



**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 30 septembre 2014
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

1.3

2^{ème} MODIFICATION DU PLU DE PINSAGUEL

L'an deux mille quatorze, le trente septembre à dix heures trente, 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.

Délégués présents :

GRAND TOULOUSE	
BASELGA Michel BAYONNE Serge BIASOTTO Franck CARLES Joseph CHOLLET François DELPECH Patrick DOITTAU Véronique FONTA Christian FRANCES Michel GRIMAUD Robert LAIGNEAU Annette	MEDINA Robert MIEGEVILLE Jean-Louis MONTI Jean-Charles ROUGÉ Michel SANCÉ Bernard SANCHEZ Francis SUSIGAN Alain SUSSET Martine URSULE Béatrice VIGNON-ESTEBAN Corinne
SICOVAL	
DUCERT Claude SERIEYS Alain AREVALO Henri	LAFON Arnaud GLATIGNY Michel
MURETAIN	
MANDEMENT André COLL Jean-Louis SUTRA Jean-François	VIEU Annie BEILLE Marc
SAVE AU TOUCH	
ESCOULA Louis	
AXE SUD	
MORINEAU Christine	LERY Sébastien
COTEAUX BELLEVUE	
MARIN Claude	SAVIGNY Thierry
CCRCSA	
COUCHAUX Christophe	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

ALEGRE Raymond, représenté par M. ESCOULA
BOISSON Dominique, représentée par M. MIEGEVILLE
BROQUERE Gilles, représenté par M. CHOLLET
DESCLAUX Edmond, représenté par M. CARLES
GRENIER Maurice, représenté par M. MONTI
LATTES Jean-Michel, représenté par Mme LAIGNEAU
RUSSO Ida, représentée par M. MEDINA
SAINT-MELLION David, représenté par M. SANCHEZ
SERP Bertrand, représenté par M. BIASOTTO
SUAUD Thierry, représenté par M. MANDEMENT
TOUTUT-PICARD Elisabeth, représentée par Mme SUSSET

Délégués titulaires excusés

ANDRE Gérard
BOLZAN Jean-Jacques
CALVET Brigitte
COQUART Dominique
DELSOL Alain
FAURE Dominique
FOREST Laurent
HAJIJE Samir

LABORDE Pascale
LATTARD Pierre
MALNOUE Philippe
MARIN Pierre
MIRC Stéphane
MOLINA Jean-Louis
MOUDENC Jean-Luc
PACE Alain

PERE Marc
PLANTADE Philippe
RAYNAL Claude
SIMON Michel
TABORSKI Catherine
TRAVAL-MICHELET Karine

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BOLET Gérard
CARLIER David-Olivier
COMBRET Jean-Pierre
CONDAT Francis
DUFOUR Paul-Claude

GARCIA Mireille
LECLERCQ Daniel
MAZEAU Jacques
MOGICATO Bruno
MORAN Brigitte
OBERTI Jacques

RAYNAUD Gilbert
RENAUX Catherine
SERE Elisabeth
SERNIGUET Hervé
SIMEON Jean-Jacques
SOURZAC Jean-Gervais

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 37	Votants : 48
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 48

Par courrier en date du 22 juillet 2014, la commune de Pinsaguel a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, son projet de 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme, avant ouverture de l'enquête publique.

Cette modification a pour objet :

- de permettre l'aménagement et la valorisation du site du Château Bertier, situé tout près de la confluence Ariège/Garonne, par la création d'une Orientation d'aménagement (OA), d'un secteur réglementaire spécifique Nx, et d'emplacements réservés pour voirie ;
- l'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Levrère » (zone AU0, 8.77 ha), situé au sud-est de la commune ;
- des modifications réglementaires des zones UA, UB, UC portant sur la suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS), et l'abaissement de certains coefficients d'emprise au sol ;
- la création d'une OA et d'Emplacements réservés (ER) dans le centre ancien pour organiser la desserte et y prévoir la création de liaisons ;
- des mises à jour mineures du PLU.

