

Délibération n°DEL-12-392

Révision du POS du Grand Toulouse, commune de Saint-Jean :  
Approbation de la révision du POS en vue de sa transformation en  
PLU et la modification du zonage d'assainissement

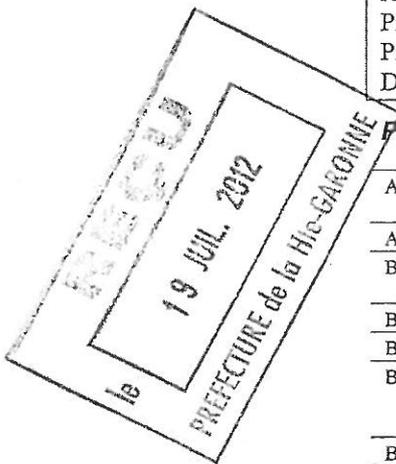
L'an deux mille douze le jeudi vingt-huit juin à neuf heures trente, sous la présidence de Monsieur Pierre COHEN, Président, le Conseil s'est réuni à Le Bascala - Bruguières.

Participants

Afférents au Conseil :	123
Présents :	83
Procurations :	33
Date de convocation :	22 juin 2012

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE M. Guy MONTAGNER
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL
Balma	M. Alain FILLOLA Mme Thérèse PICHON
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Claude BENOIT
Blagnac	M. Bernard KELLER M. Christian BERGON Mme Monique COMBES
Brax	M. Jean-Pierre VERGE
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Bernard SICARD Mme Corine BARRERE M. Louis GERMAIN M. Ahmed Médhy IMELHAINE M. Guy LAURENT M. Henri MOLINA
Cornebarrieu	M. Gilles de FALETANS
Cugnaux	M. Guy THIBAUT
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	Mme Claudie MARCOS
Flourens	M. Didier CORTES
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Paul FRANCHINI
L' Union	Mme Marie-Carmen GARCIA M. Henri LEVRAT
Launaguet	M. Henri MILHEAU
Lespinasse	M. Bernard SANCE
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	M. Jean-Louis MOYET
Montrabe	M. Jacques SEBI
Pibrac	M. Robert BON
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS



Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE M. Alain SUSIGAN
Saint-Jory	M. Henri MIGUEL
Saint-Orens	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 M. François BRIANÇON M. Stéphane CARASSOU M. Joël CARREIRAS M. François CHOLLET M. Thierry COTELLE Mme Martine CROQUETTE M. Romain CUIVIVES Mme Danièle DAMIN Mme Marie DEQUE Mme Chantal DOUNOT-SOBRAQUES M. Régis GODEC Mme Olga GONZALEZ-TRICHEUX Mme Mama HAMMOU-MOHAMMED Mme Isabelle HARDY Mme Maryse JARDIN-LADAM M. Pierre LACAZE Mme Régine LANGE M. Bernard MARQUIE M. Henri MATEOS M. Antoine MAURICE Mme Erwane MONTHUBERT M. Michel PECH Mme Cécile RAMOS Mme Sonia RUIZ M. Jean-Christophe SELLIN M. Nicolas TISSOT Mme Claude TOUCHEFEU M. Jean-Charles VALADIER Mme Zohra ZINA-RAGGOUA
Tournefeuille	M. Claude RAYNAL Mme Mireille ABBAL Mme Danielle BUYS M. Jacques GUILBAULT
Villeneuve-Tolosane	M. Diego GIL

**Délégués ayant donné pouvoir**

Pouvoir à

Aigrefeuille	Mme Brigitte CALVET	M. Claude MERONO
Balma	M. Stéphane COPPEY	M. Jean-Charles VALADIER
Blagnac	M. Joseph CARLES	M. Bernard KELLER
Cugnaux	M. Philippe GUERIN	Mme Monique COMBES
L' Union	M. Georges BEYNEY	M. Henri LEVRAT
Launaguet	Mme Arlette SYLVESTRE	M. Henri MILHEAU
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX	M. Guy LOZANO
Pibrac	M. David SAINT-MELLION	M. Robert BON
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA	M. Jean-Louis MOYET
Saint-Orens	M. Christian SEMPE	M. Bernard MARQUIE
Toulouse	M. Abdelkader ARIF Mme Michèle BLEUSE M. René BOUSCATEL Mme Danielle CHARLES Mme Christine COURADE Mme Anne CRAYSSAC Mme Vincentella DE COMARMOND M. Serge DIDIER Mme Monique DURRIEU M. Jean-Michel FABRE M. Jean Luc FORGET M. Philippe GOIRAND Mme Catherine GUIEN M. Jean-Luc LAGLEIZE M. Jean-Paul MAKENGO	M. Pierre COHEN M. Régis GODEC M. François CHOLLET Mme Elisabeth BELAUBRE M. Joël CARREIRAS M. Michel PECH M. Romain CUIVIVES Mme Marie DEQUE M. Jean-Marc BARES M. François BRIANÇON Mme Malika ARADJ M. Antoine MAURICE Mme Erwane MONTHUBERT Mme Yvette BENAYOUN-NAKACHE Mme Isabelle HARDY

