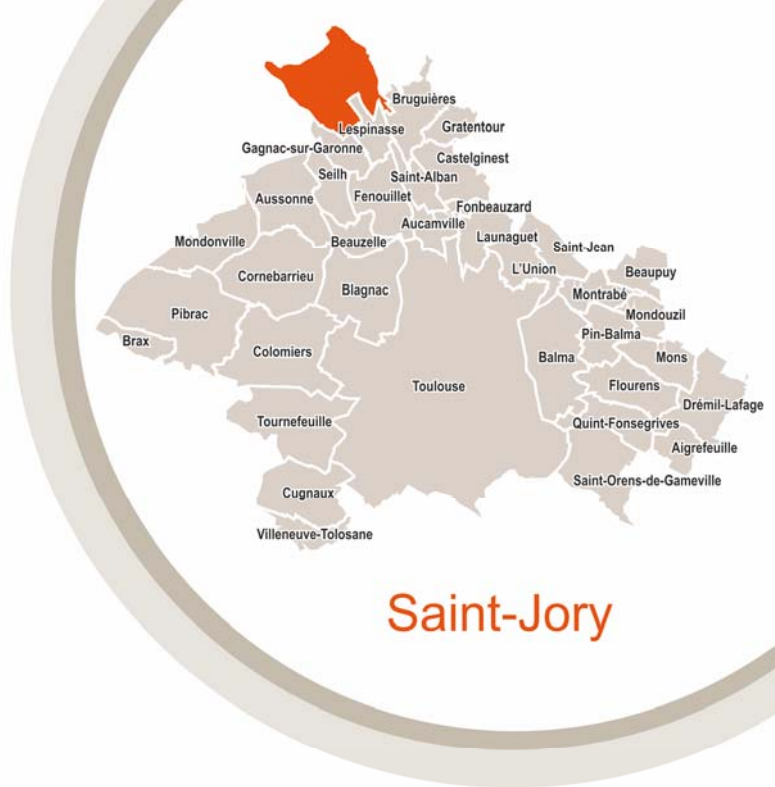


# Plan Local d'Urbanisme



## Modification 3

approuvée par délibération du 22/06/2023

### 0 - Documents relatifs à la procédure

- Arrêtés, délibérations, ...

VILLE DE  
**SAINT-JORY**

**toulouse**  
métropole

**Toulouse Métropole**  
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821  
31505 Toulouse Cedex 5  
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01  
[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)





Urbanisme

## **ARRÊTÉ DE MISE EN ŒUVRE DE LA TROISIÈME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE SAINT-JORY.**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2, L.153-36, L.153-37, L.153-41, R.104-33 à 37,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory approuvé par délibération en date du 19 décembre 2011, modifié par délibération en date du 30 juin 2016, mis à jour par arrêté du 23 mai 2014, mis en comptabilité par arrêté du 04 janvier 2016,

### **Monsieur le Président arrête**

**Article 1 :** En vertu du champ d'application défini à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory, est mise en œuvre, en vue de favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux, d'équipements publics et le développement économique. Pour ce faire, il s'agit de modifier les dispositions réglementaires, notamment pour le projet « Coeur de ville », pour le secteur rue Fabas et de faire évoluer les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale. Afin de favoriser le développement économique et l'activité agricole, le règlement écrit des zones UF et A est modifié. Enfin, en vue de la réalisation d'équipements publics, il s'agit de faire évoluer le zonage UE.

**Article 2 :** Le projet de modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory sera notifié à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, aux personnes publiques associées telles que mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, au Maire de la Commune concernée et à l'autorité environnementale, avant l'ouverture de l'enquête publique. Si la procédure de modification devait être soumise à évaluation environnementale suite à l'avis de l'autorité environnementale, le projet fera l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et toute autre personne intéressée.

**Article 3 :** Le projet de modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées et l'autorité environnementale seront soumis à enquête publique selon des modalités fixées par un arrêté de Monsieur le Président de Toulouse Métropole.

**Article 4 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole.

**Article 5** : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de Toulouse Métropole.

**Article 6** : Le présent arrêté sera affiché pendant une durée minimale d'un mois au siège de Toulouse Métropole et à la Mairie de la Commune de Saint-Jory.

**Article 7** : Une copie du présent arrêté sera adressée à :  
Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Maire de Saint-Jory

Fait à Toulouse, le **29 JUIN 2022**

La Vice Présidente



Annette LAIGNEAU

*Le Président de Toulouse Métropole*

*Atteste exécutoire le présent acte*

- Reçu à la Préfecture le : **30 JUIN 2022**

- Publié par affichage :

- au siège de Toulouse Métropole, le **30 JUIN 2022**

- en mairie, le : **30 JUIN 2022**

- Notifié dans la Presse :

Certifié exécutoire le : **30 JUIN 2022**

*La Vice Présidente*



Annette LAIGNEAU



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,  
après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme,  
sur le 3ème modification du PLU de SAINT JORY (31)**

N°Saisine : 2022-010947

N°MRAe : 2022DKO247

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-32 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2022 - 010947 ;**
- **3ème modification du PLU de SAINT JORY (31) ;**
- **déposée par Toulouse Métropole;**
- **reçue le 30 août 2022 ;**

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 29 septembre 2022 ;

Vu l'avis de la direction départementale des territoires de la Haute-Garonne en date du 14 septembre 2022 ;

**Considérant** que Toulouse Métropole souhaite modifier le PLU de la commune de Saint-Jory (6 383 habitants en 2019, avec une augmentation moyenne annuelle de 2,09 % entre 2013 et 2019- source INSEE) afin de :

- modifier les règles écrites de hauteur, de stationnement, des règles de retrait, d'emprise au sol et d'espaces communs en zone UA et UAa afin de permettre la création d'un sous-secteur UAc avec notamment la réalisation du programme coeur de ville ;
- faire évoluer le seuil d'application pour la réalisation de logement social ;
- réduire la zone UE au profit de la zone UB dans le secteur de la rue Fabas ;
- faire évoluer la règle écrite de l'article 1 de la zone UF afin d'autoriser le stationnement des véhicules et interdire le stockage des gravats et des cailloux ;
- faire évoluer la règle écrite de l'article 1 de la zone A afin d'interdire les occupations du sol liées au concassage et dépôts de gravats.

