

D.2024.10.02.3.7
**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 2024

3 – MISE EN ŒUVRE DU SCOT

3.7 : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PECHABOU

L'an deux mille vingt-quatre, le deux octobre à dix 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-quatre septembre deux mille vingt-quatre, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du vingt-trois septembre deux mille vingt-quatre.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
BEUILLÉ Michel	LAIGNEAU Annette
FOUCHIER Dominique	RUSSO Ida
LE MURETAIN AGGLO	
DESCHAMPS Gilbert	SUTRA Jean-François
SICOVAL	
GRAND OUEST TOULOUSAIN CC	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

ANDRE Gérard, représenté par M. BEUILLE
MANDEMENT André, représenté par M. DESCHAMPS
MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU
SUAUD Thierry, représenté par M. SUTRA
TRAVAL-MICHELET Karine, représentée par M. FOUCHIER
URSULE Béatrice, représentée par Mme RUSSO

Délégués titulaires excusés

ALENÇON Alain	ESPIC Bruno	PORTARRIEU Jean-François
ANDRE Christian	ESQUERRE Diane	RODRIGUES Patrice
ARSAC Olivier	FAURE Dominique	ROUGÉ Michel
BARRAQUÉ-ONNO Véronique	FERNANDEZ Marc	SANGAY Dominique
BERGIA Jean-Marc	FERRER Isabelle	SEBI Jacques
BEZERRA Gil	FOUCHOU-LAPEYRADE Jean-Pierre	SEGERIC Jacques
BOLZAN Jean-Jacques	GASC Jean-Pierre	SERP Bertrand
CARLES Joseph	GRIMAUD Robert	SÉVERAC Philippe
CARLIER David-Olivier	GUYOT Philippe	SIMON Michel
CASTERA Didier	KARMANN Thomas	SOURZAC Jean-Gervais
CHOLLET François	LAGARDE Dominique	SUSIGAN Alain
COGNARD Gaëtan	LATTARD Pierre	TERRAIL-NOVES Vincent
COLL Jean-Louis	MARTY Souhayla	TOPPAN Alain
DELPECH Patrick	MEDINA Robert	TOUNTEVICH Christophe
DELSOL Alain	MOGICATO Bruno	TOUZET Sophie
DENOUVION Victor	NOUVEL Honoré	VAILLANT Romain
DOITTAU Véronique	PERE Marc	ZANATTA Thierry
DUHAMEL Thierry	PLANTADE Philippe	

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François	ESPIC Xavier	ROUSSEL Jean-François
BAUDEAU Fabrice	LAY Sophie	TAUZIN Christian
CARDEILHAC-PUGENS Etienne	MILHAU Claude	TRONCO Jean-Luc
CARRAL Alain	NORMAND Xavier	

Nombre de délégués

En exercice : 66

Présents : 7

Votants : 13

Abstention : 0

Contre : 0

Pour : 13

Par courrier en date du 9 juillet 2024, la commune de Pechabou, membre du SICOVAL, a adressé pour avis sous trois mois son projet de révision du PLU au SMEAT, consulté en qualité de personne publique associée.

Présentation du PLU de Pechabou

La commune de Pechabou se situe en Ville Intense du SCoT pour partie au niveau du village d'origine, et plus spécifiquement sur la plaine aux abords de la RD 813. Le reste de la commune se situe en territoire de développement mesuré. Elle est constituée de deux polarités, disposant toutes deux d'équipements : le centre ancien, situé à l'ouest, et la polarité plus récente développée le long de la RD 813.

Les quatre axes du PADD ont été établis sur la base d'un bilan des enjeux socio-économiques et environnementaux de la commune présenté et justifié par le rapport de présentation du PLU :

- Axe N°1 : Entre plaine et collines, campagne et ville intense : Préserver l'environnement, le patrimoine et les ressources du territoire, qui participent à son identité et à la qualité de son cadre de vie, en maîtrisant le développement communal.
- Axe N°2 : Habiter la commune aujourd'hui et demain : Privilégier une perspective de croissance progressive, soutenable et cohérente au regard des capacités d'accueil du territoire communal.
- Axe N°3 : Du village perché à la plaine habitée : Renforcer et tisser les liens entre les quartiers et améliorer les connexions avec les autres territoires.
- Axe N°4 : Faire battre le cœur de la commune : Conforter et développer les activités de la commune participant au dynamisme de la vie locale.