	M. Alexandre MARCIEL Mme Saliha MIMAR M. Etienne MORIN M. Jean-Luc MOUDENC Mme Dominique PY Mme Gisèle VERNIOL	Mme Cécile RAMOS Mme Zohra ZINA-RAGGOUA M. Henri MATEOS Mme Danièle DAMIN Mme Régine LANGE M. Stéphane CARASSOU
Tournefeuille	M. Daniel FOURMY	M. Pierre LACAZE
Villeneuve-Tolosane	M. Dominique COQUART	M. Diego GIL

**Délégués excusés**

Cugnaux	M. Pierre GUERIN
Saint-Jean	M. Gérard BAPT Mme Dominique VEZIAN
Toulouse	M. Jean-Pierre HAVRIN M. Djillali LAHIANI M. Christian RAYNAL Mme Elisabeth TOUTUT

## Délibération n° DEL-12-392

# Révision du POS du Grand Toulouse, commune de Saint-Jean : Approbation de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU et la modification du zonage d'assainissement

### Exposé

Monsieur le Président du Grand Toulouse rappelle que par délibération du 28 janvier 2008 le Conseil Municipal de la commune de Saint-Jean a engagé la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et modification du zonage d'assainissement et a défini les modalités de concertation publique.

Le 17 mai 2010 un débat a eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Commune de Saint-Jean sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les principales orientations du PADD sont :

- 1 - Développer et conforter le centre ville.
- 2 - Introduire une mixité urbaine et sociale.
- 3 - Améliorer le fonctionnement urbain et social en favorisant tous les modes de déplacements entre les quartiers et les pôles communaux et intercommunaux.
- 4 - Valoriser et améliorer le cadre de vie en menant une politique globale sur les espaces publics, en utilisant les potentiels des nombreux ruisseaux qui irriguent l'urbain, enfin en protégeant et valorisant les grands espaces naturels.

Dans sa séance du 13 décembre 2010, le Conseil Municipal de Saint-Jean a tiré le bilan de la concertation ouverte auprès du public et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la commune de Saint-Jean a intégré la Communauté urbaine du Grand Toulouse, transférant ainsi ses compétences en urbanisme, assainissement et eau potable.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été notifié le 11 janvier 2011 aux personnes publiques associées.

A l'issue de cette consultation et après prise en compte des avis formulés par les personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté, M. le Président du Grand Toulouse a prescrit, par arrêté en date du 13 octobre 2011, l'ouverture d'une enquête publique qui s'est déroulée du jeudi 3 novembre 2011 jusqu'au lundi 5 décembre 2011 inclus.

La présente délibération se décompose de la manière suivante :

- la première partie concerne les différents éléments présentés à l'enquête publique en présentant les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU, ainsi que la façon dont la Commune et le Grand Toulouse entendent y répondre,
- la deuxième partie expose les conclusions du Commissaire Enquêteur et précise la manière dont le Grand Toulouse lui répond,
- la conclusion expose l'ensemble des modifications apportées au PLU arrêté afin de tenir compte des résultats de l'enquête publique, corriger des erreurs matérielles et mettre à jour les annexes.

**I – PRESENTATION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE, DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET DES SUITES QUI Y SERONT DONNEES :**

**A. ELEMENTS DU DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE :**

Le dossier d'enquête publique comportait les pièces suivantes :

**1 - PLU arrêté le 13 décembre 2010 :**

- 0 - Documents relatif à la procédure,
- 1 - Rapport de présentation,
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- 3 - Orientations d'aménagement :
  - 3-1. Orientations d'aménagement de « Belbèze » et de « Flotis »,
  - 3.2. Orientation d'aménagement « d'Estaquebiau »,
- 4 – Règlements :
  - 4-a. Règlement écrit,
  - 4-b. Règlement graphique (plan de zonage),
  - 4-c. Liste des Emplacements réservés.,
- 5 - Annexes,
- 6 - Documents d'information,
- 7 - Pièces administratives.

**2 - Avis des personnes publiques associées (PPA) consultées.**

**3 - Prise en compte des avis des PPA dans le projet de PLU :**

- Tableau de synthèse de la prise en compte des remarques.

**4 - Notice relative à l'évaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000.**

**5 - Pièces administratives relatives à l'enquête publique.**

**B. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES :**

Dans le cadre de la procédure, le dossier de Plan Local d'Urbanisme arrêté a été notifié le 11 janvier 2011 aux personnes publiques associées conformément au code de l'urbanisme.

De manière synthétique, les avis des Personnes publiques associés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont :

- **DDT (Direction Départementale des Territoires)**, avis en date du 7 avril 2011 : favorable avec précisions et recommandations :

**Sur le projet de PLU et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine :**

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine, le PLU de Saint-Jean doit donc être compatible avec ce document qui demeure opposable jusqu'à l'approbation du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine. Il convient également que le plan local d'urbanisme soit compatible avec le SCoT arrêté le 9 juillet 2010, dont les principales orientations doivent désormais être prises en compte dans les documents d'urbanisme communaux.

Le PLU classe les terrains non construits situés dans l'espace à développement mesuré en zone agricole et en zone naturelle pour les parties boisées.

Le PLU prend bien en compte les espaces naturels protégés et les deux corridors écologiques.

