

# ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée sur la commune de  
SAINT-JORY  
dans le département de la Haute Garonne  
**Du 09 janvier 2023 au 10 février 2023**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole,  
Commune de Saint-Jory**



## RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : LCL(H) Robert MARTEL



## SOMMAIRE

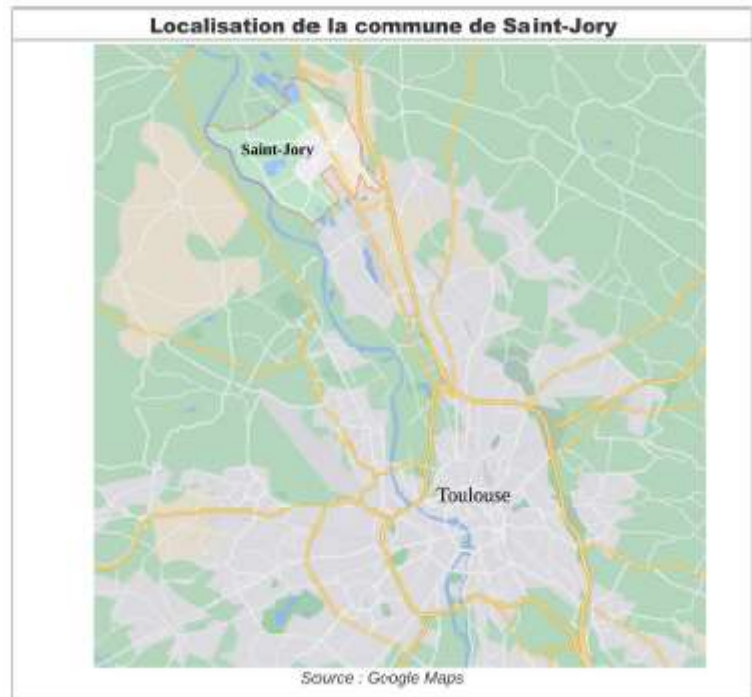
<b>1ERE PARTIE : RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>4</b>
<b>1 GENERALITES.....</b>	<b>4</b>
1.1 Situation de la commune .....	4
1.2 Genèse du projet et objet de l'enquête .....	4
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique.....	5
1.4 Composition du dossier.....	5
<b>2 ORGANISATION DE L'ENQUETE .....</b>	<b>6</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	6
2.2 Arrêté prescrivant l'enquête publique .....	6
2.3 Initialisation de l'enquête et réunions de concertation préalables .....	11
2.4 Mesures de publicité.....	12
2.4.1 <i>Publicité légale</i> .....	12
2.4.2 <i>Mesures d'information complémentaires</i> .....	13
<b>3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>16</b>
3.1 Dates et durée de l'enquête .....	16
3.2 Permanences du commissaire-enquêteur.....	16
3.2.1 <i>Dates, horaires, lieux et conditions des permanences</i> .....	16
3.2.2 <i>Climat de l'enquête</i> .....	17
3.2.3 <i>Bilan quantitatif des permanences</i> .....	17
3.2.4 <i>Bilan quantitatif des contributions</i> .....	17
3.2.5 <i>Clôture de l'enquête, de la messagerie et du registre</i> .....	18
3.3 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	18
3.3.1 <i>Notification du procès-verbal de synthèse</i> .....	18
3.3.2 <i>Réception du mémoire en réponse aux observations et questions</i> .....	19
<b>4 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....</b>	<b>19</b>
4.1 Bilan synthétique des avis et observations – MRAe et PPA.....	19
4.2 Appréciation des avis émis par les PPA .....	21
<b>5 RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>21</b>
5.1 Synthèse quantitative des observations du public.....	22
5.2 Analyse des observations du public et réponses de la collectivité.....	22
5.3 Question du commissaire enquêteur.....	36
5.4 Clôture de la procédure pour la partie rapport d'enquête .....	37
<b>2EME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>40</b>
A/ CONCLUSIONS .....	40
B/ AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	46
<b>3EME PARTIE : PIECES ANNEXEES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>50</b>
1. Certificat d'affichage du président de Toulouse Métropole : 13/02/2023.....	50
2. Certificat d'affichage du Maire de Saint-Jory : 19/12/2022.....	51
3. Publication NEWSLETTER n° 21 de Janvier 2023 (Extraits).....	53
4. Procès-verbal de remise des observations à Toulouse Métropole : 28/02/2023 .....	54
5. Mémoire en réponse de Toulouse Métropole : 05/04/2023 .....	132
6. Certificat de mise à disposition dossier d'enquête publique Toulouse Métropole : 22/03/2023 .....	168
7. Certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique SAINT-JORY : 13/02/2023 .....	169