**Considérant que du fait de leur nature**, ces points de modification ne présentent pas de risque d'impact potentiel notable sur l'environnement, modifiant les règles applicables dans des secteurs déjà constructibles du PLU en vigueur ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

## Décide

### Article 1<sup>er</sup>

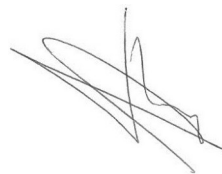
Le projet de 3ème modification du PLU de SAINT JORY (31), objet de la demande n°2022 - 010947, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Montpellier, le 26 octobre 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
par délégation



Georges DESCLAUX  
Membre de la MRAe

<b>Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale</b>
---

**Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)**

par courrier adressé à :

La présidente de la MRAe Occitanie  
DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

*Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.*





## **ARRÊTÉ PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA TROISIÈME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE TOULOUSE MÉTROPOLE, COMMUNE DE SAINT- JORY**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41, L153-43 et R153-8 à R153-10,

**Vu** le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory approuvé par délibération en date du 19 décembre 2011, modifié par délibération en date du 30 juin 2016, mis à jour par arrêté du 23 mai 2014, mis en comptabilité par arrêté du 04 janvier 2016,

**Vu** l'arrêté du Président de Toulouse Métropole du 29 juin 2022 prenant l'initiative de la mise en œuvre de la 3ème modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory,

**Vu** la décision n° E22000135 en date du 21 septembre 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory,

**Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

**Après avoir consulté le Commissaire Enquêteur , afin de déterminer les dates de réception du public ;**

**Monsieur le Président arrête**

### **Article 1 : Objet de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory. Le projet de 3ème modification du PLU soumis à enquête publique est mise en œuvre, en vue de favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux, d'équipements publics et le développement économique porte sur les points suivants:

Il s'agit de modifier les dispositions réglementaires, notamment pour le projet « Cœur de ville », et de faire évoluer les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale. Afin de favoriser le développement économique et l'activité agricole, le règlement écrit des zones UF et A est modifié. Enfin, sur le secteur rue Fabas, il s'agit de faire évoluer un zonage UE vers de l'habitat.

### **Article 2 : Autorité responsable du projet et siège de l'enquête**

Il s'agit de Toulouse Métropole, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU et de documents d'urbanisme en tenant lieu, dont le siège se situe **6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo).**

**Les informations peuvent être demandées auprès de Toulouse Métropole, Direction de l'Urbanisme - Service de la Planification Urbaine au 6, rue René Leduc, BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5, et par courrier électronique à l'adresse suivante : [PLUi-H@toulouse-metropole.fr](mailto:PLUi-H@toulouse-metropole.fr).**

### **Article 3 : Dossier et durée de l'enquête publique**

Le dossier de modification, composé des pièces administratives, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées et par l'autorité environnementale, sera soumis à l'enquête publique pendant une durée de 33 jours consécutifs, **du lundi 09 janvier 2023 au vendredi 10 février 2023 inclus**.

L'enquête publique débutera **le lundi 9 janvier 2023 à 9 heures** et prendra fin **le vendredi 10 février 2023 à 20 heures**.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut, en vertu du dernier alinéa de l'article L123-9 du code de l'environnement, prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Enfin, l'enquête pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L123-14, R123-22 et R123-23 du code de l'environnement.

### **Article 4 : Désignation du Commissaire Enquêteur**

Afin de conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 21 septembre 2022, **Monsieur Robert Martel** en qualité de Commissaire Enquêteur.

### **Article 5 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier**

Le dossier du projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory est consultable en version informatique sur le site internet de Toulouse Métropole (<https://metropole.toulouse.fr/>) accessible 7j/7j et 24h/24h pendant la durée de l'enquête publique. Les documents y sont librement téléchargeables.

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole 6, rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo) du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00, ainsi qu'au service urbanisme de la mairie de Saint-Jory du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique en version papier sera mis à la disposition du public :

- au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00,
- au service urbanisme de la mairie de Saint-Jory, 6, Place de la République 31790 Saint-Jory, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h et pendant les permanences du commissaire enquêteur,
- à la mairie de Saint-Jory, 1, Place de la République 31790 Saint-Jory le samedi de 10h à 12h excepté le 28/01/2023, où la permanence se tiendra au service urbanisme de 9h à 12h.

Des horaires exceptionnels peuvent être mis en place dans les lieux de consultation du dossier et des registres compte tenu des vacances scolaires, du contexte sanitaire et des mesures gouvernementales prises pendant la période de l'enquête publique.

Dès publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de Toulouse Métropole.