Un contrat d'axe lié à la réalisation du Transport en Commun en Site Propre sur la RD 888 est prévu au SCoT sur les communes de Saint-Jean et de l'Union. La RD 888 est aussi définie comme une entrée de ville à requalifier sur les communes de Saint-Jean, de l'Union et de Castelmaurou (commune hors Communauté urbaine). Au SCoT, une densification urbaine est prévue le long de cet axe. La collectivité a amorcé la densification au droit du TCSP de la RD 888 par la création d'un secteur UAa, par

l'augmentation des possibilités de construire en zones UA (hauteurs supérieures) et UB (COS plus fort). On note toutefois un abaissement de la hauteur pour une partie de la zone UB, notamment située le long de la RD 70 (7 m au lieu de 10 m initialement prévu au POS).

Deux servitudes de « projets », permettant un gel de l'urbanisation sur 5 ans avant l'élaboration d'un schéma d'aménagement, ont été créées. L'une est située entre les RD 888 et 70 et devrait contribuer à cette densification. L'autre s'applique sur un secteur peu dense de la zone urbaine. Le PLU arrêté a donc prévu des incitations à une densité plus forte.

Le PLU, avec 24 hectares de zones à urbaniser à l'horizon 2020, paraît donc compatible avec le SCoT.

Toutefois le PLU n'indique pas le nombre de logements réalisables dans ces zones, ce qui ne permet pas de vérifier si les densités de ces zones sont proches de celles définies au SCoT (de 100 individus /hectare à 140 pour la ville intense et 55 pour l'espace à développement mesuré).

Pour les trois zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation qui représentent environ 11 hectares, le SCoT préconise 1 100 habitants ce qui correspondrait environ à 450 logements (taille des ménages : 2,4 en 2007), soit environ 40 logements/ha. Pour les secteurs de « Belbèze » et de « Flotis » qui représentent un peu plus de 8 ha (320 logements) avec un COS de 0,5, la SHON par logement atteindrait 125 m<sup>2</sup>, ce qui est plus que suffisant.

Pour le secteur « d'Estaquebiau » d'une superficie d'environ 2,5 ha (100 logements) avec un COS de 0,10, la SHON par logement atteindrait 25 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas réaliste (pour ce secteur, voir aussi la partie assainissement). La compatibilité de la densité prévue dans les zones AU du PLU avec celles préconisées au SCoT n'est pas avérée.

Le SCoT arrêté prévoit de limiter l'implantation des commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Cette disposition a été reprise dans le règlement du PLU de Saint-Jean. Comme indiqué dans l'avis de l'Etat sur le SCoT arrêté, cette prescription doit être reformulée au regard de l'article L. 123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme (voir aussi la partie règlement écrit). Ainsi, le règlement d'un PLU ne peut pas limiter l'implantation des commerces en fonction de leur surface de vente.

#### Sur le projet de PLU et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CUGT(2010-2015) :

Le PADD indique que l'objectif communal serait de réaliser 20 logements locatifs sociaux par an (P 6). Cet objectif paraît assez faible. Toutefois nous notons que le règlement impose 30 % de logements locatifs sociaux dans les zones destinées principalement à l'habitat. Si le pourcentage est convenable, cette disposition ne s'applique qu'aux opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON. Afin d'obtenir une production de logements locatifs sociaux suffisante, il conviendrait de diminuer les seuils des opérations concernées.

La mise en place de servitudes de mixité sociale pourrait être aussi envisagée sur des terrains proches du futur TCSP.

#### Sur le volet Assainissement :

Il convient de vérifier que la zone AUc du secteur « d'Estaquebiau » est bien prévue en assainissement collectif. En effet, les dispositions de l'article AU4 2-2 semblent indiquer que la desserte en réseaux eaux usées ne serait pas présente en limite de toutes les zones AU.

Si le zonage d'assainissement situe toutes les zones AU en zone d'assainissement collectif, le plan du réseau eaux usées est peu précis pour la zone AUc « d'Estaquebiau ». Ce point est à clarifier, d'autant plus que le COS prévu en zone AUc est fixé à 0,10, COS identique à celui de la zone du PLU non desservie en assainissement collectif (zone UC).

En outre, la DDT a fait des remarques ponctuelles sur :

#### Le règlement graphique :

Des clarifications sur les constructions situées en zones agricoles, des mises à jours d'articles du code de l'urbanisme dans la légende, des précisions sur les EBC et les servitudes.

La rédaction du règlement : des précisions dans la terminologie, des rectifications ou des compléments.

Les Orientations d'Aménagement : en ce qui concerne l'orientation d'aménagement du secteur « d'Estaquebiau », la voirie principale proposée aboutit à la création d'une impasse de près de 600 m avec une partie de l'allée « d'Anne Frank » existante. Un bouclage avec le chemin d'Estaquebiau devrait être imposé, malgré les contraintes topographiques existantes.

Les Servitudes d'Utilité Publiques : des mises à jour, à annexer au dossier.

Pour une bonne information du public et du commissaire enquêteur, la DDT demande enfin que les réponses aux principales observations émises soient apportées par la communauté urbaine avant le début de l'enquête publique.

- **SMEAT** (Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la grande Agglomération Toulousaine), avis en date du 14 avril 2011 : favorable avec respect du niveau de densité recommandé par le SCoT sur la zone AUC « d'Estaquebiau ».
 

