

Délibération n°DEL-13-922

Approbation de la première modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY suite à enquête publique

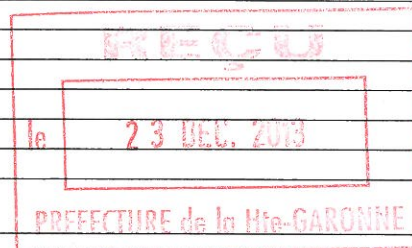
L'an deux mille treize le jeudi dix-neuf décembre à neuf heures, sous la présidence de Pierre COHEN, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	123
Présents :	89
Procurations :	24
Date de convocation :	13 décembre 2013

Présents

Aucamville	M. Guy MONTAGNER
Balma	Mme Thérèse PICHON
Beauzelle	M. Claude BENOIT
Blagnac	M. Bernard KELLER M. Joseph CARLES Mme Monique COMBES
Brax	M. Jean-Pierre VERGE
Castelginest	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	Mme Corine BARRERE M. Louis GERMAIN M. Guy LAURENT
Cornebarrieu	M. Gilles de FALETANS
Cugnaux	M. Guy THIBAUT
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Flourens	M. Didier CORTES
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Paul FRANCHINI
L' Union	Mme Marie-Carmen GARCIA
Launaguet	Mme Arlette SYLVESTRE M. Henri MILHEAU
Lespinasse	M. Bernard SANCE
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	M. Jean-Louis MOYET
Montrabe	M. Jacques SEBI
Pibrac	M. Robert BON M. David SAINT-MELLION
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Henri MIGUEL
Saint-Orens	M. Christian SEMPE M. Claude MERONO
Seilh	M. Guy LOZANO



Toulouse	M. Pierre COHEN Mme Malika ARADJ M. Roger ATSARIAS M. Jean-Marc BARES Mme Elisabeth BELAUBRE Mme Yvette BENAYOUN-NAKACHE M. Daniel BENYAHIA Mme Michèle BLEUSE M. François BRIANÇON M. Stéphane CARASSOU M. Joël CARREIRAS Mme Danielle CHARLES M. François CHOLLET M. Thierry COTELLE Mme Martine CROQUETTE M. Romain CUJIVES Mme Marie DEQUE Mme Monique DURRIEU M. Régis GODEC M. Philippe GOIRAND Mme Olga GONZALEZ-TRICHEUX Mme Catherine GUIEN Mme Mama HAMMOU-MOHAMMED Mme Isabelle HARDY M. Jean-Pierre HAVRIN Mme Maryse JARDIN-LADAM M. Pierre LACAZE Mme Régine LANGE M. Alexandre MARCIEL M. Bernard MARQUIE M. Henri MATEOS M. Antoine MAURICE Mme Saliha MIMAR Mme Erwane MONTHUBERT M. Etienne MORIN M. Jean-Luc MOUDENC M. Michel PECH Mme Dominique PY Mme Cécile RAMOS Mme Sonia RUIZ M. Jean-Christophe SELLIN M. Nicolas TISSOT Mme Claude TOUCHEFEU Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD Mme Gisèle VERNIOL Mme Zohra ZINA-RAGGOUA
Tournefeuille	M. Claude RAYNAL Mme Mireille ABBAL Mme Danielle BUYS M. Daniel FOURMY M. Jacques GUILBAULT
Villeneuve-Tolosane	M. Dominique COQUART M. Diego GIL

Délégués ayant donné pouvoir

		Pouvoir à
Aigrefeuille	Mme Brigitte CALVET	M. Claude MERONO
Aucamville	M. Gérard ANDRE	M. Guy MONTAGNER
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL	M. Jean-Pierre VERGE
Balma	M. Alain FILLOLA M. Stéphane COPPEY	Mme Thérèse PICHON M. Antoine MAURICE
Beaupuy	M. Maurice GRENIER	M. Robert MEDINA
Blagnac	M. Christian BERGON	Mme Monique COMBES
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Bernard SICARD M. Ahmed Médhy IMELHAINE M. Henri MOLINA	Mme Corine BARRERE Mme Danielle CHARLES M. Louis GERMAIN
Cugnaux	M. Philippe GUERIN	M. Guy THIBAUT
L' Union	M. Georges BEYNEY M. Henri LEVRAT	M. Raymond-Roger STRAMARE M. Alain SUSIGAN
Toulouse	M. Abdelkader ARIF Mme Christine COURADE Mme Anne CRAYSSAC Mme Vincentella DE COMARMOND M. Jean-Michel FABRE	M. Pierre COHEN Mme Régine LANGE Mme Gisèle VERNIOL M. Henri MATEOS M. François BRIANÇON

M. Jean Luc FORGET	Mme Malika ARADJ
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Mme Yvette BENAYOUN-NAKACHE
M. Djillali LAHIANI	Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD
M. Jean-Paul MAKENGO	M. Nicolas TISSOT
M. Jean-Charles VALADIER	M. Régis GODEC

Délégués excusés

Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Cugnaux	M. Pierre GUERIN
Fenouillet	Mme Claudie MARCOS
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Jean	M. Gérard BAPT
Toulouse	M. René BOUSCATEL Mme Danièle DAMIN M. Serge DIDIER Mme Chantal DOUNOT-SOBRAQUES M. Christian RAYNAL

Délibération n° DEL-13-922

Approbation de la première modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY suite à enquête publique

Exposé

Suite à l'annulation du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint – Jory, approuvé le 15 décembre 2006 par le Tribunal Administratif de Toulouse en date du 12 mai 2011, le PLU approuvé le 19 décembre 2011 s'est basé sur le projet de PLU arrêté le 20 mars 2006. Aussi, certaines évolutions proposées lors des deux modifications du PLU qui sont intervenues après l'arrêt du document de 2006, n'ont pas pu être reprises dans le PLU approuvé le 19 décembre 2011.