### **Article 6 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions et avoir accès aux registres d'enquête publique**

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur un **registre dématérialisé sécurisé** accessible via le site internet de Toulouse Métropole (<https://metropole.toulouse.fr/>), accessible 7j/7j et 24h/24h ;
- sur un **registre papier** établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, par Monsieur le Commissaire Enquêteur, ouverts :

- au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00,

- au service urbanisme de la mairie de Saint-Jory, 6, Place de la République 31790 Saint-Jory, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h, et pendant les permanences du commissaire enquêteur,

- et à la mairie de Saint-Jory, 1, Place de la République 31790 Saint-Jory le Samedi de 10h à 12h excepté le 28/01/2023, où la permanence se tiendra au service urbanisme de 9h à 12h.

- par **voie postale** en adressant un courrier au Commissaire Enquêteur, au siège de l'enquête à Toulouse Métropole - 6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 à faire parvenir pendant la durée de l'enquête publique, le cachet de la Poste faisant foi.

- par **courrier électronique** à l'adresse suivante : [modification-plu-saint-jory@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-plu-saint-jory@mail.registre-numerique.fr).

Le public aura accès au poste informatique mentionné à l'article 5 mis à disposition à Toulouse Métropole, afin de transmettre ses observations sur le registre dématérialisé sécurisé.

Les informations transmises par courrier électronique seront mises en ligne sur le registre dématérialisé pour être consultable par le public.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations du public sont consultables et communicables, aux frais de la personne qui en fait la demande.

#### **Article 7 : Lieux, jours et heures où le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public**

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences qu'il tiendra au Service Urbanisme de Saint-Jory, aux jours et heures suivants :

- le lundi 09 janvier de 9h à 12h ;
- le mercredi 18 janvier de 14h à 17h ;
- le samedi 28 janvier de 9h à 12h ;
- le vendredi 10 février de 17h à 20h.

Il est également possible de contacter le commissaire enquêteur par téléphone au 07.81.02.80.81, afin de convenir d'un rendez-vous, en particulier pour échanger par visioconférence pendant la durée de l'enquête.

#### **Article 8 : Informations environnementales**

Le dossier du projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory, comprenant une notice d'incidences du projet sur l'environnement, a été transmis par Toulouse Métropole à l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas, conformément aux articles R104-28 à R104-32 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité environnementale dans sa décision rendue le 26 octobre 2022 et jointe au dossier d'enquête publique a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le dossier de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory.

#### **Article 9 : Publicité de l'enquête**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché notamment au siège de Toulouse Métropole, à la Mairie de Saint-Jory et sur tous les emplacements prévus dans la Commune pour l'information du public sur le déroulement du présent projet de modification 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis au public sera également consultable sur le site internet de Toulouse Métropole (<https://metropole.toulouse.fr>) et de la Commune de Saint-Jory (<https://saint-jory.fr>).

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

#### **Article 10 : Clôture des modalités d'enquête**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, les registres papiers déposés en Mairie de Saint-Jory et à Toulouse Métropole seront transmis sans délai au Commissaire Enquêteur pour être clos par lui-même.

La communication des observations du public sur le registre dématérialisé, par courrier électronique et l'envoi de courriers par voie postale prendront fin selon les modalités prévues à l'article 3, la date et l'heure du dépôt électronique et le cachet de la poste faisant foi.

#### **Article 11 : Élaboration et remise du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur**

Dans les huit jours de la réception des registres et des documents annexés, Monsieur le Commissaire Enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, ce dernier disposant d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée à Monsieur le Président de Toulouse Métropole par Monsieur le Commissaire Enquêteur, ce dernier dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre à Monsieur le Président de Toulouse Métropole, le rapport et les conclusions motivées, ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé à la Mairie de Saint-Jory, siège de l'enquête publique, accompagné des pièces annexées et des registres.

Monsieur le Commissaire Enquêteur adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

#### **Article 12 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur**

Dès leur réception, Monsieur le Président de Toulouse Métropole adresse une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à Monsieur le Maire de Saint-Jory et à Monsieur le Préfet, pour y être tenue à disposition du public sans délai pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera également mise à disposition du public pendant 1 an au siège de Toulouse Métropole situé 6, rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 Direction de l'Urbanisme – Service de la Planification Urbaine, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Le rapport et les conclusions seront en outre publiés sur le site internet de Toulouse Métropole, pour y être tenus à disposition du public durant 1 an.

#### **Article 13 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête**

A l'issue de l'enquête, le projet de 3ème modification du PLU objet de la présente enquête, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole.

**Article 14 : Exécution du présent arrêté**

Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président de Toulouse Métropole sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera publié sur le site de Toulouse Métropole.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Toulouse Métropole– 6, rue René Leduc, BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 – et à la Mairie de Saint-Jory 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et Monsieur le Maire de Saint-Jory.

Fait à Toulouse, le 02 DEC. 2022

La Vice Présidente



Annette LAIGNEAU

*Le Président de Toulouse Métropole*

*Atteste exécutoire le présent acte*

- Reçu à la Préfecture le : - 5 DEC. 2022
- Publié le : 12 DEC. 2022
- Publié par affichage :
  - au siège de Toulouse Métropole, le : - 5 DEC. 2022
  - en mairie, le : 06 DEC. 2022





## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-JORY (HAUTE-GARONNE)

L'an deux mille vingt-trois, le 30 mai, à 19 heures 30, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de SAINT-JORY (HAUTE-GARONNE), étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Thierry FOURCASSIER, Maire.  
Convocation du 24/05/2023

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Étaient présents : FOURCASSIER Thierry, MINUZZO Francis, AGASSE Martine, VALENTE Vincent, MEULET Sophie, SOULET Serge, LUQUE DEL SAL Monique, GURY Franck, ETIENNE Isabelle, MECEGUER Philippe, ASTEGNO Victoria, MOLINA Jean-Louis, CARNEIRO Jean-Marc, FEZZANI Soufia, BABIN Gisèle, DE LA HOZ Rolland, LINARES François, BOUTRY Pascal, BELBEZE Isabelle, ABOULGHAZI Naziha, DENOUVION Victor, MURADOR Elodie, ROSIN Aurore, DELBOURG Gérard.