La commune comptait en 2021, selon les données de l'INSEE, 2 455 habitants. En termes de logements, le rythme de production a été établi en moyenne à 45 logements par an entre 2014 et 2018. Le nombre de logements était de 942 en 2016, comprenant une majorité de résidences principales (92.1%). Le rythme de construction, au regard des objectifs communaux du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Sicoval pour la période 2017-2022, a donc été plus marqué que prévu (soit 10 logements par an entre 2017 et 2022).

Le PADD infléchit légèrement la production de logements à 35 à 40 logements par an sur la période du PLU (2025-2035) par rapport à la période précédente. Le scénario de croissance démographique présenté par la commune établit un objectif de population de 3 400 habitants en 2035.

Le PLU de Pechabou traduit les orientations du PADD en déterminant 6 zones urbaines : une zone UA, comprenant le centre du village et les noyaux urbains historiques, les zones de secteurs résidentiels (UB, UC et UD) suivant la typologie et les formes urbaines associées, une zone correspondant aux équipements publics de la commune (UE) et une zone à vocation économique (UM), actuellement vieillissante et vouée à muter. Cette zone UE doit faire l'objet d'une mutation et s'inscrit dans la continuité de l'extension du secteur Musardières – Les Chalets.

Le document graphique du PLU comporte également une zone d'urbanisation future ouverte (AU) sur laquelle est positionnée un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » (PAPAG). Cette servitude sera levée par une procédure de modification du document d'urbanisme lorsque les études urbaines auront déterminé des orientations d'aménagement précises sur le secteur « Musardières – Les Chalets », qui fait aujourd'hui l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°1. Celle-ci fixe néanmoins des « invariants » en termes de protection des espaces naturels permettant de prendre d'ores et déjà en compte les conclusions de l'évaluation environnementale du PLU, et permet aux activités économiques en place de se poursuivre.

Quatre autres OAP sont créées :

- OAP sectorielle n°2 « Allée du Pastel », permettant d'encadrer la densification de ce secteur en prenant en compte son environnement urbain.
- OAP sectorielle n°3 « Valorisation des abords du canal du Midi » visant à recréer des liens entre l'ouvrage et l'espace urbain par l'aménagement d'une halte ludique.
- OAP thématique n°1 « densification des espaces pavillonnaires » avec pour objectif l'accompagnement d'une densification douce des espaces pavillonnaires.
- OAP thématique n°2 « préservation des trames écologiques » fixant plusieurs 6 orientations (trames, haies, essences d'arbres, compensation écologique, cycle de l'eau) préservant les continuités écologiques et leur qualité.

La zone agricole (A) limite la constructibilité de l'espace aux activités agricoles et forestières. Un sous-secteur (Ap) à vocation agricole protégée est établi pour préserver les perspectives paysagères sur le Canal du Midi. Deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) permettent la poursuite d'activités existantes, avec des possibilités d'extension très restreintes :

- A1 : STECAL d'activité économique isolée non agricole, permettant les évolutions d'une entreprise artisanale implantée chemin Legoux.
- A2 : STECAL destinée à l'activité non agricole du centre équestre.

La zone naturelle (N) identifie trois types de zones :

- La zone N à vocation d'espaces naturels.
- La zone Nf à vocation d'activité forestière.
- La zone NI dédiée à la réalisation au sein de l'espace naturel, d'un espace à vocation d'activités récréatives et de loisirs.

Le règlement écrit a été construit suivant des dispositions communes ainsi que des dispositions spécifiques à chaque zone.

Analyse du projet du PLU au regard du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

1 - Suivant l'axe « Maîtriser » :

Le territoire de Pechabou est concerné, suivant les prescriptions et recommandations du SCoT, par :

- Une grande part d'espaces agricoles protégés.
- Des espaces naturels et des espaces naturels protégés, parfois constitués de boisements.
- Une ZNIEFF de type I « Bords du Canal du Midi de Castanet-Tolosan à Ayguesvives »
- Trois continuités écologiques à maintenir et à renforcer dont une en partie à restaurer et à reconquérir, en limite de Pompertuzat (RD 813).
- La valorisation du Canal du Midi.
- Les grands paysages des coteaux du Lauragais et du Canal du Midi, la commune se situant à l'interface des deux.
- La ligne de crête des coteaux.
- La couronne verte.

Le projet de révision du PLU de Pechabou traduit l'ensemble des prescriptions du SCoT, ce que le rapport de présentation présente de manière exhaustive et, en particulier, renforce la protection des espaces agricoles en déterminant une zone agricole A et une zone agricole protégée Ap en raison d'une protection accrue des abords du Canal du Midi et de ses perspectives paysagères. La zone A ne prévoit pas la possibilité d'un changement de destination des constructions existantes. Les logements, présents au sein de la zone A et isolés dans l'espace agricole mais non associés à une exploitation, peuvent évoluer cependant leur possibilité d'extension est limitée.