Il est par ailleurs prévu une zone AU0 dite de « Font Peyre » en limite communale avec Rouffiac-Tolosan : le SMEAT précise que le SCoT arrêté prévoit l'implantation sur ce secteur d'un pôle de rabattement. Il invite donc le Grand Toulouse à anticiper sa réalisation en vue de l'insertion d'un TCSP le long de la RD 888 (contrat d'axe n° 4).
- **TISSEO SMTC** (Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine), avis en date du 12 avril 2011 : favorable avec prises en compte de diverses recommandations :
  - en matière d'offre alternative de transport :
 

Le SMTC souligne que le projet de TCSP figure parmi les projets identifiés à la fiche action 10 du projet de PDU « Orientation 2020 ». Les études de faisabilité de ce TCSP devant très certainement être reprises, le SMTC demande à la commune que la mutation urbaine se fasse de façon homogène le long de l'axe et non pas particulièrement au droit des stations de TCSP, pour lesquelles le positionnement reste à définir.
  - en matière de maîtrise des flux automobiles :
 

Le projet de PLU prévoit la construction d'un réseau primaire communal de circulation et de communication. Une réflexion doit être engagée avec les acteurs et les décideurs pour gérer les trafics engendrés par les accès autoroutiers ou l'accès au cœur d'agglomération et pour assurer une bonne desserte locale pour tous les modes de déplacements.

Ces orientations s'inscrivent dans celle du projet de PDU : hiérarchisation des réseaux de circulation, partage de la voirie entre modes, définition de plan de circulation en lien avec les TCSP.
  - en matière de stationnement :
 

Le règlement du PLU va dans le sens d'une maîtrise du stationnement sur l'espace public et de favoriser l'usage du vélo.

Toutefois, il est recommandé à la commune de définir de normes de stationnement de vélos pour toutes les zones urbaines du PLU recevant des équipements publics.
  - en matière de plans de mobilité :
 

Les orientations portées par le projet de PLU sont compatibles avec celles du projet de PDU.
  - en matière de livraisons de marchandises :
 

La commune de Saint-Jean est concernée par les problématiques spécifiques de livraisons et transports de marchandises car disposant de zones d'activités.

En termes de réglementation, il est noté que la zone UE n'intègre pas à l'article 12 de disposition spécifique pour le stationnement des véhicules de livraison, alors même que cela est prévu pour la zone UF.

Il est recommandé d'appliquer pour la zone UE les mêmes dispositions que la zone UF, la zone UE autorisant des activités économiques et commerciales engendrant des livraisons et transports de marchandises.

- **CHAMBRE D'AGRICULTURE**, avis en date du 5 avril 2011, avis réservé :
  - sur le maintien d'une zone d'extension urbaine sur le plateau d'Estaquebiau, dans un secteur présentant un intérêt paysager en plus d'un potentiel agricole peu cohérent avec l'objectif de conforter le centre-ville et de rapprocher l'urbanisation des futurs transports collectifs performants,
  - sur le PADD ne précise pas les objectifs quantitatifs de la commune en termes d'accueil de population ou de nombre de logements, ce qui ne permet pas d'évaluer le rapport entre la consommation d'espace et la population potentiellement accueillie,
  - sur la surface totale de la zone A (52,6 ha) qui est relativement éloignée de la SAU comptabilisée dans le diagnostic agricole (70 ha environ). Afin d'assurer un équilibre entre les surfaces fourragères, les céréales et les parcours des bovins et donner un maximum de chances à la pérennisation de l'activité, il aurait été préférable de maintenir un maximum d'espaces agricoles, notamment sur les secteurs d'Estaquebiau, de Gérié (au nord), sur la délimitation de l'espace boisé sur le nord de la commune et autour du siège d'exploitation (dans le secteur Estaquebiau).
- **CONSEIL GENERAL**, avis en date du 24 mars 2011 : favorable avec changement de bénéficiaire pour l'ER n°1 qui a été porté à tort au bénéfice du Département.
- **REGION MIDI-PYRENEES**, avis en date du 7 février 2011 : favorable.
- **CCIT** (Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse), avis en date du 13 avril 2011 : favorable.
- **SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)**, avis en date du 28 janvier 2011 : favorable avec demande de prise en compte de dispositions réglementaires concernant l'accessibilité des engins de secours, s'assurer de la bonne norme des poteaux de défense incendie et demande de rencontre avec les services gestionnaires du réseau pour déterminer les besoins en terme de couverture.
- **ARS** (Agence Régionale de Santé), avis en date du 2 mars 2011 : favorable avec prise en compte des observations suivantes :
  - rajouter diverses précisions dans le règlement écrit concernant les installations classées, les constructions et installations à usage d'élevage et des prescriptions sur l'assainissement,
  - procéder à diverses corrections sur la légende du plan du réseau d'eau potable,
  - supprimer dans les documents d'information l'arrêté du 20 novembre 2003 relatif au risque d'exposition au plomb car celui-ci a été abrogé.
- **INAO** (Institut National de l'Origine et de la Qualité), avis en date du 23 septembre 2011 : favorable.
- **INSPECTION ACADEMIQUE**, avis en date du 21 février 2011 : favorable.
- **Communauté de Commune des COTEAU DU GIROU**, avis en date du 3 mars 2011 : favorable.
- **VILLE DE MONTRABE**, avis en date du 14 mars 2011 : favorable.

C. REPNSES APORTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES :

Les avis des personnes publiques associées ont fait l'objet d'une réponse argumentée du Grand Toulouse, en accord avec la commune, jointe au dossier soumis à enquête publique.

