

Décision n° 2026/01 du 08 janvier 2026

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

Objet : Décision portant avis sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Villemur-sur-Tarn

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^{ère} 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 n°2025-054 du Conseil municipal en date du 23 juin 2025 prescrivant le projet de modification simplifiée du PLU de Villemur-sur-Tarn,

Considérant le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Villemur-sur-Tarn reçu en date du 11/12/2025 au Syndicat Mixte pour avis,

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

Considérant les éléments exposés et les arguments échangés en Commission urbanisme en date du 08/01/2026, 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 DEFAVORABLE** avec réserves à lever sur le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Villemur-sur-Tarn,

Article 2 : **DE DEMANDER** à la commune de Villemur-sur-Tarn de prendre en considération les réserves sur son projet de modification simplifiée concernant les orientations du SCoT sur la localisation du développement urbain et sur la production de logements et logements sociaux.

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° 2026/01 du 08 janvier 2026***Relevé des réserves
sur la modification du PLU de la commune de Villemur-sur-Tarn*****Réserves :****1. Sur la localisation du projet d'aménagement sur le secteur Clayrac**

Le projet de modification simplifiée de la commune de Villemur-sur-Tarn change la vocation commerciale de la zone 1AUXc du PLU en zone à vocation mixte. Ce zonage « 1AUXc » renommé en « 1AU1F », permettrait la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant au minimum 183 logements selon l'OAP présentée au Rapport de présentation p.8.

Ce secteur est renseigné au SCoT comme un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) pour la création de commerces périphériques. Concernant le développement de l'habitat, le SCoT décline plusieurs orientations afin de l'encadrer. Le maintien de l'activité agricole constitue une priorité. Elle se traduit notamment par une protection assurée au travers d'orientations de développement urbain économe et regroupé (prescription 16 du DOO en vigueur).

La carte de synthèse des orientations spatialisées du DOO en vigueur du SCoT décline des sens privilégiés d'urbanisation. Les documents d'urbanisme s'appuient sur ces directions préférentielles d'extension et sur les vignettes quantifiant la superficie foncière maximale des extensions urbaines pour localiser et délimiter les principaux développements urbains à usage mixte de la commune, et ce, indépendamment des développements spécifiquement commerciaux, économiques, qui répondent à un autre principe de localisation (prescription 114 du DOO en vigueur). Les communes ou intercommunalités compétentes doivent établir des limites franches aux zones urbaines ou à urbaniser et veillent, en dehors de ces secteurs, à **limiter les extensions urbaines le long des routes**, notamment sur le réseau départemental (prescription 10 du DOO en vigueur).

Le SCoT décline un modèle territorial de développement et d'aménagement recentré sur les principales zones urbaines. L'objectif est de s'inscrire dans un cadre général de maîtrise de l'urbanisation et de protection et de la valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers. Ainsi, les principaux territoires à urbaniser, **sauf cas particuliers de zones d'activités économiques ou zones d'aménagement commercial repérées au SCoT**, seront localisés **en continuité des principales zones urbaines existantes** (prescription 118 du DOO en vigueur).

Dans le cadre de la construction de logements hors enveloppe urbaine, le SCoT demande que chaque document d'urbanisme optimise les capacités d'accueil en zone déjà urbanisée (y compris par le biais de la mobilisation des logements vacants et par l'utilisation planifiée des possibilités de renouvellement urbain avec le souci **d'éviter une accentuation du phénomène de dispersion urbaine** (prescription 113, 124 du DOO en vigueur).

Réserve 1 : le Syndicat demande à la commune de revoir son projet de nouveau zonage du développement urbain et de son OAP en tenant compte des prescriptions du SCoT citées ci-dessus. Une étude urbaine plus large à l'échelle de la commune dans le cadre d'une révision ou modification du document d'urbanisme de Villemur-sur-Tarn ou de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) pourrait permettre de mieux répondre aux différentes orientations du SCoT et ainsi de préciser la stratégie du développement urbain de la commune.

2. Sur la production et le type de logements prévus sur le secteur Clayrac

Le projet d'aménagement du secteur Clayrac (zone 1AU1F dans le projet de modification simplifiée) inclut la création de 183 logements. Le SCoT décline un objectif de création de 2950 logements sur le bassin de vie de Villemur-sur-Tarn dont 1250 sur la commune de Villemur-sur-Tarn à horizon 2030. La présente modification simplifiée prévoit une création de logements sur un secteur qui n'était pas ciblé pour de l'habitat dans le PADD

du PLU en vigueur. Il serait donc nécessaire de justifier l'impact de cette opération d'aménagement sur l'objectif d'accueil de logements du SCoT.