Ainsi, cette 1^{ère} modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint – Jory, mise en œuvre par arrêté du président de Toulouse Métropole en date du 23 avril 2013, propose de réintégrer un certain nombre de ces évolutions présentées dans les deux modifications de PLU annulées, tout en actualisant ce document d'urbanisme aux nouveaux enjeux.

La présente délibération se décompose de la manière suivante :

- la première partie concerne les différents éléments présentés à l'enquête publique,
- la deuxième partie donne des précisions sur la fréquentation de l'enquête publique,
- la troisième partie est relative aux avis des personnes publiques associées
- la quatrième partie expose les conclusions du commissaire enquêteur et précise la manière dont Toulouse Métropole leur répond,
- la cinquième partie expose des rectifications non directement liées à l'enquête publique de la 1^{ère} modification.

I. LE DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE A POUR OBJETS :

1. Permettre la mise en oeuvre de projets d'intérêt collectif,

Ce projet de 1^{ère} modification du PLU présenté à l'enquête publique comprend plusieurs propositions d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU (zone d'urbanisation future fermée) afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt collectif :

A. La création d'une école primaire,

Ce projet se situe en secteur ouest de la commune au lieu dit « Les Prats » et a pour finalité de permettre la réalisation d'une école primaire qui s'inscrit en complément de l'école maternelle située plus au sud. Un nouveau secteur UE, réservé à l'implantation d'équipements publics ou collectifs, est créé. (Environ 6650m²)

B. L'accueil du SDIS,

Situé à proximité immédiate du centre de Saint – Jory, un nouveau secteur UE est donc créé afin de pouvoir répondre aux besoins de relocalisation du futur SDIS. (Environ 5000m²)

C. La création d'une nouvelle station d'épuration (STEP),

Pour garantir un ajustement entre la croissance démographique et les capacités de traitement des eaux usées, la création d'une nouvelle STEP est programmée par Toulouse

Métropole (TM). Aussi, la zone Nb où se situe la STEP actuellement en fonctionnement, est étendue et un emplacement réservé est créé. (Environ 1ha)

D. La création d'habitat à vocation sociale,

Dans la logique de confortement de l'offre en logement social, une zone UCc est créée sur la partie « est » du bourg, à proximité des terrains de sports, et s'accompagne de la création d'un emplacement réservé qui vient conforter le futur maillage de voies dans ce secteur. (Environ 9800m²)

E. La relocalisation d'activités économiques impactées par le projet GPSO (Grand Projet Sud Ouest qui comprend la mise à 4 voies),

Afin de permettre la relocalisation de bâtiments d'activités impactés par le projet GPSO et maintenir ainsi l'activité économique existante, la zone UF est étendue. (Environ 7000m²)

F. L'extension de la zone économique Euronord – Les Cabanes,

Ce projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'environ 23ha pour favoriser l'accueil d'activités économiques, notamment de logistique, et vient ainsi compléter l'offre du site Euronord – Les Cabanes en cohérence avec la politique de développement économique de l'agglomération toulousaine.

2. Ajuster partiellement certains zonages par souci de cohérence,

Certaines limites entre zones sont ajustées pour les raisons suivantes :

- réparer quelques erreurs matérielles, notamment, par la réintégration de maisons d'habitation, de bâtiments agricoles ou des équipements publics, déjà existants, dans le zonage correspondant.
- mettre en adéquation le zonage avec la réalité du terrain.

3. Conforter les outils en faveur de la mixité sociale,

La commune de Saint – Jory a un taux de logement locatifs sociaux au sens de la loi SRU inférieur aux 20% exigés. Il convient donc que la commune poursuive l'effort communal pour sortir du constat de carence d'autant plus que la loi Duflot rehausse l'objectif à atteindre à 25% à l'horizon 2025.

Aussi, le règlement qui intègre déjà les dispositions de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme en imposant la réalisation de logements locatifs sociaux à hauteur de 25% pour les opérations de plus de 300m² voit ce taux renforcé et porté à 30% de la surface de plancher.

En outre, un nouvel outil offrant la possibilité d'une bonification de COS, dans la limite de 20% maximum, est introduit à la condition que cette part de surface de plancher supplémentaire ainsi obtenue ait un usage locatif social.

4. Mettre à jour les emplacements réservés pour qu'ils correspondent aux besoins actuels,

Ce projet de la 1^{ère} modification du PLU présenté à l'Enquête Publique est aussi l'occasion de réinterroger les emplacements réservés existants au PLU approuvé de 2011.

Un certain nombre d'entre eux sont à supprimer en raison des acquisitions foncières réalisées ou car ils ne correspondent plus aux besoins des nouveaux projets de la Commune ou de la Communauté Urbaine.

