



Extrait du registre des délibérations
Le Grand Ouest Toulousain - Communauté de Communes
 Département de la Haute-Garonne

SEANCE DU 17 MARS 2022

Le 17 du mois de Mars 2022 à 18h30, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la salle du Pigeonnier de Campagne, à Plaisance du Touch sous la Présidence de Mr Philippe GUYOT.

Etaient présents : COUTTENIER Sylviane, ALEGRE Raymond, TAUZIN Christian, LAHACHE Frédéric, DE MACEDO Karine, ARDERIU François, ANDRAU Eliane, DALLA-BARBA Daniel, TERKI Zaina, COURADETTE Franck, CARDEILHAC-PUGENS Etienne, LALANNE Marjorie, PASCAL Stéphane, BARCOS Béatrice, MAFFRE Stéfan, MONSEGOND Sylvie, MERAULT Jean-Luc, BARTHELLEMY Karine, GUYOT Philippe, PELLEGRINO Joseph, BELMONTE Eline, MORIN Pierrick, DELPECH Gérard, TORIBIO Simone, POCHEZ Marjorie, COHEN Pascale, BARBIER Pascal, BEHM Jean-François.

Pouvoirs :

Mme GOMEZ Valérie à M. TAUZIN Christian
 M. ABDELAOUI Rachid à M. ARDERIU François
 Mme DIAZ Yvette à M. DALLA-BARBA Daniel
 Mme GONZALVEZ Jeanne à M. ANDRAU Eliane
 M. BESSEDE Jérôme à M. CARDEILHAC-PUGENS Etienne

Mme BELISE Marie-Kathy à M. MORIN Pierrick
 Mme CARLESSO Danièle à M. PELLEGRINO Joseph
 Mme MONTANT Floriane à M. BEHM Jean-François
 Mme QUEVAL Florence à M. BARBIER Pascal

Etaient excusés :

GOMEZ Valérie, ABDELAOUI Rachid, DIAZ Yvette, GONZALVES Jeanne, BESSEDE Jérôme PERREU Anita, BELISE Marie-Kathy LACOMBE Bernard, MARTIN Yannick, THIELE Alexandre, CARLESSO Danièle, MONTANT Floriane, QUEVAL Florence.

Secrétaire de séance : Mme Sylviane COUTTENIER

Date de convocation : 11 mars 2022
Délégués en exercice : 41
Membres Présents : 28

Vote	
Nombre de votants	: 37
Pour	: 33
Abstention	: 04
Contre	: 00
Refus de prendre part au vote	: 00

OBJET : Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 « Foulupié » - Commune de Lévigac-sur-Save

Rapporteur : M. Etienne CARDEILHAC-PUGENS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L153-38,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lévigac-sur-Save approuvé par délibération du conseil municipal du 19 juin 2017,

Vu le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain (anciennement Communauté de communes de la Save au Touch), au 31/12/2018, délibéré lors du conseil communautaire du 20 septembre 2018,

Vu la délibération n°63 du Conseil municipal de Lévigac-sur-Save en date du 22 septembre 2021, acceptant le lancement, la poursuite, et l'achèvement par la Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain (anciennement Communauté de communes de la Save au Touch), de la procédure de modification n°1 de son PLU

Exposé des motifs

Considérant que l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ne permettent pas, que ce soit par leur dimension, leur localisation, ou leur faisabilité opérationnelle, de mettre en œuvre le projet urbain motivant la modification du PLU de Lévigac-sur-Save, tel que présenté dans la présente délibération,

Contexte et rappels

M. le rapporteur informe que la dernière révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lévigac-sur-Save en vigueur a été approuvée le 19 juin 2017 par son conseil municipal. La commune souhaite maintenant répondre à certains objectifs et enjeux à travers une procédure de modification de son PLU, notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur de « Foulupié » qui a été classé en zone AU0 (zone fermée à l'urbanisation, et à urbaniser à court ou moyen terme) au PLU.

M. le rapporteur explique qu'une zone de type AU0 peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification (et non une révision) si elle a été créée il y a moins de 6 années (sa création date de la dernière révision du PLU approuvée en 2017).

Il ajoute que, pour initier une ouverture d'une zone à l'urbanisation par modification du PLU, il est nécessaire de justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone (conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme). Ladite justification est donc l'objet de la présente délibération.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Foulupié »

Monsieur M. le rapporteur précise que :