De manière synthétique, les modifications apportées au dossier afin de prendre en compte les avis des personnes publiques associées sont :  
 (Pour une analyse exhaustive des réponses aux avis des PPA, il convient de se reporter au document « Prise en compte des avis formulés sur le projet de PLU arrêté » joint à la présente délibération. Les n° de page renvoient aux documents du dossier arrêté).

- **Avis de la Direction Départementale Des Territoires (DDT) :**

A propos de l'aménagement du secteur d'Estaquebiau :

Hors intensification et renouvellement urbain, la capacité d'accueil des trois zones d'urbanisation ouvertes à l'urbanisation AUa, AUb et AUc est de 1135 habitants. Toutes les zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation du PLU sont situées dans la ville intense du SCoT dont les recommandations de densité varient selon que l'on se trouve dans un contrat d'axe, proche d'une gare ou d'un BHNS, dans un territoire d'intensification urbaine ou dans les « autres territoires de la ville intense » (DOG, page 43).

L'objectif du projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Jean permet donc de respecter les densités recommandées dans le SCoT (moyenne de 35 logt / ha en ville intense) en atteignant une densité brute potentielle moyenne de 43 logements / ha en extension urbaine.

L'observation concernant le COS du secteur d'Estaquebiau sera prise en compte afin de respecter les densités recommandées dans le SCoT. Le COS de la zone AUc d'Estaquebiau passera ainsi de 0,10 à 0,40.

A propos des dispositions visant à réglementer l'implantation des commerces :

Il est proposé de changer la référence « surface de vente » en « surface hors œuvre nette (SHON) en appliquant un ratio.

Ce ratio de 1,5 entre la surface de vente et la SHON est celui le plus couramment utilisé et que l'on retrouve dans les guides de pondération établis par les principaux cabinets de commercialisation et complétés par les experts.

Sur la base d'une surface de vente de 300 m<sup>2</sup>, le nouveau seuil minimal de SHON à retenir dans le projet de PLU arrêté est de 450 m<sup>2</sup> pour les zones d'accueil que sont les zones UA, UE et AUa.

Proposition d'évolution :

La référence existante à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente dans le rapport de présentation et le règlement écrit est changée en 450 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette, en rappelant la référence à l'article L 123-1-5-7° bis.

Le rapport de présentation évolue, d'une manière non exhaustive, au niveau de la page 101, 102, 108, 111, du tableau des Caractéristiques réglementaires des différentes zones (page 135 à 161) et de la page 166.

Le règlement graphique précisera pour les zones grisées « Secteurs délimités en application de l'article L 123-1-5-7° bis du Code de l'Urbanisme, permettant l'accueil de commerces de plus de 450 m<sup>2</sup> de SHON ».

Le règlement écrit évolue au niveau des zones UA, UB, UE, US et AU.

- **Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) :**

Toutes les remarques ont été prises en compte.

- **Avis du Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la grande Agglomération Toulousaine (SMEAT) :**

La présente observation du SMEAT sur la problématique de la densité de la zone AUc d'Estaquebiau est identique à celle formulée par la DDT.

L'observation concernant le COS du secteur d'Estaquebiau a été prise en compte afin de respecter les densités recommandées dans le SCoT. Le COS de la zone AUc d'Estaquebiau passe ainsi de 0,10 à 0,40.

Cette évolution du COS de la zone AUc oblige à faire évoluer le texte du rapport de présentation (pages 111, 147 et 149) ainsi que le règlement écrit (caractère de la zone AUc, page 89, et article 14, page 102).

L'objectif du projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Jean permet donc de respecter les densités recommandées dans le SCoT (moyenne de 35 logt / ha en ville intense) en atteignant une densité brute potentielle moyenne de 43 logements / ha en extension urbaine.

- **Avis du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (TISSEO SMTC) :**

En matière de stationnement :

En matière de stationnement des deux roues il est prévu à l'article 12 des principales zones réservés à l'accueil d'équipements publics, les zones UA, UB et AU, des emplacements pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON. Cette disposition s'applique aussi aux équipements publics et répond ainsi à la recommandation émise.

Toutefois afin de généraliser les aménagements d'aires de stationnement pour les vélos et notamment dans les zones d'activités, il est proposé ci-après dans les zones UE et UF (stationnement des bicyclettes et des deux roues) : « Des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles. »

En matière de livraison de marchandise :

La disposition existante mentionnée n'apparaît pas dans le document dans la zone UF mais il est proposé d'insérer cette disposition dans les articles 12 des zones UE et UF.

Proposition d'évolution de l'article 12 de la zone UE :

Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions,
- les changements de destination des locaux.

Proposition d'évolution de l'article 12 de la zone UF :

2 - Établissements à usage d'activité :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il sera aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services et déterminées par une étude

- **Avis de la CHAMBRE D'AGRICULTURE :**

A propos du maintien d'espaces agricoles :

- sur le secteur de Gérié :

Sur le coteau, toutes les zones urbaines ou à urbaniser ont été réduites et non pas étendues, et les « dents creuses » qui apparaissent sur le fond de plan cadastral du règlement graphique sont pour la plupart construites (cadastre non à jour). C'est pourquoi les périmètres de la zone UC tels qu'ils figurent dans le projet de PLU arrêté seront maintenus, hormis l'intégration en zone A du hangar nécessaire à l'exploitation agricole.