En raison de l'intégration de la Commune de Saint-Jory à la Communauté Urbaine, la plupart des ER ont fait l'objet d'un changement de bénéficiaire au profit, notamment, de Toulouse Métropole en fonction des compétences. D'autres ER ont été réajustés ou bien créés.

Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet GPSO étant en cours de définition, il n'a pas été possible d'ajuster ou créer un emplacement réservé au regard de ce projet dans le cadre de la présente modification. C'est bien la DUP qui emportera la mise

en comptabilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory avec le projet GPSO.

Cette 1^{ère} modification du PLU, présentée à l'enquête publique, apporte les évolutions suivantes aux emplacements réservés :

A. Suppressions d'emplacements réservés :

17 emplacements réservés sont supprimés.

B. Modifications d'emplacements réservés :

43 emplacements réservés ont changé de bénéficiaire pour le compte de TM.

Certains ont été modifiés dans leur emprise :

- agrandis : n°29, 59, 60 et 64
- réduits : n°19, 32, 37, 58, 62 et 63

C. Création d'emplacements réservés :

Cette modification propose la création de 5 emplacements réservés dont un pour le compte de la commune en vue de créer un cheminement doux (ER n°72) et 4 pour le compte de Toulouse Métropole afin de répondre aux besoins d'amélioration de la voirie et d'équipement public tel que la future STEP de Saint – Jory (ER n°73).

Au total, le nombre d'emplacements réservés passe de 65 à 52 dont 17 sont supprimés et 5 nouvellement créés.

5. Adapter certaines dispositions pour retrouver un règlement écrit plus en adéquation avec la réalité de la forme urbaine et prendre en compte les dernières évolutions du code de l'Urbanisme,

Conformément à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher et à la circulaire du 3 février 2012 relative « au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions », entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012, les termes de SHON et SHOB sont supprimés et remplacés par la notion unique de « surface de plancher ». Cette 1^{ère} modification de PLU a aussi permis de réactualiser les références au code de l'Urbanisme compte tenu des dernières évolutions apportées par le législateur au code de l'Urbanisme.

En outre, d'autres évolutions réglementaires portent sur :

Accès : (art 3)

- les accès privatifs sur la RD820, à la demande du Conseil Général (zones UA, UB, UC et UE)
- la réalisation d'une aire de retournement pour toutes les voies en impasse (zones UA, UB, UC, UD et 1AU)

Hauteur :

- la modification de la hauteur pour les équipements publics (zones UB, UC, UF et 1AU – art 10)
- la modification des hauteurs en limite séparative pour davantage de cohérence (zones UA et UB – art 7)

Aspect extérieur : (art 11)

- l'assouplissement des règles relatives aux toitures, notamment, pour encourager les formes architecturales innovantes (zones U, AU, A et N)
- des précisions quant à l'aspect des clôtures (zones U et 1AU)
- l'autorisation de clôtures (zone 2AU)

Annexes :

- la non application des dispositions de l'article 5 pour les annexes et les piscines (zones UB, UC, UF, N et A - art 5)
- l'assouplissement des règles d'implantation en limites séparatives pour les annexes (zones UA, UB, UC, UD et 1AU – art 7)

Emprises :

- le complément apporté à la définition locale de l'emprise au sol qui exclura, désormais, de ce calcul, les piscines non couvertes et les abris de jardins (zones UA, UB, UC et UD – art 9)

Divisions parcellaires :

- l'application des règles du PLU à l'échelle de chaque lot d'une opération (zones U et AU - art 5, 6 et 7)
- l'encadrement des divisions parcellaires dans les secteurs d'assainissement autonome (zones UB et UC- art 14)

Les conditions particulières d'occupations et utilisation du sol (art 2)

- modifications réglementaires pour supprimer l'exception pour les serres en zone A
- autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en Nf
- favoriser l'implantation d'activités de commerces et artisanat dans les zones urbaines (zones UA, UB, UC et UD)
- permettre aux habitations déjà existantes en zone économique UF d'évoluer

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art 6)

- réduction de la distance minimale pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (zones UC et UD)
- précisions des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone économique (zone UF)

L'ensemble des points de cette 1^{ère} modification de PLU énoncés ci-dessus, amène à faire évoluer les pièces du P.L.U. suivantes :

Pièces modifiées :

- Addendum au rapport de présentation – Notice explicative
- Règlement écrit
- Règlement graphique
- Liste des emplacements réservés
- Orientations particulières d'aménagement (OA) et schémas d'aménagement

Pièces supprimées :

- Carte des emplacements réservés

Les autres pièces du P.L.U. sont inchangées.

II. L'ENQUETE PUBLIQUE S'EST DEROULEE DU 17 JUIN AU 19 JUILLET 2013 :

Environ une 60^{aine} d'administrés se sont déplacés pour consulter le dossier d'enquête et 42 courriers et 3 observations ont été déposés dans les registres d'enquête publique.

III. LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ONT FAIT CERTAINES OBSERVATIONS :

Dans le cadre de la procédure, le dossier de 1^{ère} modification a été notifié, entre le 30 et 31 mai 2013, aux personnes publiques associées et consultées, conformément au code de l'urbanisme, mais aussi, aux gestionnaires de réseaux, aux communes limitrophes et à l'EPCI compétent en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Suite à cette notification du projet de 1^{ère} modification du PLU, plusieurs avis ont été reçus et joints au dossier d'enquête publique, conformément à l'article L121-4 du Code de l'Urbanisme, au fur et à mesure de leur réception.

Il est à préciser que de nombreux points soulevés par les avis des personnes publiques ont été repris dans les réserves du commissaire enquêteur.

- **Courrier de la Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) du 19 juin 2013 :**

La DDT demande :

- l'apport des précisions sur la problématique des réseaux (assainissement et desserte en eau) pour l'extension d'Euronord – Les Cabanes et rappelle que l'ouverture à l'urbanisation d'environ 23ha est conditionnée à l'existence de ces réseaux au droit de la zone ou à une programmation de ces travaux sur le court terme, sinon la zone ne pourrait pas être ouverte.
- l'ajustement des orientations d'aménagement (OA) afin qu'elles gardent leur vocation à ne traduire que des principes dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme et que les aspects réglementaires tels que les obligations d'accès soient, quant à eux, traduits dans le règlement graphique et écrit. Ainsi, les deux OA introduites par cette 1^{ère} modification de PLU doivent être ajustées pour retranscrire les obligations d'accès au document graphique du règlement et non dans les OA (cf. réserve n°5 du Commissaire Enquêteur (CE)).

- le changement de zonage du secteur UCc, dédié au projet de développement de l'offre en logement proposée au dossier soumis à enquête publique, en AU (zone d'urbanisation future ouverte), étant donné qu'il s'agit d'une seule opération d'ensemble (cf. réserve n°6 du CE).
- l'intégration aux articles 2 du règlement écrit des zones UF, Nc, Ne, Nl et A, de l'application des dispositions réglementaires du PPRT qui est, néanmoins, déjà annexé au PLU (cf. réserve n°12 du CE).
- l'encadrement du niveau de majoration des possibilités offertes aux articles 14 pour le dépassement du COS (cf. réserve n°13 du CE).

En réponse aux observations de la DDT, après analyse technique et financière, Toulouse Métropole est en mesure de réaliser, à court terme, les réseaux suffisants pour l'ouverture de 5ha et non sur la totalité des 23ha de la zone 2AU comme proposé dans le projet de PLU soumis à enquête publique. Aussi, seule la partie sud de cette zone destinée à l'extension d'Euronord-Les Cabanes peut être ouverte à l'urbanisation dans le cadre de cette 1^{ère} modification du PLU. L'OA, correspondante à ce projet d'intérêt collectif, est réajustée en conséquence sur ce périmètre restreint. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU restante pourra être étudiée lors d'une prochaine évolution du PLU lorsque des solutions techniques et financières auront été trouvées pour desservir correctement cette partie nord.

En outre, les deux OA créées dans le cadre de cette 1^{ère} modification ont été corrigées afin de traduire l'observation de la DDT d'ordre réglementaire. Seuls les principes d'accès sont indiqués dans l'OA, dans un rapport de compatibilité, et, le caractère obligatoire donné à certains accès, a bien été reporté, quant à lui, sur le document graphique du règlement.

Le secteur UCc a bien été reclassé en zone AU (à urbaniser).

Les articles 2 et 14 du règlement écrit ont été complétés comme demandé par la DDT.

- **Courrier du Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Toulousaine (S.M.E.A.T.) du 17 juillet 2013 confirmé par délibération du Comité Syndical du 25 octobre 2013 :**

Le SMEAT soulève plusieurs points :

- la nécessité d'argumenter davantage sur les caractéristiques et le positionnement du projet d'extension d'Euronord – Les Cabanes en raison de sa position dans le site d'intérêt d'agglomération Euronord/la Pointe/Novital, mais aussi, au sein de la hiérarchie des autres polarités économiques définies par le SCoT (cf. réserves n°9 et n°14 du CE).
- la prise en compte de la préservation de la continuité écologique le long de l'Hers dans le cadre du projet de construction de la nouvelle STEP de Saint – Jory, soit par l'instauration d'une largeur minimale de 50m inconstructible le long de l'Hers ou en apportant l'assurance d'une étude spécifique qui prend en compte le contexte écologique local (cf. réserve n°11 du CE).
- l'avis défavorable sur le classement d'une partie de la zone Nl en A étant donné que le secteur concerné est situé en « espace naturel protégé » dont la constructibilité est strictement limitée par le SCoT, rendant ce projet d'évolution de zonage incompatible (cf. réserve n°14 du CE).
- la demande de justifications complémentaires quant au potentiel de constructibilité proposé sur la zone ouverte à l'urbanisation dédiée au projet de développement de l'offre en logement afin d'en apprécier l'impact à l'échelle de cette partie de ville.

En réponse aux observations du SMEAT, Toulouse Métropole a complété ses arguments, dans la notice explicative du PLU, pour le projet d'extension d'Euronord – Les Cabanes qui porte désormais sur 5ha, ainsi que la justification de la densité proposée pour la future zone dédiée au logement au regard de son environnement urbain et, des garanties ont aussi été apportées quant à la préservation de la continuité écologique dans le cadre du projet de la nouvelle STEP de Saint – Jory.

