

**Décision n° 2025 /10 du 23 mai 2025**

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

**Objet : Décision portant avis sur la révision générale du PLU de Saint-Sauveur**

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gagnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-02-04 en date du 30 mars 2023 prescrivant une révision du PLU de Saint-Sauveur,

Considérant le projet de révision générale du PLU de Saint-Sauveur, reçu en date du 01 avril 2025 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant l'exposé des motifs et justifications du rapport de présentation, les modifications apportées au carnet d'OAP, au règlement écrit et graphique du PLU,

Considérant, les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 23 mai 2025, dont un résumé est annexé à la présente Décision, ainsi que les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme, le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain, en réponse aux vœux exprimés par les membres de la Commission urbanisme,

**Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,**

**DÉCIDE**

**Article 1 :** D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE avec remarque sur le projet de révision générale du PLU de SAINT-SAUVEUR.

**Article 2 :** DE DEMANDER à la commune de SAINT-SAUVEUR d'améliorer et de clarifier ses justifications concernant la méthode de projection de logement sur la base de la remarque dont le relevé est annexé à la présente Décision.

**Article 3 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Annexe à la Décision n° 2025 /10 du 23 mai 2025 :*Relevé de la remarque sur la révision générale du PLU de la commune de Saint-Sauveur***1. Remarque****1.1 Sur les justifications concernant la projection de développement démographique et de logement**

Le projet de révision du PLU de Saint-Sauveur intègre dans son rapport de justification un document nommé « 1.3 Justification des choix incluant l'évaluation environnementale » dans lequel la méthodologie des choix de scénario de développement démographique et de logement est expliquée.

La méthode retenue pour calculer le renouvellement du parc de logement (méthode du « point mort ») arrive à un résultat de – 20 logements/an sur les dix prochaines années sur la commune de Saint-Sauveur. En tenant compte de la vacance des logements, des résidences secondaires et du desserrement des ménages, dans les dix ans à venir, il manquerait 219 logements sur la commune de Saint-Sauveur pour maintenir la population à son nombre d'habitants actuel (RP, Justification, p.37-40).

La commune de Saint-Sauveur comptant 826 logements en 2020 (*diagnostic et EIE p. 33*), environ un quart des logements de la commune serait à remplacer pour garder le même nombre d'habitants dans les dix prochaines années. Ce chiffre semble élevé.

Une incohérence est également constatée p.40 où les justifications indiquent un total de 905 logements nécessaire pour le maintien de la population entre 2025 et 2040.

**Remarque 1.1 :** Le SCoT demande à la commune de clarifier ou de préciser la méthode pour mieux comprendre le chiffre de renouvellement du parc de logement participant au scénario de développement démographique et de logement de la commune.

**Décision n° 2025/11 du 23 mai 2025**

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

**Objet :** Décision portant avis sur la révision générale du PLU de Cépet

**Vu** l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du SCoT du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCoT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCoT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20210505 en date du 28 juin 2021 prescrivant une révision du PLU de Cépet,

Considérant le projet de révision générale du PLU de Cépet, reçu en date du 17 mars 2025 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant l'exposé des motifs et justifications du rapport de présentation, les modifications apportées au carnet d'OAP, au règlement écrit et graphique du PLU,

Considérant les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 23 mai 2025, dont un résumé est annexé à la présente Décision, ainsi que les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme, le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain, en réponse aux vœux exprimés par les membres de la Commission urbanisme,

Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain

## DÉCIDE

**Article 1 :** D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE avec une réserve et une remarque sur le projet de révision générale du PLU de CEPET.

**Article 2 :** DE DEMANDER à la commune de CEPET de justifier le changement d'outil concernant la protection des espaces boisés sur la commune, ainsi que sa participation à l'objectif de production de logements sociaux sur la commune.

