



**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 25 octobre 2013  
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

**2.18**

**ELABORATION DU PLU DE FROUZINS**

L'an deux mille treize, le vingt-cinq octobre à huit heures, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur François-Régis VALETTE, Premier Vice-Président, 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, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du dix-huit octobre deux mille treize.

**Délégués présents :**

|  |  |
|--|--|
| <b>GRAND TOULOUSE</b>  |  |
| <b>CARASSOU</b> Stéphane<br><b>COQUART</b> Dominique<br><b>COTELLE</b> Thierry<br><b>FRANCHINI</b> Paul<br><b>HARDY</b> Isabelle | <b>MERONO</b> Claude<br><b>RAYNAL</b> Claude<br><b>SANCHEZ</b> Francis<br><b>THIBAUT</b> Guy<br><b>VALADIER</b> Jean-Charles |
| <b>SICOVAL</b>   |  |
| <b>AREVALO</b> Henri<br><b>DUCERT</b> Claude<br><b>FOURNIER</b> Denis<br><b>GIL</b> Danielle                                     | <b>MOIREZ-CHARRON</b> Alain<br><b>VALETTE</b> François-Régis<br><b>LAVIGNE</b> Christian (non votant)                        |
| <b>MURETAIN</b>  |  |
| <b>DUFOUR</b> Claude   | <b>SUTRA</b> Jean-François   |
| <b>SAVE AU TOUCH</b>   |  |
| <b>ALEGRE</b> Raymond  |  |
| <b>AXE SUD</b>   |  |
| <b>AUBERT</b> Alain  |  |
| <b>COTEAUX BELLEVUE</b>  |  |
|  |  |
| <b>COLLEGE DES COMMUNES</b>  |  |
|  |  |

### Délégués titulaires ayant donné pouvoir

**GARRIC** Amapola, représentée par M. RAYNAL  
**MAURICE** Antoine, représenté par M. VALADIER

### Délégués titulaires excusés

**BELAUBRE** Elisabeth  
**BENYAHIA** Daniel  
**BEYNEY** Georges  
**BOUDOU** Dany  
**BRIANCON** François  
**BRISSENET** Jean-Louis  
**CARLES** Joseph  
**CARNEIRO** Grégoire  
**CARREIRAS** Joël  
**CASSIGNOL** Jean-Louis  
**COHEN** Pierre  
**COLL** Jean-Louis  
**COMMENGE** Jean-Claude  
**CROQUETTE** Martine  
**De FALETANS** Gilles  
**DESCLAUX** Edmond

**DUHAMEL** Thierry  
**ESCOULA** Louis  
**FABRE** Jean-Michel  
**FAIVRE** Claudia  
**FEDOU** Maxime  
**GERMAIN** Louis  
**GODEC** Régis  
**GOIRAND** Philippe  
**GRIMAUD** Robert  
**GRIMBERT** Georges  
**GUILLOT** René  
**LANGE** Régine  
**LOZANO** Guy  
**MANDEMENT** André  
**MARQUIE** Bernard  
**MATEOS** Henri

**MIGUEL** Henri  
**MIRC** Stéphane  
**MONTAGNER** Guy  
**MORIN** Etienne  
**MOYET** Jean-Louis  
**ORTEGA** Catherine  
**PARDILLOS** José  
**PY** Dominique  
**REME** Jean-Michel  
**ROUQUET** Jacques  
**RUIZ** Sonia  
**SAVIGNY** Thierry  
**SOTTIL** Alain  
**SUAUD** Thierry  
**SUSIGAN** Alain  
**SYLVESTRE** Arlette

### Délégués suppléants excusés

**ASSEMAT** Jean-Jacques  
**BERAIL** Bernard  
**BOURG** Jean-Claude  
**CAMBUS** Jean-Pierre  
**CASSETTA** Jean-Baptiste

**CASSAGNE** Jean-Claude  
**COMBRET** Jean-Pierre  
**DAUVEL** Philippe  
**ESPIC** Xavier  
**FERRE** Christian  
**GEIL-GOMEZ** Sabine

**LOIDI** Robert  
**MARTINI** Michèle  
**MOGICATO** Bruno  
**MORINEAU** Christine  
**RIEUNAU** Guy  
**SERNIGUET** Hervé

|                    |                  |               |              |
|--------------------|------------------|---------------|--------------|
| Nombre de délégués | En exercice : 68 | Présents : 20 | Votants : 22 |
|                    | Abstention : 0   | Contre : 0    | Pour : 22    |

Par courrier reçu le 6 mai 2013, la commune de Frouzins a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de transformation du Plan d'occupation des sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) avant ouverture de l'enquête publique.