En outre, compte tenu de l'avis défavorable émis par le SMEAT sur le classement de la zone Nl en A, ce projet de modification de zonage est supprimé.

• **Courrier de la Chambre d'Agriculture du 13 juin 2013 :**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à ce projet de 1^{ère} modification du PLU sous réserve de préciser les impacts de l'emplacement réservé ERn°72 (vocation de créer un cheminement doux) sur l'activité agricole afin de les réduire au maximum. Cette réserve émise par la Chambre d'Agriculture sur l'ER n°72 est levée compte tenu de la prise en compte de la réserve émise par le commissaire enquêteur pour sa suppression (cf. réserve n°3 du CE).

Il est à noter que la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable au classement partiel de la zone Nl en A pour laquelle le SMEAT a, quant à lui, formulé un avis défavorable car incompatible avec le SCoT. Ce caractère incompatible a engendré l'abandon de ce projet de modification de zonage.

• **Courrier de la Commune de Saint – Jory :**

La commune de Saint – Jory a déposé un dire dans le registre d'enquête publique le 15 juillet 2013 afin de réparer certains oublis ou d'apporter des corrections.

Ainsi, la commune s'interroge sur la suite donnée aux demandes formulées par l'Etat dans le cadre de son précédent contrôle de légalité portant sur l'approbation de la révision générale du PLU du 19 décembre 2011(cf. réserve n°10 du CE).

Elle apporte aussi des précisions quant aux solutions apportées pour le raccordement au réseau collectif d'assainissement de la future extension « Euronord – Les Cabanes » (cf. réserve n°7 du CE) et précise que le projet de logement envisagé sur le projet de zone UCc serait de 25 logements et non de 60 (cf. réserve n°8 du CE), comme indiqué, par erreur, dans la notice explicative du projet de cette 1^{ère} modification du PLU.

En réponse aux observations de la Commune de Saint - Jory, Toulouse Métropole a réajusté le règlement pour répondre aux observations du contrôle de légalité. La notice explicative a été complétée pour préciser les modalités de raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les 5ha ouverts situés au sud de la zone 2AU destinée à l'extension d'Euronord – Les Cabanes mais aussi, pour apporter la rectification sur le nombre de logements souhaité sur le projet de zone UCc devenue AU.

• **Courriers sans observations :**

- Courrier du Conseil Régional du 17 mai et confirmé par un courrier du 11 juillet 2013 : aucune observation n'est formulée.
- Courrier de Tisseo – SMTC du 26 juin 2013 : ce projet de 1^{ère} modification du PLU n'appelle pas de remarque particulière. Cependant, Tisseo - SMTC précise qu'en raison de l'intégration de la Commune de Saint - Jory à Toulouse Métropole, les modalités d'organisation de la desserte du territoire communal nécessiteront des adaptations tout en prenant en compte l'impact du projet GPSO.
- Courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du 4 juillet 2013 : émet un avis favorable au dossier de 1^{ère} modification du PLU.
- Courrier du Syndicat Départemental d'Electricité de Haute – Garonne (SDEHG) : a enregistré la notification du dossier de 1^{ère} modification du PLU sans émettre d'avis.

IV. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, DANS SES CONCLUSIONS EN DATE DU 31 AOUT 2013, RECUES LE 3 SEPTEMBRE 2013, A EMIS UN AVIS FAVORABLE A LA 1^{ERE} MODIFICATION SOUMISE A L'ENQUETE PUBLIQUE, ASSORTI DES RESERVES ET RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

Seize réserves :

1. Maintien en zone Nl du secteur ouest de la commune (demande du SMEAT).
2. Suppression de l'ER 67 (demande de Mr Vidal).
3. Suppression de l'ER 72 (suggestion de Toulouse Métropole).
4. Maintien du zonage du PLU (demande de Mr Vazzoler).
5. Report des obligations d'accès à l'extension d'Euronord (DDT).
6. Changement de la zone UCc en AU (DDT).

7. Préciser le raccordement prévu de l'extension d'Euronord à la STEP de Bruguères (Maire de Saint Jory).
8. Corriger le nombre de logements prévus en UCc (de 60 à 25) (Maire de Saint Jory).
9. Prendre en compte la remarque du SMEAT.
10. Corriger l'article 7 et autoriser le stationnement de caravanes (Maire de Saint Jory).
11. Préserver la continuité écologique de l'Hers au niveau de la STEP (SMEAT)
12. Appliquer le PPRT (DDT).
13. Intégrer les conditions de dépassement du COS (SMEAT).
14. Préciser les caractéristiques et le positionnement de la zone AUf Euronord.
15. Maintenir la proportion des espaces verts (M4I).
16. En zone UCc préciser que le COS s'appliquera sur les 5204m².

Six recommandations :

1. Rechercher rapidement une solution d'accès à la propriété de M. Fontes.
2. Reclasser les parcelles de M. Garguy et M^{me} Dejean de A en Ne.
3. Reclasser la dent creuse A1706 Argentin en UD.
4. Retrouver la limite de zone du POS pour la parcelle A 1596 de la famille Costamagna.
5. Corriger deux anomalies flagrantes de classement des biens de la famille Fourcassier-Vidal.
6. Accepter le changement de zone de 2AU en UCb demandé par M. Ellof Petros.