- sur le pourtour du siège d'exploitation dans le secteur d'Estaquebiau :

Il est proposé de faire évoluer le règlement graphique, en indiquant la localisation des bâtiments d'élevage soumis au règlement sanitaire départemental et par l'insertion de nouvelles dispositions dans les zones A et UC du règlement. Le périmètre de réciprocité vis-à-vis de l'exploitation sera ainsi respecté. Par ailleurs, le bâtiment agricole inclus en zone UC est restitué à la zone A.

- **Avis du Conseil Général :**

Le bénéficiaire (de certains emplacements réservés) est désormais la Communauté urbaine du Grand Toulouse et la liste des emplacements réservés ainsi que le règlement graphique sont modifiés en conséquence.

**II – LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, DANS SES CONCLUSIONS EN DATE DU 3 AVRIL 2012 A EMIS UN AVIS FAVORABLE A LA REVISION DU POS ET A LA MODIFICATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT SOUMISES A L'ENQUETE PUBLIQUE, ASSORTI DES RESERVES ET RECOMMANDATIONS SUIVANTES :**

➤ **RESERVES :**

- 1 – Inclure au dossier de PLU les rectifications entérinées par la Communauté urbaine du Grand Toulouse en réponses aux personnes publiques associées.
- 2 – Inclure au dossier de PLU les rectifications apportées à l'orientation d'aménagement de « Flotis ».

➤ **RECOMMANDATIONS :**

- 1 – De prendre en compte les recommandations, observations et propositions du commissaire enquêteur notamment celles concernant l'orientation d'aménagement d'Estaquebiau.
- 2 – De prendre en compte les observations du public légalement justifiables, entre autres, les n° 12, 21, 42, 33, 45, 62, 63, 67 et 68.

La Commune a, par délibération de son Conseil Municipal en date du 25/06/2012, émis un avis sur chacune des réserve et recommandations de la conclusion du rapport d'enquête.  
Après examen de ces avis,

Le Grand Toulouse propose de:

**Prendre en compte la réserve n° 1 de la manière suivante :**

Le Grand Toulouse s'en remet aux écritures mentionnées dans le dossier dénommé « Prise en compte des avis formulés sur le projet de PLU arrêté », à l'exception de celles sur Flotis (objet de la réserve n° 2).

Cette prise en compte permet de lever la réserve émise par le Commissaire Enquêteur.

**Prendre en compte la réserve n° 2 de la manière suivante :**

Au vu des nombreuses remarques émises sur ce secteur et en concertation avec la commune, l'orientation d'aménagement de Flotis a fait l'objet d'études complémentaires, avec réflexion et analyse de plusieurs variantes permettant de répondre à chacune des thématiques suivantes : desserte en réseaux, voirie, forme urbaine, contraintes topographique et paysagère.

Au préalable : il faut préciser que la zone AUb de Flotis est desservie à proximité par tous les réseaux d'infrastructures. Il n'était donc pas envisageable de la déclasser en zone AU fermé.

Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement de Flotis afin de répondre à la réserve du Commissaire enquêteur sont les suivantes :

**1) ACCES ET VOIRIE**

Après analyse de plusieurs variantes d'aménagement avec les services techniques du Grand Toulouse, il ressort que la solution la plus adaptée consiste à maintenir l'Orientation d'Aménagement proposée à l'enquête publique avec les modifications suivantes :

- **instauration d'un sens unique de desserte locale par la rue Hélène Boucher** : l'accès initial d'entrée et de sortie prévu sur la rue Hélène Boucher (au niveau des numéros 9 et 11) apparaît en effet difficile à sécuriser au vu de la configuration du site et des sorties de parcelles existantes. Cette solution de sens unique est par ailleurs compatible avec la voirie en cours de réalisation dans l'opération PROMOLOGIS : la voie actuelle à double sens en impasse peut facilement être aménagée en sens unique avec un marquage de stationnement supplémentaire.

- **abandon du maillage de voirie facultatif sur Bordeneuve et suppression de l'ER n°4** : ce maillage nécessiterait une voie en sens unique (depuis le lotissement Promologis), ce qui complexifierait la circulation. Dans la nouvelle solution proposée, le maillage de voirie inter-quartier par le haut de l'opération ne semble donc plus pertinent et il est proposé de l'abandonner. En revanche, le maintien des possibilités de liaisons piétons et cycles depuis le secteur est nécessaire pour permettre l'accès modes doux aux équipements de la commune (d'où le maintien de l'ER n° 5).

De manière générale, la Communauté urbaine du Grand Toulouse souhaite éviter les dessertes en impasse qui posent des problèmes de gestion (déchets...).

## 2) FORME URBAINE / CONTRAINTE TOPOGRAPHIQUE et PAYSAGERE

Après analyse technique et compte tenu de la topographie particulière du terrain (forte pente), la solution la plus adaptée pour répondre à la réserve du Commissaire Enquêteur et aux observations du public consiste :

- à réduire la hauteur maximale autorisée sur la zone,
- à encourager une typologie d'habitat en bande (maisons mitoyennes) plus compatible avec le paysage. L'OA et le règlement permettent donc cette forme urbaine compatible avec les recommandations du SCOT en matière de densité et justifié par la topographie particulière de ce site et son caractère paysage certain.

D'ailleurs, pour conforter la trame verte et bleue, le principe d'instaurer un espace vert, en continuité avec le bois existant de Flotis est maintenu.

