

**DÉPARTEMENT DU GERS**  
**CANTON DE**  
**L'ISLE-JOURDAIN**

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA**  
**GASCOGNE TOULOUSAINE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES**  
**DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Nombre de conseillers : 37  
 Conseillers en exercice : 37  
 Quorum : 19

Présents : 22  
 Excusés : 10  
 Absents : 5  
 Procurations : 7

**Vote**

Favorables : 31  
 Défavorables : 0  
 Abstentions : 0  
 Non votants : 0

**n° 17/05/2022-85a**

**Objet**

**AMÉNAGEMENT DU**  
**TERRITOIRE**

Modification n° 1 du PLU  
 de SÉGOUFIELLE -  
 Justification de l'ouverture  
 à l'urbanisation de la zone  
 2AU

Suite à une erreur sur le  
 nombre de votants, cette  
 délibération annule et  
 remplace la délibération  
 n° 17052022-85 ayant le  
 même objet

**L'an deux mille vingt-deux, le mardi 17 mai**, à dix-huit heures  
 et trente minutes, le conseil communautaire dûment convoqué,  
 s'est réuni, en session ordinaire, à la salle des fêtes de la  
 commune de FRÉGOUVILLE, sous la présidence de M. Francis  
 IDRAC.

Date d'envoi de la convocation : 11 mai 2022

Présents : Francis IDRAC, Gaëtan LONGO, Georges BELOU,  
 Josianne DELTEIL, Christophe TOUNTEVICH, Jean-Claude  
 DAROLLES, Frédéric PAQUIN, Pascale TERRASSON, Claudine  
 DANEZAN, Julien DÉLIX, Francis LARROQUE, Éric BIZARD,  
 Dominique BONNET, Jean-Luc DUPOUX, Yannick NINARD,  
 Nicolas PANAVILLE, Denis PÉTRUS, Martine ROQUIGNY,  
 Bernard TANCOGNE, Jean-Marc VERDIÉ, Marylin VIDAL

Procurations :

- 1- Delphine COLLIN a donné procuration à Martine ROQUIGNY
- 2- Muriel ABADIE a donné procuration à Frédéric PAQUIN
- 3- Janine BARIOULET-LAHIRLE a donné procuration à Claudine DANEZAN
- 4- Jacques BIGNEBAT a donné procuration à Francis IDRAC
- 5- Philippe DAGUES-BIÉ a donné procuration à Nicolas PANAVILLE
- 6- Nadine FIERLEJ a donné procuration à Christophe TOUNTEVICH
- 7- Régine SAINTE-LIVRADE a donné procuration à Yannick NINARD

Excusés : Delphine COLLIN, Muriel ABADIE, Janine BARIOULET-LAHIRLE, Jacques BIGNEBAT, Philippe DAGUES-BIÉ, Mohammed EL HAMMOUMI, Nadine FIERLEJ, Jocelyne TRIAES, Brigitte HECKMANN-RADEGONDE, Jeanne-Marie RECH, Régine SAINTE-LIVRADE

Absents : Gérard PAUL, Lucien DOLAGBENU, Jean-Sébastien KLEIN-MEYER, Claire NICOLAS, Fabienne VITRICE

A été nommée secrétaire : Marylin VIDAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu le transfert de la compétence urbanisme à la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine au 1<sup>er</sup> janvier 2016, par délibération du 25 février 2016 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SÉGOUFIELLE approuvé par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2017 ;

Vu l'arrêté n° 2022-605 de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine, prescrivant la modification n° 1 du PLU de SÉGOUFIELLE, pour notamment ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (2AU)

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 Ségoufielle, tel que présenté dans la présente délibération,

### **Contexte et rappels**

M. le Président informe que la dernière révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SÉGOUFIELLE a été approuvée le 19 décembre 2017 par le conseil communautaire de la Gascogne Toulousaine. La commune de SÉGOUFIELLE souhaite maintenant lancer une procédure de modification de son PLU afin de répondre à certains objectifs et enjeux, notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « au chemin vieux ». Une zone fermée à l'urbanisation à urbaniser à court ou moyen terme selon le PLU.

M. le Président explique qu'une zone de type 2AU peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification 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 2AU**

Monsieur le Président précise que :

- Par son accessibilité renforcée dans l'Ouest Toulousain, la commune de SÉGOUFIELLE connaît une forte pression urbaine résidentielle (sa population est passée de 517 habitants en 1999 à 1 172 habitants en 2018, et présente un accroissement de + 2,1 % par an sur la période 2013-2018 – *Source INSEE*) ;
- Identifiée comme pôle de proximité dans le DOO du nouveau SCoT de Gascogne arrêté en avril 2022, soit un pôle de niveau 4 qui constitue des relais locaux de l'armature territoriale, SÉGOUFIELLE a l'objectif d'atteindre environ 1 300 habitants en 2025 selon le Programme Local de l'Urbanisme (PLU) en vigueur, soit la création de 135 nouveaux logements ;
- 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 2AU « au chemin vieux », inconstructible pour l'heure au PLU ;

- Le potentiel d'urbanisation actuellement mobilisable ~~justifié 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.

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

<b>Zone</b>	<b>Divisions de parcelles bâties</b>	<b>Densification</b>	<b>Extension</b>	<b>TOTAL</b>
<b>U1</b>	0,47	0,92	0,16	1,56
<b>U2</b>	2,15	4,77	0,00	6,92
<b>AU1</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	2,63	5,69	0,16	8,48

Les parcelles étudiées pour les capacités d'urbanisation résiduelles ont été retenues selon un seuil minimal de 500 m<sup>2</sup>. Si le total de terrain disponible peut paraître élevé en valeur brute, totalisant 8,48 hectares, il convient de noter qu'il s'agit d'un potentiel disséminé, 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. Concernant les parcelles qui peuvent faire l'objet de densification, l'ensemble des secteurs se trouve dans le secteur U2. 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 d'environ 1 300 habitants en 2025, ainsi que la création de 130 logements pour 11,85 ha consommés.

Selon l'Insee, la population légale était de 1 172 habitants en 2018, contre 1 054 habitants en 2013, soit une variation annuelle de 2,1 % : on peut estimer une population de 1 274 habitants en 2022, (application de la variation de 2,1 %). 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 15 logements, pour la plupart sous forme d'opérations isolées, disséminées dans les zones U1 et U2.

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

Monsieur le Président précise en outre les motifs qui justifient l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU « au chemin vieux » pour une surface d'environ 1,3 hectares, à savoir :

- son positionnement est stratégique et propose une continuité du bâti existant ;
- son urbanisation revêt un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal. 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 la production de 22 logements nouveaux,
  - de favoriser la mixité sociale en accueillant des logements locatifs sociaux,
  - de proposer des modalités d'accompagnement qualitatifs pour une intégration paysagère soignée.

**Le Conseil communautaire, ouï l'exposé du Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU « au chemin vieux », pour une surface de 1,3 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 SÉGOUFIELLE.**

La présente délibération a été délibérée et signée le 17 mai 2022  
Certifiée et rendue exécutoire par le Président le 24 mai 2022  
Expédiée à la Préfecture le 24 mai 2022  
Affichée le 24 mai 2022

**Le 1<sup>er</sup> Vice-président,  
par délégation du Président,**

**Gaëtan LONGO**



Suite à une erreur sur le nombre de votants, cette délibération annule et remplace la délibération n° 17052022-85 ayant le même objet.