Avait donné pouvoir : BUSCATO Marjorie à MINUZZO Francis, BRUGERE Thierry à CARNEIRO Jean-Marc, CAUREL Sophie à GURY Franck, CHEMIN Marie-Ange à FEZZANI Soufia, FORT Philippe à BOUTRY Pascal.

AGASSE Martine est élue secrétaire de séance.

À la demande d'un tiers des membres présents, le vote a lieu à scrutin secret

Présents : 24  
Votants : 29  
Pour : 16  
Contre : 11  
Blanc : 2

### **OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME - AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL RELATIF AU PROJET DE TROISIÈME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOULOUSE MÉTROPOLE, COMMUNE DE SAINT-JORY AVANT APPROBATION PAR LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DE TOULOUSE MÉTROPOLE**

N°2023-59

Le Maire rappelle au Conseil Municipal la procédure en cours pour la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY.

Le dossier soumis à enquête publique du 09 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus par arrêté du Président de Toulouse Métropole du 02 décembre 2022 s'est articulé autour des principaux objectifs suivants :

- Favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux ;
- Modifier les dispositions réglementaires, notamment pour le projet « Cœur de Ville » et de faire évoluer les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale ;
- Modifier le règlement écrit des zones UF et A pour permettre de favoriser le développement économique et agricole ;
- Faire évoluer un zonage UE vers de l'habitat dans le secteur de la rue de Fabas.

En vertu de l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal est invité à formuler un avis, préalablement à l'examen de l'approbation de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU par le Conseil de la Métropole.

La présente délibération a pour objet de présenter au Conseil Municipal :

- D'une part, les résultats de l'enquête publique et la manière dont Toulouse Métropole prévoit d'y répondre ;
- D'autre part, la nature des évolutions qu'il est prévu d'apporter au dossier de 3<sup>ème</sup> modification du PLU soumis à enquête, qui sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole.

Par conséquent, la présente délibération se décompose de la manière suivante :

○ **L'exposé comprend :**

- Partie 1 : Avis des personnes publiques associées et proposition de prise en compte par Toulouse Métropole
- Partie 2 : Enquête publique, conclusions du commissaire enquêteur et proposition de prise en compte par Toulouse Métropole

Accusé de réception en préfecture  
031-213104904-20230530-DELIB202359-DE  
Reçu le 01/06/2023



## **I. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE), des personnes publiques associées (PPA) et proposition de prise en compte par le Toulouse Métropole**

Dans le cadre de la procédure, le dossier de 3<sup>ème</sup> modification a été notifié à la MRAE, aux personnes publiques associées et au Maire de la Commune concernée conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) a rendu son avis en date du 26 octobre 2022 et considère, au regard de l'ensemble de ces éléments, que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement. Elle dispense d'évaluation environnementale le dossier de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory.

Dans le cadre de la procédure, le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées et consultées, en date du 2 septembre 2022, conformément au code de l'urbanisme.

5 réponses ont été reçues :

- *Tisséo Collectivités, par courrier du 12 septembre 2022, n'a pas formulé de remarque particulière sur le dossier.*

- *La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, par courrier en date du 21 septembre 2022, a indiqué partager les objectifs de réalisation d'une opération mixte Habitat/Commerces/Services/Bureaux (zone UAc) pour étoffer la centralité de Saint-Jory et de redynamisation de l'attractivité économique et sociale.*

- *Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, par courrier du 21 septembre 2022, n'a formulé aucune observation particulière.*

- *La DDT31, par courrier en date du 10 octobre 2022, a indiqué que :*

- si les nouvelles règles en zone Uac doivent permettre de densifier cet îlot urbain, le dossier ne vient pas justifier la hauteur maximale retenue à savoir 19 mètres sous sablière, en décalage avec le reste du secteur UA et UAa ayant une hauteur maximale de 9m. Il est demandé à la collectivité d'étayer ces nouvelles règles par l'explicitation du projet urbain cœur de ville et de préciser les densités envisagées afin de garantir la compatibilité avec le SCOT et d'illustrer la bonne intégration du projet avec le tissu existant ;*

- dans la procédure le seuil d'application des outils de mixité sociale est relevé à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 300m<sup>2</sup> fixé initialement. Un relèvement à hauteur de 500m<sup>2</sup> permettrait de décomplexifier les petites opérations et permettrait d'harmoniser la règle avec les autres communes de Toulouse Métropole ;*

- les modifications du règlement écrit des zones UF et A par l'interdiction du dépôt de gravats et l'autorisation du stationnement de véhicule en zone UF n'appellent pas d'observation particulière.*

- *La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, par courrier du 4 janvier 2023, a émis un avis favorable.*

### **Toulouse Métropole entend prendre en compte les avis des PPA de la manière suivante :**

En réponse à la première observation de la DDT31 concernant la hauteur maximale de 19 m, il est indiqué qu'une modification sera apportée au projet en permettant une hauteur maximale de 15m afin d'harmoniser cette règle avec celle du secteur UAb, correspondant au secteur de la gare où la hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres.

