



**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**

**2.22**

**ELABORATION DU PLU DE ROQUETTES**

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 <b>COQUART</b> Dominique <b>COTELLE</b> Thierry <b>FRANCHINI</b> Paul <b>HARDY</b> Isabelle	<b>MERONO</b> Claude <b>RAYNAL</b> Claude <b>SANCHEZ</b> Francis <b>THIBAUT</b> Guy <b>VALADIER</b> Jean-Charles
<b>SICOVAL</b>	
<b>AREVALO</b> Henri <b>DUCERT</b> Claude <b>FOURNIER</b> Denis <b>GIL</b> Danielle	<b>MOIREZ-CHARRON</b> Alain <b>VALETTE</b> François-Régis <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 16 avril 2013, la commune de Roquettes 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.

Pour cette commune située majoritairement en territoire de développement mesuré, et partiellement en ville intense pour le secteur de « Bordes Blanches », le PLU a pour objectif de poursuivre un développement urbain maîtrisé, d'améliorer les déplacements entre les quartiers mais également vers les polarités situées en dehors de son territoire, et de préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel ainsi que les espaces agricoles. Au regard du SCoT le projet de PLU de Roquettes appelle les observations suivantes :

En ce qui concerne l'accueil de nouveaux habitants et la consommation foncière :

L'objectif mentionné dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU prévoit la production d'environ 42 logements par an (dont 20 logements sociaux) d'ici 2025, passant ainsi d'une population de 3 660 habitants en 2010 à 5 000 habitants au maximum en 2030.

Ce développement s'appuiera :

- sur deux opérations d'intensification urbaine pour renforcer le centre-bourg : secteurs « village sud-ouest » (zone AUb de 1,5 ha dont l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), prévoit un programme de 20 logements environ) et « village nord-est » (zone AUb, 1 ha, dont l'OAP prévoit un programme de 50 logements minimum) ;
- sur l'aménagement des secteurs « Bordegrosse » (zone AU, 1,5 ha dont l'OAP prévoit un programme de 15 logements environ) et « Beaucru » (zone AUa, 2,7 ha dont l'OAP prévoit un programme de 65 logements minimum) concernés chacun, par un demi-pixel mixte du SCoT ;
- ainsi que, à terme, sur l'aménagement du secteur de « Bordes Blanches » (zone AU0, 7,5 ha, soit un pixel mixte du SCoT), opération intercommunale sur les communes de Roquettes et Pinsaguel, inclus dans le territoire de contrat d'axe n°23.

Au regard du SCoT, il convient de souligner :

- que les opérations d'intensification urbaine en centre bourg (zones AUb), concernent de petites surfaces insérées dans l'espace urbanisé identifié par le SCoT au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Leur impact sur la densité moyenne à l'échelle du noyau villageois est compatible avec la densité recommandée par le SCoT (15 logements /ha) ;
- que l'OAP de « Beaucru », qui mobilise un demi-pixel du SCoT, hors noyau villageois, prévoit une densité minimale de 25 logements par hectare alors que le SCoT prévoit, pour ce type de territoire, une densité brute maximale de 10 logements par hectare ; or, faute d'élément justifiant, au regard des principes et orientations du SCoT, ce dépassement très significatif de la densité recommandée, cette disposition de la révision du PLU n'apparaît pas compatible avec le SCoT ;
- que le PLU prévoit la création d'une zone AUb au sud-est de la commune, secteur « lac de Beaucru » (5 000 m<sup>2</sup>), située hors pixel au sein des espaces agricoles préservés, ce qui n'est pas compatible avec le SCoT ;
- qu'avec l'urbanisation des secteurs d'extension, la commune aura mobilisé, jusqu'en 2020, 50% de son potentiel d'extension urbaine (pixels) situé en développement mesuré ;
- que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de « Bordes Blanches » située, au sein du territoire de contrat d'axe n°23 « gare nouvelle à Pinsaguel et desserte cadencée au ¼ d'heure » sera conditionnée à la signature du contrat d'axe proprement dit ou, dans l'attente de celui-ci, à la réalisation d'une étude sommaire menée afin de

définir les secteurs prioritaires à l'urbanisation, permettant d'ouvrir, un maximum de 20% des territoires d'urbanisation future.

Sur ce dernier point, le SMEAT invite la commune, à faire apparaître, dans le PLU, ces dispositions qui conditionnent directement le phasage d'ouverture de cette zone.

En outre, le SMEAT relève que le PLU prévoit, dans les zones UA, UB, UBa, UBc et AU une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 30% de logements locatifs aidés à partir de tout programme de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher. 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<sup>1</sup>, 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).

Toutefois, au delà de cette observation, le SMEAT n'ignore pas que la loi du 18 janvier 2013, augmentant et renforçant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux, va trouver à s'appliquer, à moyen terme, à un nombre croissant de communes, y compris parmi celles situées en territoire de développement mesuré, générant un niveau d'obligation supérieur à celui pris en compte dans le rapport de présentation du SCoT.

De ce fait, toute prochaine révision du SCoT, en vue de le rendre compatible avec ces dispositions législatives ainsi qu'avec la loi ENE du 12 juillet 2010 devra, simultanément, renforcer les objectifs de mixité (et notamment de mixité sociale) aussi bien au sein des secteurs urbanisés que des territoires d'extension, continuer de ralentir le rythme de consommation d'espaces agricoles et naturels dans la Grande agglomération toulousaine et, corrélativement, promouvoir des modalités d'urbanisation plus denses, dans tous les types de territoire du SCoT en fonction de leur niveau d'accessibilité, d'offre d'emplois et de service.

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

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 de la Garonne fait l'objet d'une traduction réglementaire adéquate (zones naturelles, zones inondables du Plan de prévention des risques Garonne aval) et d'une mise en valeur cohérente avec le SCoT (réalisation d'un parc public en bord de Garonne, création de jardins familiaux).

---

<sup>1</sup> En particulier la loi du 18 janvier 2013 de Mobilisation du foncier public en faveur du logement et de renforcement des obligations de production de logement social.

**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 Roquettes sous réserve :

- de ne pas créer une zone d'urbanisation AUb « le lac de Beaucru », hors pixel, située au sein des espaces agricoles préservés du SCoT ;
- que les règles d'urbanisme applicables au secteur « Beaucru » (règlement de la zone et OAP) soient compatibles avec la densité maximum recommandée par le SCoT hors noyau villageois.

**Article 2 :**

D'inviter la commune à indiquer dans son PLU, les règles de phasage du SCoT concernant la mobilisation des pixels au sein des territoires de contrats d'axe n°23.

**Article 3 :**

De notifier la présente délibération à Monsieur le Maire de Roquettes 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**