Le SCoT décline également un objectif de tendre vers 40% de la production de logements à destination d'occupation locative, dont environ la moitié constituée de logements locatifs sociaux (soit 20 % de la production totale à usage locatif social). La zone 1AU1F ne figure pas au sein des secteurs de servitude de mixité sociale de la commune dans le règlement écrit et graphique du projet de modification simplifiée du PLU. L'OAP n'intègre également pas d'orientations sur une production de logement social.

Réserve 2 : Le Syndicat invite la commune à justifier que la production de logements prévue sur l'opération d'aménagement du secteur Clayrac s'inscrit bien dans une stratégie de développement démographique en lien avec les objectifs du SCoT. Il invite également la commune à réfléchir à l'intégration de logements sociaux dans ce type d'aménagement d'ensemble et de le justifier au regard des besoins sur son territoire et du taux de production de logements sociaux de la commune depuis l'entrée en vigueur du SCoT.

Décision n° 2026/02 du 27 janvier 2026

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

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

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^{ère} 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 en date du 25 février 2021 prescrivant une révision du PLU de Bessières,

Considérant le projet de révision générale du PLU de Bessières, reçu en date du 07 novembre 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 20 janvier 2026, dont un résumé est annexé à la présente Décision, ainsi que les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme et en réponse aux vœux exprimés par ses membres,

Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

Article 1 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** avec des réserves, une recommandation et une remarque sur le projet de révision générale du PLU de Bessières.

Article 2 : **DE DEMANDER** à la commune de **Bessières** d'améliorer et de clarifier ses justifications sur les objectifs de densité urbaine, sur l'objectif de réduction de la consommation d'espace, sur l'OAP en densification secteur « DABANT LA VILLE », sur la zone 1AUX1 à vocation commerciale et artisanale et sur les objectifs de logements sociaux sur la base des réserves, de la recommandation et de la remarque dont le relevé est annexé 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° 2026/02 du 27 janvier 2026

Relevé des réserves, de la recommandation et de la remarque sur la révision générale du PLU de la commune de Bessières

1. Réserves

1.1 Sur la justification des objectifs de densité urbaine à atteindre en construction neuve

La prescription 116 du DOO en vigueur fixe un objectif de 20 à 30 logements à l'hectare aux pôles d'équilibres afin de répondre aux objectifs de préservation des espaces ruraux et aux ambitions d'accueil de population et d'emploi. Cet objectif de densité est une moyenne à la commune applicable à compter de l'entrée en vigueur du SCoT.

Il est possible, sous réserve de justification et à certaines conditions (nature des sols, contraintes d'insertion urbaine ou paysagère, prise en compte des risques naturels et technologiques, projets de sports ou loisirs de plein air) de proposer des objectifs de densité inférieurs à ces moyennes, en cherchant toutefois à s'en rapprocher.

La commune de Bessières ne justifie pas dans son Rapport de Présentation de se rapprocher de l'objectif de densité du SCoT. Le diagnostic indique que la commune a produit 305 logements de 2012 à 2022 (Rapport de présentation tome 1 p.163). Sur cette même période, la consommation d'espace pour de l'habitat serait d'environ 34 hectares (Rapport de présentation tome 2 - graphique p.185) soit une densité de logement d'environ 9 logements à l'hectare.

Le Rapport de présentation indique que le projet de révision de la commune de Bessières vise une densité dans les dents creuses de 9 logements à l'hectare et de 10 logements à l'hectare en intensification. Concernant les logements produits en dehors de l'enveloppe urbaine, ou entraînant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la densité de logement serait de 18.5 logements à l'hectare de 2026 jusqu'à 2035-2036 (horizon 10 ans).

Réserve 1.1 : Le SCoT demande à la commune de justifier la densité de la production en logement neuf depuis l'entrée en vigueur du SCoT et celle projetée par le projet de révision de la commune afin de pouvoir observer la compatibilité du projet de PLU à la prescription 116 du DOO du SCoT et en atteignant la fourchette de 20 à 30 log/ha. Pour aller plus loin, dans le cadre des travaux liés à la révision du SCoT en cours, le Syndicat conseille à la commune de viser le haut de la fourchette de densité.

1.2 Sur l'objectif de réduction de la consommation d'espace

Le SCoT en vigueur décline des vignettes à la commune indiquant le nombre d'hectares maximal au sein des destinations suivantes : mixte, économie, commerciale. Bessières dispose d'une vignette mixte de 75 hectares, d'une vignette économie de 35 hectares et d'une vignette commerciale de 8 hectares.