Les corridors écologiques, ainsi que les espaces naturels protégés du SCoT, sont protégés par différents outils réglementaires : zones agricoles, zones naturelles, espaces boisés classés. Les autres espaces naturels font l'objet de protections linéaires, surfaciques ou ponctuelles en fonction de leur nature (parcs, alignements d'arbres, haies, arbres remarquables). Les espaces en eau ou les zones humides ont également été recensés, protégés et valorisés par ces mêmes outils, et en particulier par l'OAP thématique « préservation des trames écologiques » et par l'OAP sectorielle « Valorisation des abords du canal du Midi », qui permettent également une recherche du maintien de la biodiversité. Le règlement écrit prévoit une infiltration des eaux de pluie à la parcelle, la préservation d'une part d'espaces de pleine terre, et le maintien, dans la mesure du possible, des arbres existants lors de tout dépôt d'autorisation d'urbanisme.

Le patrimoine bâti de la commune ainsi que le centre ancien ont fait l'objet d'un recensement, pour la préservation de ses formes urbaines (au sein de la zone UA).

La création d'une OAP thématique « densification des espaces pavillonnaires » a comme objectif d'encadrer l'intensification de la commune, tout en préservant ses caractéristiques architectures et urbaines, et préconise la mise en œuvre d'une architecture et d'une approche bioclimatique, ce que recommande le SCoT.

Le projet de PLU met en valeur les paysages, la trame boisée, la trame verte et bleue de la commune, ses coteaux et ses perspectives visuelles, par un zonage approprié : des hauteurs ne dépassant pas R+1 sur les coteaux et la ligne de crête dans les zones urbaines considérées (et notamment en développement mesuré du SCoT), une zone Nf et des EBC pour les zones boisées, des OAP thématiques mettant en valeur le Canal du Midi et ses abords, ainsi qu'une zone agricole protégée Ap pour la perspective visuelle vers le Canal du Midi. L'OAP thématique « préservation des trames écologiques » préserve et met en valeur également le réseau hydrographique. Dans un souci de préservation de ces corridors, selon la prescription P9 du SCoT, le SMEAT recommande toutefois d'insérer dans l'OAP thématique, la largeur minimale de 50 m de part et d'autre des corridors, pour les espaces situés en zones non urbanisées, ou de justifier d'une largeur adaptée au contexte écologique local.

2 - Suivant l'axe « Polariser le développement » :

L'un des objectifs fondamentaux du PLU vise à réduire très fortement la dynamique de consommation d'espace en prévoyant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ne pouvant pas excéder 5 Ha sur la période 2025/2035 du PLU. Cet objectif se situe bien en deçà de la consommation établie entre 2011 et 2021 qui était de 15 ha suivant les données établies à partir des données de l'IGN l'Occupation du Sol à Grande Echelle (OCSGE - millésime 2019).

Il s'inscrit tout particulièrement dans les objectifs du SCoT de réduire le prélèvement d'ENAF, dont l'objectif pour le quadrant sud-est de la Grande Agglomération Toulousaine est de 57 ha/an.

L'étude de densification, établie par la commune, a permis d'identifier, au sein de l'enveloppe urbaine, un important potentiel de divisions parcellaires au sein des quartiers pavillonnaires. La faible consommation annuelle d'ENAF (0.6 ha par an entre 2025-2035) prévue par le PLU de Pechabou traduit ainsi parfaitement la prescription P1 du SCoT et s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière et de « zéro artificialisation nette » (ZAN) mise en place par la Loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021.

Suivant les données mises à disposition, au 1^{er} janvier 2023, la commune dispose de 3 demi-pixels mixtes en ville intense dont deux demi-pixels étant déjà mobilisés. En développement mesuré, la commune dispose d'un pixel à vocation économique, non mobilisé, et de deux pixels et demi mixtes, dont deux demi-pixels n'ont pas encore été mobilisés.

Seul le secteur Musardières – Les Chalets est ciblé par la commune en extension urbaine, ce qui conduit à un objectif vertueux de préservation des espaces naturels et agricoles.