Toulouse Métropole prend en compte les réserves de la manière suivante :

Les réserves peuvent être regroupées en fonction des objets présentés dans cette 1^{ère} modification du PLU. Il est à noter que la majorité des réserves reprend le contenu des avis émis par les personnes publiques associées. Elles sont toutes levées.

Il est cependant important de noter que celles qui portent sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU destinée à l'extension d'Euronord – Les Cabanes désormais réduit dans son périmètre, ont été reprises mais ne portent donc que sur les 5ha concernés et non sur l'ensemble des 23ha qui avaient été initialement présentés dans le dossier de cette 1^{ère} modification du PLU soumis à l'enquête publique.

Réserves n°5, n°7, n°9, n°14 et n°15 : portent sur le projet d'extension d'Euronord,

Ces réserves reprennent certains éléments des avis de la DDT, du SMEAT et de la commune de Saint Jory.

La réserve n°5 fait référence à un élément de l'avis de la DDT qui permet de compléter le plan de zonage en y reportant l'obligation d'accès sous la forme d'une flèche. Dans cette orientation d'aménagement, seul le principe d'accès est maintenu.

La réserve n°7 reprend un des points de l'avis de la Commune de Saint – Jory qui demande de compléter la notice explicative du dossier de PLU sur les modalités de raccordement au réseau d'assainissement collectif, notamment dans sa partie nord, à la STEP de Bruguères. Etant donné la réduction du périmètre de ce projet d'extension d'Euronord – Les Cabanes, la notice explicative a été complétée pour préciser les modalités de raccordement au réseau d'assainissement collectif seulement sur la partie ouverte à l'urbanisation.

Les réserves n°9 et n°14 font référence au complément de justifications demandé par le SMEAT sur les caractéristiques et positionnement du projet d'extension d'Euronord – Les Cabanes. Toulouse Métropole a complété les arguments de la notice explicative en ce sens, en précisant comment le projet d'extension d'Euronord s'inscrit bien dans une stratégie de développement économique plus large. En effet, dans le cadre de l'étude nord en cours, un des objectifs est bien de confirmer la vocation d'Euronord et d'Eurocentre comme deux sites complémentaires constituant un espace économique stratégique dans le développement et la structuration de l'activité de logistique pour le territoire métropolitain.

La réserve n° 15 répond, quant à elle, à une demande formulée pendant l'enquête publique par l'entreprise M4i, et confirme que la part d'espace vert proposée dans le dossier soumis à l'enquête publique est maintenue à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière afin de respecter les prescriptions du SCoT. Ainsi, le projet de règlement n'est donc pas modifié.

Réserve n°11 : porte sur le projet de création de la nouvelle STEP de Saint – Jory,

Cette réserve reprend un des points de l'avis du SMEAT. Aussi, la préservation de la continuité écologique de l'Hers dans le cadre de la construction de la nouvelle STEP de Saint – Jory sera prise en compte dans le dossier d'instruction du permis de construire qui fera l'objet d'études d'incidences spécifiques à ce type de projet et pour lequel la dimension de prise en compte de l'environnement est imposée pour ce type d'équipement et ne se traite pas à l'échelle du PLU. La notice explicative a été complétée en ce sens.

Réserves n°6, n°8 et n°16 : projet de développement de l'offre en logement, notamment social,

La réserve n°6 reprend un des points de l'avis de la DDT qui demande la transformation de la zone UCc (urbaine) en AU (à urbaniser) car le règlement soumet la réalisation du projet à une seule opération d'aménagement d'ensemble, ce qui n'est pas possible en zone urbaine. Ainsi, cette zone est dénommée 1AU1 et reprend le règlement qui a été présenté lors de l'enquête publique.

La réserve n° 8 fait référence à l'avis de la Commune de Saint Jory qui demande que la densité exposée dans la notice explicative soit modifiée pour réparer l'erreur matérielle qu'elle contient en affichant un chiffre de 60 logements alors que la Commune en souhaite 25 maximum. Ce chiffre a donc été corrigé d'autant plus qu'il correspond au potentiel offert par le COS applicable.

La réserve n° 16 reprend une demande formulée lors de l'enquête publique demandant que le projet d'habitat ne porte que sur une partie de la zone ouverte à l'urbanisation d'environ 5200m². Afin de garantir que le projet d'habitat ne se réalise que sur cette partie ouest de la zone ouverte à l'urbanisation, la nouvelle OA est ajustée au niveau graphique afin de circonscrire le projet d'habitat sur cette partie.

Réserve n°13 : projet de dépassement du COS,

Le commissaire enquêteur fait référence à l'avis du SMEAT par erreur car il s'agit bien du contenu de l'avis de la DDT qui demande d'introduire dans l'article 14 du règlement l'encadrement de cette majoration de COS. Le règlement a été complété en conséquence.

Réserve n° 1 : projet d'ouverture d'une zone NI en A,

Cette réserve reprend l'avis défavorable émis par le SMEAT du basculement d'une partie de zone NI en A alors que le secteur proposé correspond à un « espace naturel protégé » défini par le SCoT. Aussi, ce projet de modification de la zone NI est abandonné.