Le PADD décline un objectif de réduction de la consommation d'espace de -50% (PADD p.10). Or, le Rapport de Présentation, Tome 2 page 22, décline un objectif de réduction de 60,7 % de la consommation d'espace. Il est décrit que cet effort de réduction de 60,7% par rapport à la période 2011-2021 donnerait lieu à un encadrement strict de l'extension urbaine limitée à un maximum de 19,7 hectares. Ces deux objectifs étant différents, Il serait nécessaire de clarifier ces chiffres afin de pouvoir comprendre quel objectif a été retenu.

De plus, il est décrit page 214 que « *la projection de consommation foncière sur la période 2021-2036 s'élève à 31,2 hectares. Cette estimation résulte de l'application du taux de réduction de 60,7 % fixé par le SCoT Nord Toulousain* ». Il est important de noter que le SCoT en vigueur ne porte pas cet objectif de réduction de la consommation d'espace mais décline bien des vignettes de consommation d'espace maximale à la commune comme évoqué ci-dessus. L'objectif de réduction de la consommation d'espace de 60,7% est un objectif attribué au SCoT du Nord Toulousain par la Région Occitanie au sein de la Modification n°1 du document de planification régionale, le SRADDET, approuvé le 11 juillet 2025. Cet objectif doit être pris en compte au sein de la révision du SCoT du Nord Toulousain en cours.

Pour autant, le Syndicat recommande à la commune de se rapprocher de l'objectif national de réduction de la consommation d'espace issu de la loi Climat et résilience de 2021 afin que son PLU puisse être compatible au futur SCoT approuvé.

Réserve 1.2 : Le Syndicat demande à la commune de Bessières de clarifier les justifications concernant l'objectif de réduction de la consommation d'espace entre le PADD et le Rapport de présentation. Il demande également de corriger et de justifier l'objectif de réduction de la consommation d'espace en se basant sur les objectifs inscrits dans le document du D.O.O actuellement en vigueur.

1.3 Sur l'OAP en densification secteur « DABANT LA VILLE »

La prescription 119 du DOO en vigueur demande que ne soient autorisées que des adaptations et extensions mesurées des constructions existantes au sein des hameaux, en dent creuse ou la construction sur les parcelles déjà bâties. Le secteur « DABANT LA VILLE » visant dans le carnet d'OAP à la création de 3 logements pourrait être considéré comme de l'extension de hameau.

Réserve 1.3 : Le syndicat demande à la commune de Bessières de justifier que le projet de création de 3 logements dans le secteur « Dabant la ville » remplisse bien toutes les conditions pour être qualifié de densification et non d'extension de hameau.

1.4 Sur la zone 1AUX1 à vocation commerciale et artisanale

La zone 1AUX1 est présentée au sein du carnet d'OAP p.34 comme ayant pour objectif « *l'extension de la zone d'activité économique à vocation artisanale et commerciale des Portes de Bessières.* » sur la période 2026 à 2030. Ce zonage autorise l'installation d'activités telles que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services, les entrepôts et bureaux, mais n'autorise pas les projets industriels.

Cette zone à vocation commerciale en entrée de ville ne figure pas dans un secteur d'implantation de centralité urbaine ou de secteur d'implantation périphérique (fig.1). La prescription P92 du DAAC précise que ces zones visent à créer ou à agrandir des grandes surfaces commerciales ou des ensembles commerciaux qui totalisent, au terme du projet, plus de 1000m² de surface de plancher.

Le règlement de la zone 1AUX1 autorise les constructions à usage de « commerce et activités de service » à condition que la surface de plancher projetée soit supérieure à 400m² mais ne détermine pas de maximum.

Réserve 1.4 : Le Syndicat demande à la commune d'adapter ou de justifier la compatibilité de ce projet au DAAC en vigueur.