En réponse à la seconde observation de la DDT31 concernant le seuil d'application des outils de mixité sociale, il est indiqué qu'il est maintenu à 800 m<sup>2</sup> et que le travail sur la définition de ce seuil sera poursuivi dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

## **II. Enquête publique, conclusions de la commission d'enquête/commissaire enquêteur et proposition de prise en compte par Toulouse Métropole**

II-1 Pendant toute la durée de l'enquête, du 09 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus, 288 observations ont été déposées pendant l'enquête publique :

- 147 contributions sur le registre dématérialisé ;

- 100 contributions sur le registre papier déposé en Commune et 0 sur celui déposé à Toulouse Métropole ;

- 4 courriers

Accusé de réception en préfecture  
031-213104904-20230530-DELIB202359-DE  
Reçu le 01/06/2023





**II-2 Le commissaire enquêteur, dans ses conclusions en date du 27 avril 2023 a émis un avis favorable à la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY soumise à enquête publique, assorti des 3 réserves et 2 recommandations suivantes :**

**RESERVES :**

- Réserve n°1 : Concrétiser les différents engagements de rajouts et/ou de rectification du règlement (écrit et graphique) du PLU pour cette modification, pris par Toulouse Métropole dans ses réponses aux observations du public ;
- Réserve n°2 : Intégrer les modifications et adaptations annoncées par la commune, en réponse aux observations prises en considération pour l'amélioration des projets Cœur de Ville et Rue Fabas ;
- Réserve n°3 : Intégrer le pôle médical dans la zone UAa en R+3

Il est proposé de lever les réserves comme suit.

- UA2, relatif aux outils de mixité sociale, pour améliorer la lisibilité et l'application de la règle en précisant qu'elle s'applique à toute opération de constructions incluant des logements ;
- UA10, relatif aux hauteurs des constructions, pour réduire la hauteur maximale des bâtiments autorisés à 15m ;
- UA13, relatif aux espaces libres et les plantations, pour améliorer la lisibilité et l'application de la règle en cas d'opération en lots.
- Relatif au Pôle de Santé, l'économie générale n'étant pas modifiée et le caractère d'intérêt général étant avéré, le zonage de ce secteur et le règlement seront modifiés pour permettre sa faisabilité

**RECOMMANDATIONS :**

- 1 - Recommandation n°1 : Programmer une réunion d'information et d'échange après la délibération concernant cette enquête publique.

**Toulouse Métropole prend en compte la recommandation de la manière suivante :**

La commune programmera une réunion d'information et d'échange une fois la procédure approuvée.

- 2 - Recommandation n°2 : Étudier favorablement l'attribution de places de stationnement pour les **logements de moins de 60 m<sup>2</sup>** et pour les espaces commerciaux d'une surface inférieure à 70 m<sup>2</sup>.

Il est proposé de faire évoluer la règle de stationnement (article UA12 du règlement) pour la zone UAc en vue d'exiger :

- une place de stationnement par logement de moins de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement de plus de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface créée pour les bureaux
- une place pour 3 hébergements

Il est proposé d'adopter cette modification.

-----

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé de donner un AVIS FAVORABLE au projet de 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY tel que modifié pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées, les résultats de l'enquête publique.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5211-57,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine révisé le 27 avril 2017 et mis en compatibilité le 28 juillet 2021,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012 suite à l'annulation du PDU approuvé le 7 février 2018,

Vu le Plan Climat Air Énergie Territorial de Toulouse Métropole approuvé par délibérations du 28 juin 2018 et du 27 juin 2019,

Considérant le Pacte métropolitain de l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 par le Conseil de la Métropole,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory approuvé par délibération en date du 19 décembre 2011, modifié par délibération en date du 30 juin 2016, mis à jour par arrêté du 23 mai 2014, mis en comptabilité par arrêté du 04 janvier 2016,

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole du 29 juin 2022 prenant l'initiative de la mise en œuvre de la modification du P.L.U. de Toulouse métropole, Commune de Saint-Jory,

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 02 décembre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory,

Vu l'avis de la MRAe en date du 26 octobre 2022 dispensant d'évaluation environnementale le dossier de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête qui a émis un avis favorable, assorti de 3 réserves et 2 recommandations en date du 27 avril 2023,

Vu le dossier de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY, prêt à être approuvé par le Conseil de la Métropole,

## **ENTENDU L'EXPOSÉ DE MONSIEUR LE MAIRE ET APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ**

### **DÉCIDE :**

**Article 1 :** D'émettre un avis favorable sur le projet de 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY, joint à la présente délibération, tel que modifié pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées et les résultats de l'enquête publique.

**Article 2 :** De dire que le dossier de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY, une fois approuvé par le Conseil de la Métropole, ainsi que le rapport de la Commission d'Enquête seront consultables au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, Service Planification urbaine, 4<sup>ème</sup> étage, de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Ces documents étant également consultables en Préfecture de Haute-Garonne.

Le dossier de PLU modifié sera consultable sur le site internet de Toulouse Métropole.

**Article 3 :** De préciser que la présente délibération sera exécutoire après sa transmission au représentant de l'État et son affichage pendant un mois en Mairie.

**Article 4 :** D'autoriser Monsieur le Maire de SAINT-JORY à signer tous les actes afférents à la procédure

**FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.**

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.

**Le Maire, Thierry FOURCASSIER.**

Publié le : **02 JUIN 2023**



Accusé de réception en préfecture  
031-213104904-20230530-DELIB202359-DE  
Reçu le 01/06/2023



**Délibération n°DEL-23-0486**

**Approbation de la troisième modification du Plan Local  
d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory**

L'an deux mille vingt-trois le jeudi vingt-deux juin à neuf heures vingt-neuf, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Concorde - Centre de Congrès Pierre Baudis - Toulouse.