Cette prise en compte permet de lever la réserve émise par le Commissaire Enquêteur.

### Prendre en compte les recommandations de la manière suivante :

#### Recommandation n° 1 concernant l'OA d'Estaquebiau:

- remarques n° 4 page 14, n° 7 page 15 : non concernées car porte sur le règlement : le COS doit être maintenu à 0,40 pour raison de compatibilité avec le SCOT.
- n° 30 page 20 : l'OA porte bien sur une zone en totalité desservie par l'assainissement collectif. La remarque du Commissaire Enquêteur est donc sans objet.
- n° 34 page 22 : ce secteur est susceptible d'accueillir une centaine de logements qui peuvent être desservis par la voie principale prévue dans l'OA. La desserte en eau potable est suffisante.

#### Recommandation n° 2:

- **Dire n° 12** : conteste le passage en zone agricole (A) des terrains (1Nah2 du POS) concernés dans le projet de PLU.
  - Le Code de l'Urbanisme affirme la nécessité d'un développement urbain maîtrisé et équilibré permettant de préserver les ressources, notamment les espaces affectés aux activités agricoles (article L 110, L121-1 du CU). En outre, le PADD du projet de PLU du

Grand Toulouse - commune de Saint-Jean affirme comme orientation n° 3.2 « renforcer et mettre en valeur l'unité naturelle et agricole du coteau d'Estaquebiau et de la vallée de la Pichounelle».

Ce secteur a été identifié par la Chambre d'Agriculture dans son diagnostic agricole comme « espace agricole » et « parcours d'élevage ». Ces terres font donc partie des 12 % restants de terres agricoles, la Chambre d'Agriculture ayant bien mentionné que les parcours d'élevage sont essentiels dans la gestion d'une exploitation agricole. Il est donc nécessaire d'en limiter le mitage et de protéger ces entités foncières au regard de leur localisation et de leur compacité (côté de la route protégé de l'urbanisation, proximité de la ferme), et de la ressource qu'ils constituent.

**Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLU sur ce point.**

• **Dire n° 21** : conteste le tracé des zones UC et le règlement graphique de la zone EBC qui concerne les parcelles AZ 1, 5, 7 et 17. Propose que ce classement soit revu et puisse permettre l'entretien des bois, essentiellement des essences prévues pour le chauffage.

► Concernant la zone UC, suite à un refus de permis de construire portant sur 360 m<sup>2</sup> d'habitation par la commune (suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture), le pétitionnaire souhaite une extension de cette zone pour construire son siège d'exploitation maraîcher. Si la qualité de l'exploitant agricole est avéré (le diagnostic agricole n'identifie pas d'activité maraîchère à cet endroit), le requérant a tout intérêt à ce que les parcelles restent en zone A car les exploitations agricoles sont interdites en zone UC. Concernant l'EBC, il recouvre un boisement existant qui participe au maintien d'espaces naturels proches de la ville, et à la préservation de la biodiversité.

La commune affirme par ailleurs son souhait de maintenir cet EBC.

**Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLU sur ce point.**

• **Dire n° 33, 45, 62 et 63** : concerne le secteur Val Dancelle et notamment l'implantation d'un hôtel, les hauteurs de constructions et la vocation du secteur UE. 575 personnes regroupées en deux associations ont demandé une diminution de la hauteur admise sur ce secteur. Le Commissaire enquêteur a, dans le corps de son rapport, laissé le soin à la collectivité de prendre en compte ces considérations, sous réserve qu'elles puissent être incluses au regard de la réglementation du PLU (pages 37, 41 et 43).

► Le passage du POS au PLU ne crée pas de situation nouvelle au regard du zonage : les riverains se sont installés en toute connaissance de cause près de la zone UE qui était déjà dédiée à de l'activité économique et destinée à l'implantation d'un hôtel qui se justifie pleinement au regard de la clinique, laquelle génère des besoins et permet de limiter les déplacements des usagers.

► En ce qui concerne la hauteur :

- la hauteur initiale de 20 mètres au POS a été nettement abaissée à 12 mètres au dossier de PLU arrêté. Toutefois, suite à l'enquête publique et pour prendre en compte la demande des riverains, **le Grand Toulouse propose d'abaisser à 9mètres la hauteur des constructions dans ce secteur afin de limiter l'impact des constructions au voisinage de l'habitation.**

**Par ailleurs, afin de créer un espace tampon plus marqué avec les zones d'habitat, le GT propose de renforcer l'effet d'écran par la mise en place d'un EBC à créer.**

► Concernant la proposition de modification de zonage au profit d'une zone d'habitat, plusieurs problématiques doivent être évoquées :

- la modification du zonage pour de l'habitat sur 1,6 ha constitue une modification substantielle non soumise à enquête publique et ne peut donc pas être prise en compte à ce stade,
- de plus, la zone de Flotis étant pourvue d'un pixel au SCoT dédié à de l'habitat, et se situant à proximité du centre urbain, elle répond à la volonté de rationalisation de l'urbanisation de la commune et constitue une opportunité urbaine plus pertinente que ce site pour l'accueil d'habitat, notamment à vocation sociale,

• **Dire n° 42** : attire l'attention sur l'évacuation des eaux pluviales de 3 parcelles constructibles et conteste la mise en place d'EBC à cet effet.