L'OAP sectorielle n°1 « Musardières – les Chalets », classée en zone AU du PLU, et faisant l'objet d'un « PAPAG » de 5 ans, ne pourra accueillir un projet d'aménagement qu'à l'issue d'études urbaines. Toutefois, le SMEAT note que la commune a anticipé, sur ce secteur, un accueil de population compatible avec les recommandations du SCoT, ce secteur étant situé en ville intense et étant proche d'une desserte en transport en commun structurant (Linéo 6) comme le recommande l'axe 3 « Relier » du DOO du SCoT. Cette zone AU n'autorisant pas, dans le cadre de cette révision de PLU, l'implantation de logements et d'hébergements, la commune prévoit une procédure de modification lorsque les études urbaines auront défini un parti d'aménagement. Cette ouverture à l'urbanisation mobilise ½ pixel mixte du SCoT. Le PADD préconise, pour cette OAP, d'atteindre les densités brutes recommandées par le SCoT.

L'OAP sectorielle n°2 « Allée du Pastel », classée en zone UC1, vient compléter les possibilités d'accueil en termes de population avec une densité prévue entre 12 et 14 logements par hectare. Situé en zone inondable, ce secteur est soumis à des contraintes réglementaires du fait de la remontée possible de nappes phréatiques, ce qui contraint de facto sa densification. Ce futur secteur de développement est inséré au cœur d'une zone pavillonnaire existante, ce qui explique la forme urbaine préconisée par le règlement et l'OAP (hauteur de la zone est limitée à 6.5 m). Le périmètre de cette OAP (1.5 ha) est composé de 3 unités foncières déjà occupées aux deux-tiers par des constructions. Le SMEAT souligne la volonté de la commune de promouvoir la densification au sein de l'enveloppe urbaine, alors que la production en termes de logements est en grande partie déjà assurée par de l'intensification au sein des autres zones urbaines et par la future zone d'extension « Musardières - Les Chalets ».

La commune prévoit également, pour l'ensemble de ses zones urbaines, une servitude destinée à promouvoir la création de logements locatifs sociaux, et s'inscrit en cela dans les recommandations du SCoT et du PLH. Elle s'emploie également à poursuivre la production de logements par l'instauration d'une servitude pour logements locatifs sociaux dans les zones UA à UD, et une diversification de son parc en termes de typologie de logements. Elle crée un emplacement réservé (n°12) à destination de logement social, situé à proximité du cœur de village, via le dispositif d'accession à la propriété « Bail réel solidaire » pour une superficie d'environ 2 045m².

En termes d'aménagement commercial, la commune de Pechabou est une commune de niveau 1 mais il ne s'agit pas d'un pôle commercial au sens du SCoT. Le règlement écrit autorise le commerce de détail et les services dans toutes les zones urbaines et respecte les prescriptions du SCoT.

De même, les équipements publics sont autorisés dans la majorité des zones. Une zone UE dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif est par ailleurs créée au sein des pôles d'équipements existants.

3 - Suivant l'axe « Relier » :

La commune est desservie par la RD 813 dont le PADD prévoit d'apaiser ses abords par un traitement de ses espaces publics et l'apaisement de cet axe routier majeur.

Le PLU prévoit un confortement et un développement de ses maillages piétons et cycles ainsi que la sécurisation des traversées de la RD 813 afin de mieux relier le secteur des coteaux à celui de la plaine. L'axe n°3 du PADD veille tout particulièrement à cet objectif, traduit par des emplacements réservés sur le document graphique.

Le PADD préconise également le report modal vers les transports en commun. La question du stationnement est abordée sous la recherche d'une mutualisation des places de stationnement publiques, d'un développement des aires dédiées aux véhicules électriques, et de l'obligation de créer ces places de stationnement pour les vélos au sein des nouveaux projets d'habitat collectif. Le projet de PLU s'inscrit en cela dans les prescriptions et recommandations du SCoT.

Avis du SMEAT

Compte tenu des éléments précisés ci-avant, il est proposé que le Comité Syndical émette un avis favorable au projet de révision du PLU de Pechabou et recommande d'inscrire dans l'OAP thématique « préservation des trames écologiques » une largeur minimale de 50 m de part et d'autre des trois corridors de la commune ou de justifier d'une largeur adaptée au contexte écologique local, cette règle ne s'appliquant qu'en zones non urbanisées du PLU, afin de garantir leur caractère inconstructible et d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques.



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

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable avec la prise en compte de la recommandation formulée.

ARTICLE 2 : DIT que cette délibération sera notifiée à Madame le Maire de Pechabou.

ARTICLE 3 : DIT que cette délibération sera transmise à :

- Monsieur le Président du Sicoval.
- Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité de l'Etat.

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

Pour extrait conforme

La Présidente




Annette LAIGNEAU