**Participants**

Afférents au Conseil :	133
Présents :	113
Procurations :	20
Date de convocation :	16 juin 2023

**Présents**

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aucamville	Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	M. Michel BEUILLE, Mme Sylvie LLOUBERES
Balma	M. Frédéric LEMAGNER, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Marc FERNANDEZ
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Bernadette GUERY, M. Jean-Michel MAZARDO, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. Thierry ZANATTA
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	Mme Sophie BOUBIDI, M. Patrick JIMENA, M. Thomas LAMY, Mme Josiane MOURGUE, M. Amaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET, M. Pierre VERNIOL
Cornebarrieu	Mme Dalila COUSIN, M. Alain TOPPAN
Cugnaux	M. Thomas KARMANN, Mme Marie-Hélène ROURE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUNOUX
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Patricia PARADIS, M. Michel ROUGE
Lepinasse	M. Alain ALENCON
L'Union	Mme Brigitte BEC, M. Marc PERE
Mondonville	Mme Véronique BARRAQUE ONNO
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	M. Honoré NOUVEL, Mme Camille POUPONNEAU
Quint-Fonsegrives	M. Jean-Pierre GASC
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Serge JOP
Seilh	M. Didier CASTERA
Toulouse	Mme Caroline ADOUE-BIELSA, Mme Fella ALLAL, M. Christophe ALVES, Mme Françoise AMPOULANGE, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Patricia BEZ, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN,

	M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. François BRIANÇON, M. Sacha BRIAND, Mme Hélène CABANES, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jamal EL ARCH, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Isabelle FERRER, M. Vincent GIBERT, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Caroline HONVAULT, Mme Valérie JACQUET VIOLLEAU, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Maxime LE TEXIER, Mme Marine LEFEVRE, Mme Hélène MAGDO, Mme Souhayla MARTY, M. Antoine MAURICE, Mme Odile MAURIN, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Julienne MUKABUCYANA, Mme Nina OCHOA, Mme Gnadang OUSMANE, M. Philippe PERRIN, Mme Julie PHARAMOND, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, M. Daniel ROUGE, Mme Nadia SOUSSI, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Nicole YARDENI
Tournefeuille	M. Patrick CHARTIER, Mme Corinne CURVALE, M. Dominique FOUCHIER, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE
Villeneuve-Tolosane	Mme Agnès BENOIT-LUTMAN, M. Romain VAILLANT

### Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
M. Gérard ANDRE	Thierry DUHAMEL
Mme Sophie LAMANT	Ida RUSSO
M. Pascal BOUREAU	Danielle PEREZ
M. Franck RIBEYRON	Pierre LACAZE
Mme Ana FAURE	Agnès BENOIT-LUTMAN
M. Albert SANCHEZ	Pierre VERNIOL
Mme Véronique DOITTAU	Robert MEDINA
M. Gil BEZERRA	Véronique DOITTAU
M. Bruno ESPIC	Vincent GIBERT
Mme Céline MORETTO	Sylvie LLOUBERES
Mme Dominique FAURE	Vincent TERRAIL-NOVES
M. Romain CUJIVES	Isabelle HARDY
M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE	Laurence KATZENMAYER
Mme Ghislaine DELMOND	Christophe ALVES
M. Jonhny DUNAL	Fella ALLAL
Mme Christine ESCOULAN	Djillali LAHIANI
Mme Marion LALANE- DE LAUBADERE	Gaëtan COGNARD
Mme Agathe ROBY	Marc PERE
M. Thierry SENTOUS	Francis GRASS
M. Bertrand SERP	Sacha BRIAND

**Délibération n° DEL-23-0486****Approbation de la troisième modification du Plan Local  
d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory****Exposé**

Par arrêté en date du 29 juin 2022, Monsieur le Président de Toulouse Métropole a pris l'initiative de la mise en œuvre d'une procédure de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, en vue de favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux, d'équipements publics et le développement économique. Pour ce faire, il s'agit de modifier les dispositions réglementaires, notamment pour le projet « Coeur de ville », pour le secteur rue Fabas et de faire évoluer les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale. Afin de favoriser le développement économique et l'activité agricole, le règlement écrit des zones UF et A est modifié.

Ce dossier a été notifié à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale le 30 août 2022 dans le cadre d'un examen au cas par cas et aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) en date du 2 septembre 2022.

L'enquête publique s'est déroulée du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus.

Il est proposé au Conseil de la Métropole d'examiner les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire-enquêteur avant d'approuver le dossier modifié pour tenir compte de ceux-ci.

**1) Objets de la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory**

La procédure a pour objet de favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux, d'équipements publics et le développement économique.

**Modifications réglementaires projet « Coeur de ville » dans la zone UA et Uaa :**

Il s'agit de modifier les règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement et d'espaces libres afin de permettre la réalisation d'une opération mixte habitat/commerces/services/bureaux. Cette modification réglementaire entraîne la création d'un secteur nouveau de la zone UA, nommé UAc. Cette modification est rendue nécessaire par le besoin de rénover le cœur d'îlot, en créant un lien avec le noyau villageois et la RN820.

**Outils de mixité sociale :**

Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit du PLU concernant les dispositions applicables aux zones urbaines. Ce changement concerne les articles UA, UB, UC et UD et modifie le Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) locatifs sociaux en augmentant le seuil de déclenchement à 800 m² de surface plancher et en maintenant le taux de logements locatifs sociaux à 30%.

**Modification du zonage situé Rue Fabas**

Cette modification du zonage concerne la partie sud de la parcelle AZ27, terrain appartenant à la commune. Classé zone UE, elle sera intégrée à la zone UBb limitrophe en vue d'accueillir du logement.



**Modifications réglementaires des zones UF et A**

Ces modifications sont réalisées en vue de favoriser le développement économique et l'activité agricole.