**Article 3 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

### Annexe à la Décision n° 2025 /11 du 23 mai 2025 :

#### ***Relevé de la réserve et de la recommandation sur la révision générale du PLU de la commune de Cépet***

#### **1. Réserve**

##### **1.1 Sur l'absence des Espaces boisés classés**

Le Règlement écrit et graphique en vigueur du PLU de Cépet décline de nombreux espaces boisés classés (EBC, L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme) sur le territoire communal. Cet outil permet de classer les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer. Il inclut également les arbres isolés, haies, réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, protection ou création de boisements. Il intervient donc dans des situations variées concernant la protection des arbres et des bois, avoir une protection forte de ceux-ci.

Dans le projet de révision du PLU de Cépet, cet outil n'est plus présent dans le règlement graphique, ni dans le règlement écrit. Les espaces auparavant classés EBC sont maintenant protégés par l'article L151-19 du code de l'urbanisme permettant d'identifier, localiser et délimiter des secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Le nouveau règlement écrit précise : « *Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L1151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie. Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes. Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est*

subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune » (projet de règlement écrit p.17).

**Réserve 1.1 :** Le SCoT demande à la commune de justifier l'intérêt et l'impact du changement de protection des espaces boisés afin de mieux comprendre la suppression de tous les EBC sur la commune.

## 2. Recommandation

### 2.1 Sur la précision des objectifs d'accueil de logements sociaux sur la commune

La P106 du DOO du SCoT introduit des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux. En dehors des communes « pôles » du territoire : « Dans les autres communes, en particulier les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun : Envisager que 25 % de la production de logements soit constituée de logements locatifs, dont environ 40 % de logements locatifs sociaux (soit 10 % de la production totale à usage locatif social). »

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de révision de la commune décline l'objectif de « privilégier l'urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs, logements sociaux ... » (PADD p.19).

Dans le règlement écrit en projet, au sein des zones UA, UB, UC et AU, il est décliné la règle suivante : « Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (agrandi à l'entier le plus proche) est de 20% minimum du nombre de logement. »

Au sein du carnet d'OAP, 4 secteurs ont vocation à accueillir la production de logements neufs sur la commune. 2 secteurs attendent un volume égal ou supérieur à 20 logements, seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale fixée dans le règlement. Parmi ces 2 secteurs, seule l'OAP secteur 2 « le stade » décline et affiche clairement un objectif de production de 20% de logements sociaux.

En se référant à la servitude de mixité sociale fixée par la commune et aux 2 secteurs concernés, il serait produit entre 4 à 10 logements sociaux d'ici 2035, sur les 250 logements prévus (dont 90% sont en production neuve). Cette production de logements sociaux à 2035 est éloignée de l'objectif de la P106 du DOO en vigueur.

**Recommandation 2.1 :** Le SCoT demande à la commune de mieux justifier sa participation à l'objectif de production de logements sociaux du SCoT, en se rapprochant de l'objectif de la P106, afin de permettre au territoire de pouvoir répondre aux différents parcours résidentiels.

Si la commune a déjà produit de nombreux logements sociaux sur la première période d'application du SCoT, il serait bon de le faire figurer plus précisément dans le diagnostic ou dans les justifications apportées à la P106 au sein du rapport de présentation du projet de révision de la commune (rapport\_4 p.66).

### Décision n° 2025/12 du 26 juin 2025

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

**Objet :** Décision portant avis sur l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du SCoT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCoT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCoT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2021 délibérant la mise à jour de la définition d'intérêt communautaire de la compétence « politique du logement et du cadre de vie » de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans,

Vu la délibération n° 070525\_09 du Conseil Communautaire en date du 07 mai 2025 arrêtant le projet d'élaboration du PLH de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans,

Vu le courrier de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, reçu en date du 22 mai 2025, sollicitant l'avis du syndicat,

Considérant les éléments exposés et les arguments échangés en Commission urbanisme en date du 26 juin 2025, dont un résumé est annexé à la présente Décision,

Sur proposition de la Commission urbanisme,

Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain, en réponse aux vœux exprimés par les membres de la commission urbanisme,

## DÉCIDE

**Article 1 :** D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE sur l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans,

**Article 2 :** DE DEMANDER à la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, avant approbation de son Programme Local de l'Habitat (PLH), d'améliorer l'argumentation de son projet sur la base de la remarque et de la réserve annexées à la présente Décision.