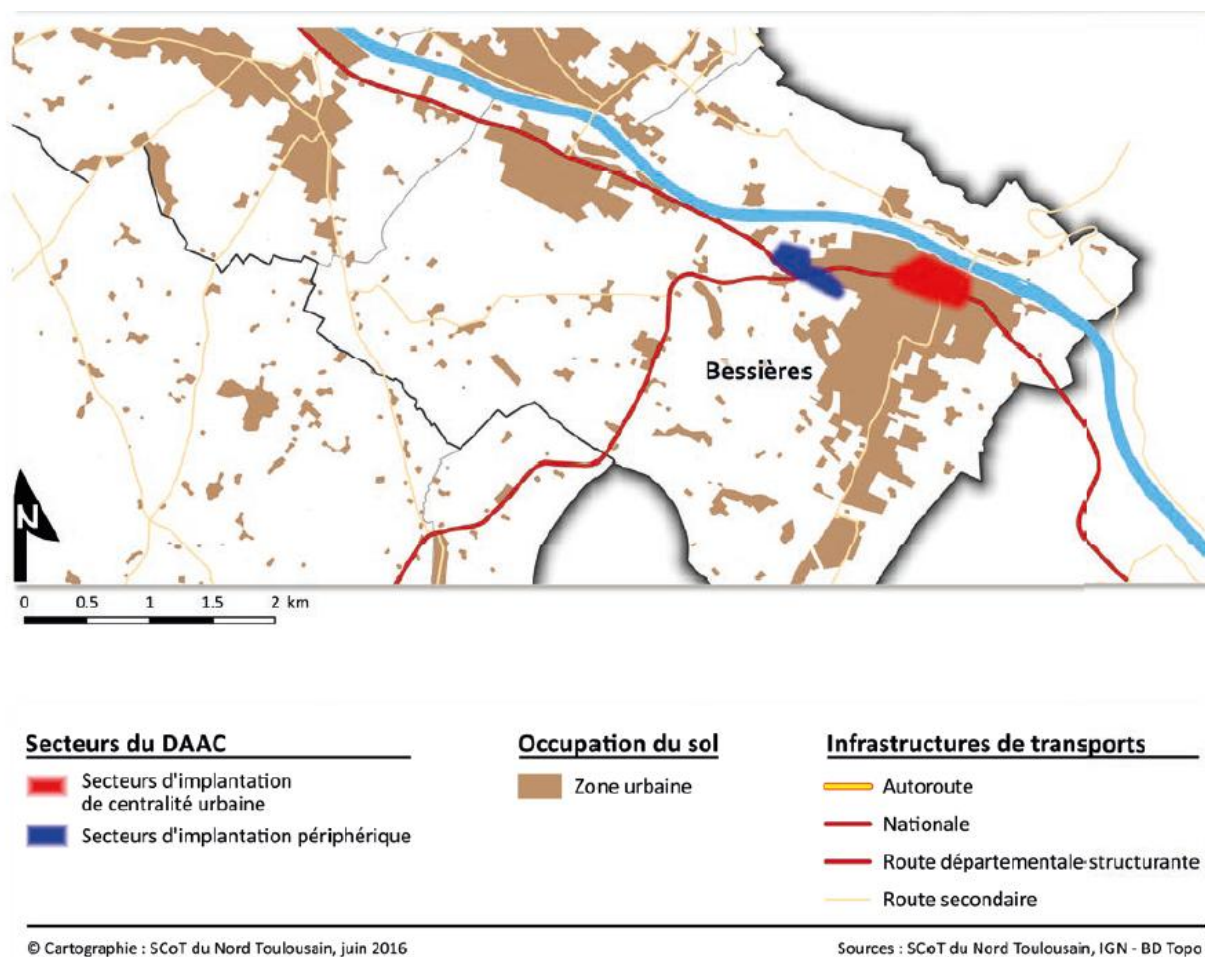


Figure 1 Secteurs du DAAC, DOO du SCoT du Nord Toulousain p.56

1. Recommandation :

Sur la localisation de la production de logements sociaux

La P106 du DOO du SCoT en vigueur décline un objectif de production de logements à destination locative de 40% dans les pôles dont la moitié à usage locatif social (soit 20% de la production totale de logement neuf).

Le Rapport de Présentation tome 2 p.6 rappelle les principaux constats sur le parc de logement et notamment « un besoin de logements sociaux qui reste élevé : Le déficit structurel en logements locatifs sociaux demeure un enjeu central, nécessitant un effort de production régulier pour répondre aux besoins des ménages à revenus modestes ». Pour répondre à cet enjeu, la commune a réglementé la délimitation de secteurs à programme de mixité sociale en zone U et AU. L'article UC – 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale du projet de règlement écrit décline un objectif de « réserver au moins 40% de la surface de plancher affectée à l'habitation à des logements locatifs, dont au moins 50 % de logements sociaux ».

En étudiant le carnet d'OAP, le syndicat dénombre la production d'environ 72 logements sociaux sur les 530 logements neufs prévus. Cela représenterait environ 13,4% de la production totale. Ceci est une estimation qui nécessiterait d'être vérifiée et justifiée par la commune afin de démontrer sa compatibilité à l'objectif du SCoT.