Tous les points énumérés ci-dessus rentrant dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification est justifiée.

**II) Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale**

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis en date du 26 octobre 2022 et considère, au regard de l'ensemble de ces éléments, que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement. Elle dispense d'évaluation environnementale le dossier de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory.

**III) Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et prise en compte**

Dans le cadre de la procédure, le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées et consultées, en date du 2 septembre 2022, conformément au code de l'urbanisme.

5 réponses ont été reçues :

- *Tisséo Collectivités, par courrier du 12 septembre 2022, n'a pas formulé de remarque particulière sur le dossier.*

- *La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, par courrier en date du 21 septembre 2022, a indiqué partager les objectifs de réalisation d'une opération mixte Habitat/Commerces/Services/Bureaux (zone UAc) pour étoffer la centralité de Saint-Jory et de redynamisation de l'attractivité économique et sociale.*

- *Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, par courrier du 21 septembre 2022, n'a formulé aucune observation particulière.*

- *La DDT31, par courrier en date du 10 octobre 2022, a indiqué que :*

- *si les nouvelles règles en zone UAc doivent permettre de densifier cet îlot urbain, le dossier ne vient pas justifier la hauteur maximale retenue à savoir 19 mètres sous sablière, en décalage avec le reste du secteur UA et UAa ayant une hauteur maximale de 9 m. Il est demandé à la collectivité d'étayer ces nouvelles règles par l'explicitation du projet urbain cœur de ville et de préciser les densités envisagées afin de garantir la compatibilité avec le SCOT et d'illustrer la bonne intégration du projet avec le tissu existant ;*

- *dans la procédure le seuil d'application des outils de mixité sociale est relevé à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 300 m<sup>2</sup> fixé initialement. Un relèvement à hauteur de 500 m<sup>2</sup> permettrait de décomplexifier les petites opérations et permettrait d'harmoniser la règle avec les autres communes de Toulouse Métropole ;*

- *les modifications du règlement écrit des zones UF et A par l'interdiction du dépôt de gravats et l'autorisation du stationnement de véhicule en zone UF n'appellent pas d'observation particulière.*

- *La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, par courrier du 4 janvier 2023, a émis un avis favorable.*

**Toulouse Métropole apporte les éléments de réponse suivants :**

En réponse à la première observation de la DDT31 concernant la hauteur maximale de 19 m, il est indiqué qu'une modification sera apportée au projet en permettant une hauteur maximale de 15 m afin d'harmoniser cette règle avec celle du secteur UAb, correspondant au secteur de la gare, où la hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres.

En réponse à la seconde observation de la DDT 31 concernant le seuil d'application des outils de mixité sociale, il est indiqué qu'il est maintenu à 800 m<sup>2</sup> et que le travail sur la définition de ce seuil sera poursuivi dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

#### IV) Déroulement de l'enquête publique

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une enquête publique prescrite par arrêté en date du 2 décembre 2022 et dirigée par Monsieur Robert Martel, commissaire-enquêteur, du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus.

L'information au public a été assurée par voie de presse, par affichage au siège de Toulouse Métropole, à la Mairie de Saint-Jory sur différents emplacements sur le territoire de la Commune et sur le site internet de Toulouse Métropole et de la Mairie de Saint-Jory.

Le dossier du projet de 3ème modification et l'exposé de ses motifs ont été mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Saint-Jory accompagnés de registres papiers permettant au public de formuler ses observations.

Le dossier était également disponible sur le site internet de Toulouse Métropole. Le public pouvait également envoyer un courrier par voie postale au commissaire-enquêteur, ou encore formuler ses observations par courriel ou sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet de Toulouse Métropole.

#### **Observations du public :**

288 observations ont été déposées pendant l'enquête publique :

- 147 contributions sur le registre dématérialisé ;
- 100 contributions sur le registre papier déposé en commune et 0 sur celui déposé à Toulouse Métropole;
- 4 courriers
- 37 courriels.

L'analyse des observations fait apparaître des contributions défavorables au projet Cœur de ville mettant en cause par exemple la hauteur des bâtiments, la densification ou encore les règles de stationnement envisagées. La modification du zonage Rue Fabas a également été questionnée, compte-tenu du secteur dédié aux équipements publics qui serait destiné à accueillir du logement, impactant les réserves foncières de la commune.

Des contributions favorables au projet Cœur de ville ont également été déposées.

Enfin, les points d'objets liés aux modifications réglementaires des zones UF et A n'ont pas entraîné d'expression du public.

En outre, certaines observations ne relèvent pas des points d'objets de la présente modification et pourront être examinées à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) prescrite par délibération du Conseil de la Métropole le 10 février 2022.

Toulouse Métropole a apporté des réponses à ces observations dans le cadre de la réponse au procès verbal de synthèse du commissaire-enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur, dans ses conclusions reçues le 27 avril 2023 a émis un **avis favorable** assorti de **3 réserves** et **2 recommandations** au projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory :

Réserve n°1 : Concrétiser les différents engagements de rajouts et/ou de rectification du règlement (écrit et graphique) du PLU pour cette modification, pris par Toulouse Métropole dans ses réponses aux observations du public ;

Réserve n°2 : Intégrer les modifications et adaptations annoncées par la commune, en réponse aux observations prises en considération pour l'amélioration des projets Cœur de Ville et Rue Fabas ;

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

Les réserves n°1 et 2 sont levées :

Tels qu'indiqué en réponse au procès-verbal de Monsieur le commissaire-enquêteur, seront modifiés les articles suivants :

- UA2, relatif aux outils de mixité sociale, pour améliorer la lisibilité et l'application de la règle,
- UA10, relatif aux hauteurs des constructions, pour réduire la hauteur maximale des bâtiments autorisés à 15m dans le secteur UAa,
- UA12, relatif au stationnement pour adapter la règle pour les projets d'hébergement,
- UA13, relatif aux espaces libres et les plantations, pour améliorer la lisibilité et l'application de la règle en cas d'opération en lots.