- Par son accessibilité renforcée dans l'Ouest Toulousain, la commune de Lévigac-sur-Save connaît une forte pression urbaine résidentielle (sa population est passée de 1624 habitants en 1999 à 2110 habitants en 2018, et présente un accroissement de +1.3% par an sur la période 2013-2018 – *Source INSEE*) ;
- Identifiée comme pôle de service dans le SCOT de l'agglomération toulousaine approuvé en 2017 (donc territoire d'accueil prioritaire de nouveaux logements, en développement mesuré), Lévigac-sur-Save a l'objectif d'atteindre 2500 habitants dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire en vigueur à son échéance (2017-2022). Dans ce PLH, le manque de logements abordables sur la commune a notamment été identifié, et il a été fixé un objectif de production de 175 logements sur cette période, en visant à diversifier le parc communal (10% de logements locatifs sociaux sont par ailleurs prescrits) ;
- Les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les possibilités étant désormais marginales et insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique ;
- De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0, inconstructible pour l'heure au PLU, située dans le secteur « Foulupié », secteur équipé et desservi de manière satisfaisante par la voirie et les réseaux et positionné idéalement, en entrée de ville sur la RN 224 ;

- Le potentiel d'urbanisation actuellement mobilisable justifie de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. En accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation de celle-ci, il conviendra de faire évoluer le parti d'aménagement retenu au PLU par l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant le secteur et par la définition d'un règlement adapté pour cette zone.

M. le rapporteur présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune dans les zones urbaines (U) du PLU, à savoir :

Zone	Divisions de parcelles bâties	Parcelles nues	TOTAL
Ua	0	1,12 ha	1,12 ha
Ub	1,88	1,57 ha	3,45 ha
Uc	1,05	2,69 ha	3,75 ha
Ud	5,23	3,74 ha	8,87 ha
TOTAL	8,17 ha	9,13 ha	17,30 ha

Les parcelles étudiées pour les capacités d'urbanisation résiduelles ont été retenues selon un seuil minimal de 500m². Si le total de terrain disponible peut paraître élevé en valeur brute, totalisant 17,3 hectares, il convient de noter qu'il s'agit d'un potentiel très disséminé et éparpillé, pas toujours raccordé aux réseaux et qui reste très théorique car il fait généralement l'objet de stratégies et volontés de conservation des terrains par leurs propriétaires. En effet, la moitié du potentiel identifié correspond à des divisions parcellaires hypothétiques dont plus de 5 ha en zone UD, éloigné du centre, sur laquelle un CES de 15% s'applique. Ce secteur fait l'objet d'une rétention foncière forte, ces espaces étant constructibles depuis le POS. Concernant les parcelles nues, une part importante se trouve également dans ce secteur UD. Ainsi, la rétention foncière de longue date sur les espaces identifiés comme disponibles contraint le développement envisagé dans le cadre de la révision du PLU de 2017.

De plus, le PADD du PLU de 2017 prévoit une population de **2 500 à 2 700** habitants en 2020, ainsi que la création de **230 à 320** résidences principales. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoyait la production de **175** logements sur la période 2017-2022, soit environ **29** logements par an.

Selon l'Insee, la population légale était de 2 110 habitants en 2018, contre 1 977 habitants en 2013, soit une variation annuelle de 1,3% : la population légale 2019 étant de 2 139 habitants, on peut estimer une population de **2 167** habitants en 2020, et **2 195** habitants en 2021 (application de la variation de 1,3%).

De plus, l'analyse des autorisations d'urbanisme, depuis la mise en œuvre du PLU en 2017 et jusqu'en 2021, identifie la création de **45** logements, pour la plupart sous forme d'opérations isolées, disséminées dans la zone U.

Ainsi, l'évolution de la population et la production de logements sont donc inférieures aux objectifs du PADD du PLU, et du PLH : pour atteindre ces objectifs, il semble opportun d'organiser le développement sur un secteur d'aménagement d'ensemble.

M. le rapporteur précise en outre les motifs qui justifient l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU de « Foulupié » pour une surface d'environ 3.8 hectares, à savoir :

- Son positionnement est stratégique, situé en entrée de ville et à proximité des commerces, services et équipements du centre-ville ;
- Son urbanisation revêt un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal. Cet espace structure et qualifie l'entrée de ville Est, son aménagement à travers une opération d'aménagement d'ensemble permettra :
 - De promouvoir des formes urbaines diversifiées offrant une densité compatible avec le SCOT, avec environ 50 logements nouveaux qui seraient produits,
 - De favoriser la mixité sociale en accueillant des logements locatifs sociaux selon les objectifs fixés par le PLH en vigueur,
 - De proposer des modalités d'accompagnement qualitatifs pour les déplacements doux et pour une intégration paysagère soignée.

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

Article 1 : DECIDE que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 de « Foulupié », pour une surface de 3,8 hectares, est justifiée par le fait que la capacité résiduelle d'urbanisation dans les zones déjà construites est insuffisante et ne présente pas les caractéristiques nécessaires à la réalisation du projet d'urbanisation motivant la modification du PLU de Lévignac-sur-Save.

La présente délibération a été approuvée à l'unanimité des suffrages exprimés

Dont 4 abstentions : M. DALLA-BARBA Daniel, Mme DIAZ Yvette, M. BHEM Jean-François, Mme MONTANT Floriane.

Affichée
le :...24/03/2022.....

Ainsi fait et délibéré, le jour, le mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures. Pour extrait conforme,

Le Président,
Philippe GUYOT