Le Syndicat salue l'initiative de la commune qui permet de renforcer l'atteinte des ambitions du territoire en termes de diversification de l'offre en logement et de réponses à tous les parcours résidentiels. Néanmoins, en produire davantage pour s'approcher de l'objectif de 20% de la production totale de logement neuf permettrait de renforcer l'atteinte de cet enjeu important pour le territoire et pour la commune.

De plus, ces secteurs de développement des logements sociaux sont en grande majorité situés dans des projets en extension du bourg, souvent en entrée de ville. La P108 du SCoT demande que la localisation des logements sociaux tienne compte, entre autres, de la présence de services et équipements adaptés, de la proximité des centres bourgs et des lieux d'animation urbaine, et de l'accessibilité en transports en commun, notamment pour les opérations les plus significatives.

Recommandation : Le Syndicat encourage la commune à renforcer le nombre de logements sociaux à produire, notamment en développant une offre en logement social proche du centre-bourg et des principaux services, équipements et transports collectifs.

2. Remarque :

Sur l'anticipation de la loi Climat et résilience et sur les travaux de révision du SCoT

Dans le cadre de la révision en cours du SCoT du Nord Toulousain, la question des équilibres de consommation foncière à l'échelle du SCoT entre l'habitat et l'économie est réétudiée en fonction de la territorialisation des besoins. La loi « Climat et Résilience » intègre une trajectoire de réduction de la consommation foncière à l'échelle nationale de 50 % à minima dans les 10 ans suivant la promulgation de la loi par rapport à la décennie précédente (01/01/2011 – 01/01/2021) pour atteindre le principe du « zéro artificialisation nette » à horizon 2050 (Cf. article 191 de la loi). Compte tenu de cette loi et de la modification du SRADDET Occitanie en vigueur, les communes et les communautés de communes seront amenées à intégrer des objectifs importants de baisse de consommation d'espace par une modification de leurs documents d'urbanisme dès l'approbation de la révision du SCoT. Le Syndicat du SCoT estime donc qu'il est important d'anticiper au plus tôt ces changements.

De plus, Bessières joue un rôle d'animation de son bassin de vie en tant que pôle d'équilibre avec un nombre important d'activités économiques, de commerces, de services et d'équipements. Cela implique un changement de modèle d'aménagement vers une diversification des formes urbaines, et d'une densité plus forte dans les secteurs qui s'y prêtent (proximité aux équipements et services, transports collectifs, assainissement collectif...), notamment en densification des tissus urbains existants.

Remarque : le Syndicat recommande à la commune de tenir compte des évolutions législatives en cours concernant la réduction de la consommation d'espace et d'adapter son projet au mieux pour s'inscrire dans cette trajectoire et dans les travaux de révision du SCoT en cours.

Décision n° 2026/03 du 27 janvier 2026

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d'urbanisme

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

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^{ère} 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 en date du 04 octobre 2024 prescrivant une révision du PLU de Saint-Cézert,

Considérant le projet de révision générale du PLU de Saint-Cézert, reçu en date du 26 novembre 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 20 janvier 2026, dont un résumé est annexé à la présente Décision, ainsi que les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme et en réponse aux vœux exprimés par ses membres,

Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

Article 1 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** avec une recommandation sur le projet de révision générale du PLU de Saint-Cézert.

Article 2 : **DE DEMANDER** à la commune de **Saint-Cézert** de compléter ses justifications concernant le nombre de logements sociaux attendus dans le projet de révision du PLU sur la base de la recommandation dont le relevé est annexé 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° 2026/03 du 27 janvier 2026

Relevé de la recommandation sur la révision générale du PLU de la commune de Saint-Cézert

Recommandation

Sur l'objectif de production de logements locatifs sociaux de la commune

Le SCoT fixe un objectif de tendre vers 25% de la production de logements à destination d'occupation locative pour les communes hors pôle, dont environ 40 % constituée de logements locatifs sociaux (soit 10 % de la production totale à usage locatif social). Le PADD révisé de Saint-Cézert décline un objectif de tendre vers 10 % de production de logements sociaux, notamment au sein des « futurs quartiers » (PADD p.25). Pour autant, le règlement écrit et les OAP n'intègrent pas de règles ou d'orientations pour la production de logements sociaux.

Recommandation : Le Syndicat invite la commune à réfléchir à l'intégration de logements sociaux dans ses projets d'aménagement d'ensemble et de le justifier au regard des besoins sur son territoire et du taux de production de logements sociaux de la commune depuis l'entrée en vigueur du SCoT.