Réserve n°3 : Intégrer le pôle médical dans la zone UAa en R+3.

**Toulouse Métropole ne peut lever cette réserve.**

En effet Monsieur le commissaire-enquêteur demande d'intégrer le pôle médical à la zone UAa en R+3. Ce point est étranger à l'enquête publique, il ne constitue pas un point d'objet du dossier de 3ème modification soumis à enquête publique. A ce titre, cette évolution ne peut être apportée au dossier. Elle pourra toutefois être examinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H prescrite le 10 février 2022.

Recommandation n°1 : Programmer une réunion d'information et d'échange après la délibération concernant cette enquête publique.

**Toulouse Métropole prend en compte la recommandation de la manière suivante :**

La Commune programmera une réunion d'information et d'échange une fois la procédure approuvée.

Recommandation n°2 : Étudier favorablement l'attribution de places de stationnement pour les logements de moins de 60 m² et pour les espaces commerciaux d'une surface inférieure à 70 m².

**Toulouse Métropole prend en compte la recommandation de la manière suivante :**

En accord avec la Commune, il est proposé de faire évoluer la règle de stationnement (article UA12 du règlement) en se basant sur un seuil de 70 m² en vue de :

- exiger une place de stationnement par logement de moins de 70 m² de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement au-delà de 70 m² de surface de plancher de construction.
- maintenir une place de stationnement pour des espaces commerciaux par tranche de 70m2 compte-tenu des accès piétons favorisés au sein du centre-ville et des espaces publics de stationnement à proximité.

En vertu de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil de la Métropole d'approuver le projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory joint à la présente délibération modifié comme suit pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public :

3 - *Pièce réglementaire, 3.1 - Règlement : partie écrite* : Modification des articles UA2, UA10, UA12, UA13.

3.2 – *Règlement : partie graphique* : Secteur à pourcentage de logements.



## Décision

---

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 à 44, R104-33 à 37 et R153-8 à R153-10,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine révisé le 27 avril 2017 et mis en compatibilité le 28 juillet 2021,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012 suite à l'annulation du PDU approuvé le 7 février 2018,

Vu le Plan Climat Air Énergie Territorial de Toulouse Métropole approuvé par délibérations du 28 juin 2018 et du 27 juin 2019,

Considérant le Pacte métropolitain de l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 par le Conseil de la Métropole,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory approuvé par délibération en date du 19 décembre 2011, modifié par délibération en date du 30 juin 2016, mis à jour par arrêté du 23 mai 2014, mis en comptabilité par arrêté du 04 janvier 2016,

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole du 29 juin 2022 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 2 décembre 2022 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 30 mai 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets Urbains du 5 juin 2023,

Vu le dossier de modification tel qu'annexé à la présente délibération,

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

Décide :

### Article 1

D'approuver la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory comprenant les modifications initiales soumises à enquête publique ouverte du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 et celles rectifiées suite à cette enquête, conformément au dossier joint à la présente délibération.

### Article 2

De procéder, en application des articles R 153-20 à R153-22 du Code de l'Urbanisme, à l'affichage de la délibération au siège de Toulouse Métropole et à la Commune de Saint-Jory pendant une durée d'un mois, à la mention de son affichage dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'à sa publication sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L133-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article 3

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, Service Planification urbaine, 4ème étage, de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Ces documents étant également consultables en Préfecture de Haute-Garonne.

Le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur seront consultables sur le site internet de Toulouse Métropole.

**Article 4**

De préciser que la présente délibération sera exécutoire, en vertu de l'article L153-23 du code de l'urbanisme après sa transmission au Préfet et la publication du dossier de plan local d'urbanisme modifié sur le portail national de l'urbanisme.

**Article 5**


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

**Résultat du vote :**

Pour	66
Contre	16 (Mmes HONVAULT, MAGDO, HARDY, BLEUSE, CABANES, ROBY, MAURIN, BOUBIDI, BEC, MM. MAURICE, EL ARCH, DEHEURLES, CUJIVES, LE TEXIER, CHARTIER, KARMANN.)
Abstentions	51 (Mmes TRAVAIL-MICHELET, PARADIS, COUSIN, CURVALE, ARMENGAUD, BARRAQUE ONNO, DOITTAU, FAURE Ana, GUERY, LLOUBERES, BENOIT-LUTMAN, GINER, POUPONNEAU, MORETTO, MOURGUE, LAMANT, PEREZ, RUSSO, MM. GIBERT, LACAZE, TOPPAN, DUHAMEL, ROUGE Michel, MEDINA, FOUCHIER, SIMION, ANDRE Gérard, VAILLANT, BEUILLE, CARLES, SANCHEZ, FOUCHOU-LAPEYRADE, GRIMAUD, ALENCON, SUSIGAN, DELPECH, RIBEYRON, ESPIC, CASTERA, SEBI, BERGOUNGNOUX, PERE, MAZARDO, FERNANDEZ, NOUVEL, ZANATTA, BOUREAU, RODRIGUES, BEZERRA, VERNIOL, BRIANÇON.)
Non participation au vote	0

Publié le : **29 JUIN 2023**  
Reçu à la Préfecture le **29 JUIN 2023**

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

  
Jean-Luc MOUDENC