Réserve n°4 : projet de classement de Ne en A,

Le commissaire enquêteur reprend la requête d'un particulier qui souhaite maintenir ses terrains en zone A. Aussi, le changement de zonage de Ne en A ne portera plus sur l'unité foncière de M. Vazzoler.

Réserves n°2 et n°3 : portent sur la suppression d'emplacements réservés,

La réserve n°2 reprend la requête émise par un particulier lors de l'enquête publique visant à supprimer l'ER n°67 car non justifié. Cet ER avait été instauré lors de l'approbation de la révision du PLU le 19 décembre 2011 et son débouché sur une zone agricole remet en cause sa pertinence. Cette réserve peut donc être levée. Ainsi l'emplacement réservé n°67 qui porte sur la propriété de M. Vidal est supprimé.

La réserve n°3 propose la suppression du projet d'emplacement réservé n°72 destiné à une liaison douce, étant donné que les acquisitions foncières ont été réalisées. Le projet d'emplacement réservé n°72 est donc supprimé.

Les réserves n°10 et n°12 : portent sur des évolutions réglementaires,

La réserve n°10 fait référence aux demandes formulées par la Commune de Saint – Jory notamment la rectification du titre de l'article 7 des dispositions générales et la suppression de l'interdiction du stationnement des caravanes isolées dans l'ensemble des zones soumises à cette disposition. Le règlement écrit est donc modifié pour suivre cette réserve qui

reprend les éléments émis par le contrôle de légalité sur le dossier de PLU approuvé le 19 décembre 2011.

La réserve n°12 reprend une demande formulée par la DDT en vue de compléter les articles 2 du règlement écrit des zones UF, Nc, Ne, Nl et A afin de faire référence au PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques), qui a trait au site de Total Raffinage Marketing situé sur la commune de Lespinasse, déjà annexé au PLU par la mise à jour du PLU du 3 août 2012. Ce PPRT ne concerne, en réalité, qu'une infime partie de la zone UF. Ainsi, seul l'article 2 de cette zone doit être complété pour répondre favorablement à cette réserve. En outre, le périmètre de cette servitude d'utilité publique est rajouté, à titre d'information, au plan de zonage du PLU.

Toulouse Métropole prend en compte les recommandations de la manière suivante :

Les recommandations reprennent des demandes formulées par des particuliers qui ne sont reprises que partiellement par Toulouse Métropole.

Recommandation 1 :

Le commissaire enquêteur demande qu'une solution d'accès à la propriété bâtie de M. Fontes, située en zone UF, depuis la RD820 soit recherchée par Toulouse Métropole. Il est à noter qu'un accès est déjà existant mais M. Fontes souhaite qu'il soit amélioré et sécurisé. Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport du commissaire enquêteur, il ne s'agit aucunement de l'oubli de création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un rond point.

Ainsi, des études d'opportunité et de faisabilité sont en cours afin de trouver des solutions de desserte plus rationnelles pour cette zone Urbaine (UF) à vocation économique qui se situe entre la voie ferrée et la RD 820. Cependant, ces études doivent prendre en compte un périmètre beaucoup plus large étant donné que les choix d'aménagement sont, en outre, liés aux modalités de raccordement et de gestion des flux induits par le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de Ladoux.

Néanmoins, dans l'attente des résultats, les services de Toulouse Métropole suivent ce dossier et étudient, si une solution provisoire pourrait s'envisager pour améliorer l'accès à cette parcelle. Ceci dans l'attente d'une solution plus aboutie qui pourrait amener, si nécessaire, une traduction réglementaire dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Recommandation 2 :

Les terrains de M et Mme Garguy – Dejean sont situés en zone Agricole alors qu'ils ne sont pas agriculteurs. Aussi, leur demande relayée par le commissaire enquêteur est de classer leurs terrains déjà construits en zone Ne comme proposé dans le cadre de cette 1ère modification pour d'autres situations semblables. Pour rappel, cette zone Ne ne permet pas les constructions nouvelles et les changements de destination pour créer de l'habitat. Toulouse Métropole prend en compte partiellement cette recommandation, en reclassant en zone Ne la partie de l'unité foncière déjà construite.

Recommandation 3 :

Le commissaire enquêteur fait suite à la requête de M. Argentin qui demande que la parcelle A1706 soit incluse dans la zone UD car il l'assimile à une « dent creuse » cernée par un tissu urbain déjà constitué pour laquelle le maintien en zone 2AU, prévu par la Commune, ne se justifie pas.

Étant donné que le positionnement de cette parcelle ne présente pas d'enjeu et donc que ce changement de zonage ne remet pas en cause le futur aménagement de la zone 2AU, Toulouse Métropole accepte de suivre cette recommandation.

Recommandation 4 :

Le commissaire enquêteur fait suite à la demande de la famille Costamagna en ce qui concerne le positionnement de la limite de zone pour la parcelle A1596 afin de revenir au tracé anciennement existant au POS, ce qui impliquerait de reclasser, dans sa totalité cette parcelle vierge de 2AU en UBa. Cette demande ne peut pas être prise en compte afin de ne pas hypothéquer le futur parti d'aménagement de cette zone 2AU.