**Article 3 :** DE TRANSMETTRE la présente décision à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et de la notifier à la commune intéressée.

### Annexe à la Décision n° 2025/12 du 26 juin 2025

#### *Relevé de la remarque et de la réserve sur l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans*

#### 1. Remarque :

##### 1.1 Sur l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)

Afin de renforcer l'effort d'organisation de l'accueil de population et de la production de logements à l'échelle locale, le SCoT recommande l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) en tenant compte de l'accessibilité aux modes de transports alternatifs à l'automobile, des services et emplois présents ou projetés

sur les communes ou à proximité immédiate et de l'offre et des projets en équipements, notamment en matière d'assainissement. (R8)

**Remarque 1.1 :** L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes des Hauts Tolosans participe activement au projet de territoire du SCoT du Nord Toulousain en permettant une organisation de la production et de la réhabilitation des logements sur son territoire. Cet outil, produit d'un travail de dialogue territorial, permet de renforcer l'équilibre et la cohérence de la production de logement sur le territoire du SCoT du Nord Toulousain.

**2 Réserve :**

**2.1 Sur les justifications de la compatibilité à l'objectif d'accueil de logements et de la répartition des logements**

Dans le « document d'orientations » du PLH page 10, il est évoqué un objectif de production de 1499 logements soit 250 logements par an. Ces chiffres sont déclinés en trois secteurs géographiques (Est, Centre et Ouest).

Le SCoT du Nord toulousain décline un objectif indicatif de création de logements de 6250 logements dans le bassin de vie Save et Garonne (dont 1500 hors pôle soit 24%) et de 900 logements sur le bassin de vie de Cadours (dont 600 hors pôles soit 66%) à horizon 2030. Cette répartition se précise également sur les différents pôles sur le territoire, à savoir : Grenade, Merville, Montaigut-sur-Save, Daux, et Cadours.

Cette répartition indicative doit permettre une production de logements équilibrée, favorisant la polarisation de l'offre au plus proche des services existants, au sein des communes les mieux équipées, en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

De plus, le SCoT en cours de révision a débattu de son Projet d'Aménagement Stratégique le 23/06/2025. Les ambitions précises de répartition de l'accueil de logement seront à définir dans le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Néanmoins, le principe d'un accueil des logements en majorité dans les principaux pôles du territoire est un attendu dans notre SCoT en cours de révision.

**Reserve 2.1 :** Le syndicat demande à la Communauté de Communes des Hauts Tolosans de justifier et expliciter la compatibilité du PLH au SCoT en vigueur en termes de volume et de répartition des logements sur son territoire. Une démonstration du volume des logements passés et à venir sur le territoire en fonction des objectifs quantitatifs et spatiaux du SCoT en vigueur permettrait une meilleure compréhension de la compatibilité.

## FEUILLET DE CLÔTURE – DÉCISIONS PRISES ENTRE LE 31 MARS ET LE 26 JUIN 2025

## Liste des décisions prises :

DATE DÉCISION	N° DÉCISION	OBJET DÉCISION	Publié en date du	Exécutoire en date du
23/05/2025	2025/10	Urbanisme – Décision portant avis sur la révision générale du PLU de Saint-Sauveur	23/05/2025	23/05/2025
23/05/2025	2025/11	Urbanisme – Décision portant avis sur la révision générale du PLU de Cépet	26/05/2025	26/05/2025
26/06/2025	2025/12	Urbanisme – Décision portant avis sur l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans	26/06/2025	26/06/2025

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de ces actes.

Philippe PETIT,

Président