A l'exception d'une partie en territoire de développement mesuré, la commune de Frouzins est située majoritairement en ville intense. Le projet de PLU prévoit de renforcer la centralité, et identifie de nouveaux secteurs de développement. Il vise par ailleurs à lutter contre le mitage des espaces agricoles et à promouvoir un projet d'espace de nature et de loisirs sur le secteur de « Bordeneuve ». Au regard du SCoT, le projet de PLU de Frouzins appelle les observations suivantes :

#### En ce qui concerne les objectifs de production de logements :

Le rapport de présentation précise que le PLU vise à permettre de produire de 100 à 120 logements par an d'ici 2023, dont 30% de logements locatifs sociaux, en envisageant une évolution de la population communale de 8 000 habitants environ en 2010 à 11 000 à 12 500 habitants d'ici 2023.

Il est rappelé que le SCoT prévoit, pour les quatre communes d'Axe Sud, une production moyenne annuelle de 150 à 200 logements par an ; ce PLU conduirait donc, sur les dix prochaines années, à réaliser environ 60 % de cet objectif sur la seule commune de Frouzins. Or, en l'absence d'un programme local de l'habitat (PLH) couvrant la première période du PLU<sup>1</sup>, qui justifierait que la répartition des objectifs de production de logements pour le territoire d'Axe-Sud, devrait se faire, majoritairement, sur la commune de Frouzins, l'objectif d'accueil de logements dans ce PLU apparaît élevé, au regard des orientations du SCoT.

La mise en œuvre des objectifs d'accueil du PLU se traduit par la volonté de réaliser une part importante des nouveaux logements dans les zones urbaines existantes en favorisant l'intensification urbaine par :

- le renforcement de la constructibilité au sein des zones UA, UB et UC ;
- l'intégration du secteur « Mailheaux-Cendère » au sein de la zone UAb ;
- la réalisation d'opérations d'ensembles tel que les secteurs « Les Carreaux », au sein de la ville intense.

Le PLU prévoit en outre, un développement de l'urbanisation, par extension urbaine faisant l'objet d'un phasage :

- à court terme, en finalisant la ZAC « de Tréville » en cours et en mobilisant ½ pixel mixte au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « noyau villageois » (3,2 ha), qui couvre les deux secteurs AUa1 et AUa2 (pour un programme correspondant à une densité de 50 à 65 logements par hectare) ;
- à court et moyen termes en mobilisant les secteurs « la Simouno », « Villeneuve-la Vache », « Parade-Mairie », « Belingue », « Enclave D42 », correspondant à trois pixels (zones AU0) ;
- à long terme, en prévoyant l'urbanisation futur du secteur de Saint-Martory (zone AU0).

Les différents secteurs, à vocation mixte, mentionnés ci-dessus, sont inclus dans la ville intense. Dans ce type de territoire, et à l'exception de ceux qui pourraient être directement desservis, à l'horizon du SCoT, par un transport en commun en site propre (TCSP), la densité moyenne recommandée est de 100 individus ou de 35 logements à l'hectare.

---

<sup>1</sup> Le PLH de la communauté de communes Axe sud en cours, couvre la période 2007-2013.

De ce point de vue, il apparaît, qu'en ce qui concerne l'OAP « noyau villageois », sa localisation en continuité directe du tissu bâti du cœur du village et à proximité de ses équipements et services, peut justifier une densité significativement supérieure à cette moyenne.

Par ailleurs, il y a lieu de préciser que la zone AU0 de Saint-Martory correspond à des pixels inclus dans le territoire de contrat d'axe n°15 « TCSP sur boulevard de Saint-Martory ». C'est pourquoi leur mobilisation ne figure pas à l'horizon de ce PLU, et ne participent donc pas à son objectif d'accueil de logements. Ainsi, ce n'est qu'au-delà du PLU que devra être prévu, le cas échéant, la signature d'un contrat d'axe proprement dit ou l'établissement d'une étude sommaire (permettant l'ouverture d'au plus 20% des territoires d'urbanisation future) préalablement à la mobilisation de tout ou partie de ces potentiels.

A l'intérieur de ce même périmètre de contrat d'axe n°15, le projet de PLU prévoit toutefois une petite extension urbaine (3 000 m<sup>2</sup>) par intégration d'un secteur agricole dans la zone UC située au sud de l'emplacement réservé n°25. Or, en l'absence de contrat d'axe signé, ou d'étude sommaire préalable, cette ouverture à l'urbanisation n'est pas compatible avec le SCoT.

En ce qui concerne les autres secteurs d'extension urbaine, à court et moyen termes, le SMEAT considère, ainsi qu'il a été dit plus haut, que, dans l'attente du PLH 2014-2019 d'Axe-Sud, il y a lieu d'ajuster le phasage d'ouverture à l'urbanisation de ces nouveaux secteurs: soit en reportant l'ouverture de certains d'entre eux au-delà de ce PLU, soit en les phasant en fonction des dispositions qui seront retenues par le PLH.