Cependant, le recalage mineur de la délimitation entre les zones UBa et 2AU pour suivre la limite cadastrale paraît pertinent et ne compromet pas l'aménagement global de la zone

2AU. Toulouse Métropole ajuste donc ce tracé en classant en zone UBa, la totalité de la parcelle A1595, mais en maintenant la parcelle A 1596 en zone 2AU.
De ce fait, Toulouse Métropole répond partiellement à cette recommandation.

Recommandation 5 :

Le commissaire enquêteur estime que certains terrains vierges appartenant aux Familles Fourcassier-Vidal, actuellement classés en zone 2AU, pourraient être reclassés en zone urbaine sans pour autant remettre en cause le parti d'aménagement global.

Toulouse Métropole considère que le maintien de ces parcelles en zone 2AU se justifie en raison, d'une part, de leur positionnement au cœur de la zone 2AU et d'autre part, car elles sont non bâties et d'une surface importante supérieure à 1,5ha.

Ces terrains qui constituent une partie de cette zone 2AU ne pourront donc être ouverts à l'urbanisation qu'en fonction des priorités définies par la Commune et Toulouse Métropole, et qu'à la suite d'études de définition d'un projet d'aménagement concerté.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est pas prioritaire pour l'instant, mais pourra être éventuellement étudié dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. Seule l'emprise actuellement bâtie est réintégrée en zone UB.

Toulouse Métropole prend ainsi en compte partiellement cette recommandation.

Recommandation 6

Le commissaire enquêteur estime que la majeure partie de l'unité foncière appartenant à la Famille Ellof Petros, actuellement classée en zone 2AU, pourrait être reclassée en zone urbaine sans pour autant remettre en cause le parti d'aménagement global.

Ces terrains non bâtis situés en zone 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'en fonction des priorités définies par la Commune et Toulouse Métropole, et qu'à la suite d'études de définition d'un projet d'aménagement concerté.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est pas prioritaire pour l'instant, mais pourra être éventuellement étudié dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Toulouse Métropole n'est pas en mesure, pour l'instant, de répondre favorablement à cette recommandation.

V. LISTER LES DIFFERENTS POINTS NON DIRECTEMENT LIES A L'ENQUETE PUBLIQUE MAIS NECESSITANT DE PROCEDER A DES RECTIFICATIONS :

Pour permettre le projet de construction de la nouvelle STEP de Saint - Jory, la zone Nb où se situe l'actuelle STEP a été étendue et un emplacement réservé a été créé.

Cependant, l'ajustement du règlement écrit de cette zone afin d'autoriser les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, et pas seulement leurs extensions, a été oublié. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle et de compléter le règlement de cette zone Nb pour permettre la réalisation du projet tel que décrit dans la notice explicative du dossier de 1^{ère} modification du PLU présenté à l'enquête publique.

Les superficies des emplacements réservés affichées à l'enquête publique ont été vérifiées et des erreurs ont été corrigés pour les ER n° 38,56,63 et 69, sans apporter de modification sur le fond.

Suite à la demande de l'Etat relayée par le commissaire enquêteur de compléter les articles 2 du règlement écrit des zones concernées afin de faire référence aux PPR annexés au PLU, il est apparu nécessaire de compléter ces articles pour faire un renvoi au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux, déjà annexé au PLU dans le cadre de sa mise à jour en date du 3 août 2012.

Il est donc proposé d'approuver la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Saint – Jory, tel que joint à la présente délibération.

Décision

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par délibération du Conseil de Communauté le 17 mars 2011, modifié par délibération du 29 mars 2012,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Saint – Jory, approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2011 et mis à jour par arrêté du 3 août 2012,

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole du 22 avril 2013 prenant l'initiative de la mise en œuvre de la modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint – Jory,

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 24 mai 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint – Jory,

Vu le rapport du commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable,

Vu l'avis du Conseil municipal de la Commune de Saint – Jory en date du 09 décembre 2013, rendu sur le projet de 1^{ère} modification du PLU prêt à être approuvé,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du 27 novembre 2013,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory comprenant les modifications initiales soumises à enquête publique ouverte du 17 juin au 19 juillet 2013 et celles rectifiées suite à cette enquête, conformément au dossier joint à la présente délibération.

Article 2

De procéder, en application des dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, à l'affichage de la présente délibération au siège de Toulouse Métropole ainsi qu'à la Mairie de Saint-Jory durant un mois et à une insertion dans un journal diffusé dans le Département.

Article 3

De préciser que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole.

Article 4

De tenir à la disposition du public la présente délibération, le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur au siège de Toulouse Métropole situé 6, rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Direction de la Planification et de l'Urbanisme, 2^{ème} étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h, ces documents étant également consultables à la Mairie de Saint-Jory et à la Préfecture de la Haute-Garonne.

Le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur seront consultables sur le site Internet de la Mairie de Saint-Jory et via celui de Toulouse Métropole.

Article 5

De préciser que la présente délibération sera exécutoire après la transmission du dossier au représentant de l'Etat et l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 2 ci-dessus.

Article 6

D'autoriser Monsieur le Président de Toulouse Métropole à signer tous les actes afférents.

Résultat du vote :

• Pour	113
• Contre	0
• Abstentions	0
• Non participation au vote	0

Publiée par affichage le
Reçue à la Préfecture le

24 DEC. 2013
23 DEC. 2013

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

Pierre COHEN