► Les EBC peuvent être à créer : c'est le cas ici et l'objectif vise à limiter le ruissellement afin de ne pas aggraver la situation vers les fonds inférieurs. Le futur projet de construction devra en tenir compte (respect du code civil). Par ailleurs le règlement des articles 4 va être revu pour intégrer les dispositions du Grand Toulouse en matière

d'assainissement. Ainsi, pour toute nouvelle construction le PLU exigera une gestion des eaux pluviales aboutissant au final, à un excès de ruissellement ne dépassant pas un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain. Les aménageurs devront prévoir les systèmes de gestion assurant la conservation de la totalité des eaux de pluie et de ruissellement générée.

La mise à jour de cet article permettra de limiter les désagréments évoqués.

**Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLU sur ce point.**

- **Dire n° 67** : concerne la zone de CASSE III et son éventuelle desserte depuis l'A 68).  
▶ Requête hors PLU.
- **Dire n° 68** : demande de confirmer le calcul de la SHON.  
▶ Requête hors PLU.

**Par ailleurs, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur 3 dires de la commune qu'il convient de prendre en compte et qui entraînent une modification du dossier soumis à enquête publique sur les points suivants :**

1. Afin de sécuriser les autorisations d'urbanisme La commune, trouve très opportun d'intégrer les rédactions des articles 3 et 4 harmonisée par le Grand Toulouse compétent en matière d'assainissement et de voirie.
2. La commune demande ensuite la modification de l'article 12 sur 2 points :
  - . intégrer les dispositions réglementaires favorisant le stationnement des vélos.
  - . supprimer l'exigence systématique d'une place supplémentaire par logement dans les espaces collectifs, cette disposition entraînant en effet la création d'un nombre trop important de places de stationnement.
3. Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage relative au périmètre de l'orientation de Belbèze.

**Enfin, il convient de prendre en compte l'application du décret n° 2011/2054 du 29/12/2011 relatif à la réforme de la surface de plancher : toute référence à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) sera remplacée par la Surface de Plancher (SP).**

Pour une analyse exhaustive, il convient de se reporter à l'annexe 1bis jointe à la présente délibération.

### **III – CONCLUSION**

L'ensemble des modifications apportées au PLU arrêté pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

## **Décision**

---

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 16 mars 2012,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 12 juin 2001, mis en révision et arrêté le 24 janvier 2011,

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

Vu le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) du Grand Toulouse – commune de Saint-Jean, approuvé par Délibération du Conseil Municipal de Saint Jean, en date du 31 août 1989 révisé le 8 mars 2002, modifié le 28 novembre 2005,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2008 prescrivant la mise en révision du PLU du Grand Toulouse – commune de Saint-Jean et définissant les modalités de la concertation auprès du public,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Jean du 13 décembre 2010 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,

Vu l'arrêté du Président du Grand Toulouse en date du 13 octobre 2011 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU du Grand Toulouse, commune de Saint-Jean,

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur assorti de deux réserves et de deux recommandations,

Vu la délibération du 27 mai 2002 instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones U et NA du territoire de la Commune de Saint-Jean,

Vu l'avis du Conseil Municipal de la commune de Saint-Jean en date 25/06/2012, rendu sur le projet de PLU prêt à être approuvé,

Considérant que la présente révision a été prescrite le 28 janvier 2008 et que le projet de révision a été arrêté le 13 décembre 2010,

Considérant que l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement modifié par l'article 20 de la loi n°2011-12 du 05 janvier 2011 dispose que « ...*les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures...* »,

Considérant que la présente procédure reste soumise aux dispositions antérieures issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Considérant enfin que l'ensemble des modifications apportées au PLU arrêté pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du 12 juin 2012,

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

Décide :

### **Article 1**

D'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Grand Toulouse, commune de Saint-Jean suite à enquête publique et la modification du zonage d'assainissement, avec les modifications apportées au dossier de PLU arrêté afin de tenir compte des résultats de l'enquête publique conformément au dossier joint à la présente délibération.

### **Article 2**

De confirmer l'application du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U et AU du PLU du Grand Toulouse, Commune de Saint-Jean.

### **Article 3**

D'informer que la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté Urbaine – 6, rue René Leduc, BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 – et à la Mairie de Saint-Jean durant un mois et d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département.

#### Article 4

De dire que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté urbaine du Grand Toulouse.

#### Article 5

De tenir à la disposition du public la présente délibération, le dossier de PLU révisé ainsi que le rapport du commissaire enquêteur au siège du Grand Toulouse situé 6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Direction de l'Urbanisme Règlementaire, 2<sup>ème</sup> étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h, ces documents étant également consultables à la Mairie de Saint-Jean et à la Préfecture de la Haute-Garonne, en application des dispositions de l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme,

Le dossier de PLU révisé ainsi que le rapport du commissaire enquêteur sera en outre consultable sur le site internet de la Mairie de Saint-Jean et via celui du Grand Toulouse.

#### Article 6

De rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de la Haute-Garonne.

#### Article 7

De préciser que la présente délibération sera exécutoire de plein droit après l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 3 et sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département telle que définie à l'article 6.

#### Article 8

D'autoriser Monsieur le Président du Grand Toulouse à signer tous les actes afférents.

#### Résultat du vote :

• Pour	116
• Contre	0
• Abstentions	0
• Non participation au vote	0

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

Pierre COHEN