Enfin, le SMEAT relève qu'en ce qui concerne la réalisation de logements sociaux, le PLU prévoit une répartition géographique équilibrée dans l'ensemble des zones urbaines mixtes puisque le règlement indique la nécessité de réaliser :

- 30% minimum de logement locatif social (zones AU) ;
- un minimum de 30 % de logement locatif social pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m<sup>2</sup> à usage d'habitat (zones UA, UB, UC) ;
- un minimum de 20% de logement locatif social pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m<sup>2</sup> à usage d'habitat (zone UCc).

Il attire toutefois l'attention sur le fait que, tant dans la perspective du et des futurs Programmes locaux de l'habitat (PLH) qu'en raison du renforcement des objectifs de création de logements sociaux issus des évolutions législatives récentes, la commune aurait intérêt à permettre, dès à présent, une mise en œuvre plus systématique de ces dispositions en augmentant les obligations de réalisation de logements sociaux et en abaissant les seuils à partir desquels ils s'appliquent, au sein des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation (y compris les secteurs bâtis).

#### En ce qui concerne l'accueil de commerces :

Le projet de PLU prévoit l'encadrement, dans les zones UA et UE, des constructions à usage commercial, y compris les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

A ce propos, il est rappelé que les surfaces commerciales supplémentaires qui pourraient, le cas échéant, être accueillies dans les zones UA et UE, devront s'inscrire dans les limites fixées par le volet commercial du SCoT.

En ce qui concerne la prise en compte du maillage vert et bleu :

A l'exception de la petite extension de la zone UC mentionnée plus haut, ce PLU permet d'assurer une bonne mise en œuvre de la protection des espaces agricoles et naturelles (zones agricoles et naturelles du PLU).

La continuité écologique du SCoT figurant au PADD et dans l'OAP de « Bordeneuve » fait l'objet d'une traduction réglementaire adéquate (zones naturelle et agricole). Il en est de même pour deux liaisons vertes et bleues figurant au SCoT et correspondant au ruisseau de l'Ousseau (zones agricole et naturelle) et au Canal de Saint-Martory (emplacement réservé n°15 « création de voie piétonne cyclable et d'espaces verts le long du Canal de Saint-Martory »).

En revanche, les modalités de prise en compte de la liaison bleue située à l'est de la commune, bien que figurant au PADD, ne sont pas suffisamment précisées.

Le PLU prévoit également de poursuivre la réhabilitation du secteur de Bordeneuve en zone naturelle et de loisirs, en permettant des activités de pleine nature respectueuses des contraintes environnementales du site. A cet effet, le PLU comporte une OAP spécifique, mentionnant les équipements de sports et de loisirs que la commune souhaite y réaliser, mais dont la mise en œuvre est conditionnée à une évolution ultérieure du règlement de la zone.

Il y a lieu de souligner que la plus grande part de ce secteur fait l'objet d'une protection réglementaire spécifique en tant que site Natura 2000 (zone de protection spéciale : ZPS) et est identifiée, de ce fait, comme espace naturel protégé au SCoT.

Comme le relève la note de présentation de l'OAP, les équipements de sports et de loisirs envisagés visent à achever, dans le respect de la ZPS, la réhabilitation et l'aménagement de ce site. En raison de ce classement en ZPS, toute évolution du règlement de ce secteur, ou toute réalisation d'équipements de loisirs prévu par l'OAP, qui pourrait avoir un impact sur l'environnement, sera donc soumis à la procédure d'évaluation et à l'avis de l'autorité environnementale de l'Etat.

S'il y a donc lieu d'inviter la commune à encadrer strictement toute modification ultérieure du PLU sur ce secteur afin que, s'inscrivant dans le cadre de la procédure Natura 2000, elle soit compatible avec le SCoT, il n'est, en revanche, pas exact d'affirmer (comme l'indique la note de l'OAP), que la présence de ce projet rendrait, à ce stade, le PLU incompatible avec le SCoT tant que ce dernier n'aurait pas fait l'objet d'une évolution spécifique.

C'est pourquoi, la mention (dans la note de l'OAP), d'une interpellation du SMEAT en vue d'une modification du SCoT, apparaît sans objet.

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

**Article 1 :**

D'émettre un avis favorable au projet de PLU de Frouzins sous réserve :

- d'ajuster le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 prévus à moyen terme : soit en reportant l'ouverture de certaines d'entre elles au-delà de ce PLU, soit en les phasant en fonction des dispositions qui seront retenues par le PLH d'Axe sud, applicable à partir de 2014 ;
- de ne pas étendre la zone UC au sud de l'emplacement réservé n°25 concernée par un pixel mixte situé au sein du territoire de contrat d'axe n°15.

**Article 2 :**

De notifier la présente délibération à Monsieur le Maire de Frouzins, Monsieur le Président d'Axe Sud et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 5 novembre 2013

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**

**Pierre COHEN**