, le jour
Mois et an que dessus

Pour extrait conforme

La Présidente


Annette LAIGNEAU