En ce qui concerne le projet d'aménagement du château Bertier le règlement du nouveau secteur Nx prévoit la possibilité d'extension mesurée des bâtiments existants (à vocation de centralité culturelle et scientifique forte, voire, le cas échéant, d'habitat) lesquels sont, au regard du SCoT, inclus dans les espaces urbanisés identifiés au 1^{er} janvier 2010.

Le SMEAT invite toutefois la commune à préciser que ces dispositions du secteur Nx se substituent entièrement, sur ce point, à celle du secteur N, afin que leur mise en œuvre corresponde bien à une simple évolution de l'espace urbanisé existant.

En ce qui concerne le secteur de Levrère :

Ce secteur AU0, qui mobiliserait l'équivalent d'un pixel mixte, est localisé, au regard du SCoT, à la limite de la ville intense et du territoire de développement mesuré ; étant relevé, notamment, qu'il mobiliserait l'unique demi-pixel en développement mesuré de la commune de Pinsaguel.

La notice de présentation de la modification indique que la zone de Levrère, dans son ensemble, est destinée à accueillir de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare ; ce qui, appliqué à un potentiel situé, pour partie en ville intense (35 lgts/ha), et, pour partie, en développement mesuré (10 logts/ha), serait compatible avec les densités recommandées par le SCoT.

Toutefois, les dispositions réglementaires de la zone AU1, comme de la zone AU2, rendent possibles des densités très significativement supérieures, de l'ordre de 80 à 100 logts/ha. Il apparaît donc nécessaire que ces dispositions soient ajustées afin que les densités permises se rapprochent de celles recommandées par le SCoT, en encadrant plus strictement la constructibilité sur chacun des secteurs concernés dans le sens des densités mentionnées dans la notice de présentation de la modification.

Par ailleurs, le SCoT prévoit que tout projet d'aménagement d'ensemble, dans le cadre d'opérations nouvelles, organise une mixité de l'habitat en programmant au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS) ; étant, aussi, rappelé qu'il fixe des objectifs globaux de production visant à atteindre 20% de LLS à l'horizon 2030, objectifs qui sont déclinés, par EPCI, au travers de leurs PLH.

Or, pour le secteur de Levrère, qui fait l'objet d'une opération d'ensemble, les dispositions de la présente modification ne prévoient qu'une obligation de réalisation de logements sociaux à hauteur de 10% en accession sociale et 15% de LLS. De ce fait, et en l'absence d'élément justifiant, pour ce secteur, un taux de LLS inférieur à 30%, cette disposition n'apparaît pas compatible avec le SCoT.

Enfin, il y a lieu de relever que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Levrère se ferait en deux secteurs (AU1 : 5 ha environ et AU2, 4 ha environ) dont la notice de présentation de la modification précise qu'ils seront mobilisés de manière phasée. Ce principe de phasage qui, compte tenu des surfaces concernées et de la durée de mise en œuvre d'une telle opération d'ensemble, apparaît compatible avec un potentiel d'extension localisé en limite des deux types de territoires du SCoT, n'est toutefois pas explicité ni encadré par les dispositions réglementaires du PLU.

Il apparaît donc nécessaire que la commune complète ou ajuste la présente modification, afin de traduire pleinement ce principe de phasage, en compatibilité avec le SCoT.

Les autres dispositions de la modification n'appellent pas d'observation au regard du SCoT.

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

Article 1 :

D'émettre un avis favorable au projet de 2^{ème} modification du PLU de Pinsaguel, sous réserve, sur le secteur de Levrère :

- de compléter les dispositions relatives au rythme et aux possibilités de construction afin qu'elles traduisent les objectifs et modalités énoncées dans la notice de présentation ;
- d'y prévoir, en l'absence d'éléments justifiant un taux plus faible, une obligation de réalisation de 30 % minimum de LLS ;

et en invitant la commune à confirmer que les possibilités d'extension du bâti existant dans le secteur Nx se substituent à celles énoncées pour le reste de la zone N.

Article 2 :

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 6 octobre 2014.

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