# 1ERE PARTIE : RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1 GENERALITES

### 1.1 Situation de la commune

Saint-Jory est une commune située à 17 km de Toulouse au Nord du département de la Haute-Garonne. Elle est dans l'agglomération toulousaine et fait partie de l'aire d'attraction de Toulouse. Elle fait partie du canton de Fronton et appartient à la communauté urbaine Toulouse Métropole. Saint-Jory est une commune qui compte 6 383 habitants en 2019, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962.



### 1.2 Genèse du projet et objet de l'enquête

*Référence : Notice explicative du dossier d'enquête - Evolution du document d'urbanisme – Page 4.*

Depuis sa création en septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015. La Métropole est désormais amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ». Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de SAINT-JORY.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a stoppé tant des projets de réalisation de logements, notamment de logements locatifs sociaux, que des projets d'équipements publics ou de développement économique que la commune avait engagés.

Aussi, les modifications proposées dans la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de SAINT-JORY visent à encourager la production de logements et de logements locatifs



sociaux, à permettre la réalisation d'équipements publics d'intérêt général et à favoriser le développement économique.

La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain.

La commune de SAINT-JORY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 décembre 2011, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 1<sup>ère</sup> Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 19 décembre 2013 ;
- La 1<sup>ère</sup> Mise à jour du PLU a été approuvée par arrêté du 23 mai 2014 ;
- La mise en compatibilité du PLU a été approuvée par arrêté du 04 janvier 2016.
- La 2<sup>ème</sup> Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 30 juin 2016 ;

La présente modification du PLU constitue donc la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de la commune de SAINT-JORY.

En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résiliences objectifs ont été déclinés en sous-objectifs de manière à refléter au mieux la réalité locale et à définir plus clairement les orientations à suivre.

### **1.3 Cadre juridique de l'enquête publique**

- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L. 153-20 ;
- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- Code des relations entre le public et l'administration ;
- Décret n°201 1-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- Ordonnance du 26 janvier 2017, relative à l'autorisation environnementale ;
- Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- Arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement

### **1.4 Composition du dossier**

**Le dossier d'enquête publique est un dossier partiel, il comprend les pièces et documents suivants pour un total de 71 pages :**

<b>0 – DOCUMENTS RELATIFS A LA PROCEDURE</b>	<b>15</b>
- Arrêté de lancement	2
- Décision de l'Autorité Environnementale	3

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	5
- Avis d'enquête publique	1
- Publicités	4
<b>1 – RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>46</b>
- Notice explicative	26
- Notice des incidences sur l'environnement	20
2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
3 – PIECES REGLEMENTAIRES	
4 – ANNEXES	
<b>5 – AVIS DES PPA ET PPC</b>	<b>10</b>
- Syndicat Mixte des Transports en commun de l'Agglomération Toulousaine	1
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat Haute Garonne	1
- Direction Départementale des Territoires	2
- MRAE	3
- Chambre d'Agriculture	1

A l'intérieur de ces parties du sommaire établi par Toulouse Métropole, seuls sont listés en gras les documents mis à jour et/ou créés dans le cadre de cette procédure.

**Pour alléger l'exploitation de ce rapport, il ne sera pas fait l'analyse des différentes pièces du dossier. Le commissaire enquêteur considère que ce dossier est conforme à la réglementation en vigueur et suffisamment étayé pour permettre une information claire et compréhensible du public.**

## **2 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Désigné en qualité de Commissaire enquêteur, par la Décision du Tribunal Administratif de TOULOUSE N° E22000135/31 en date du 21 septembre 2022, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory

Par déclaration sur l'honneur en date du 24/09/2022, j'ai affirmé ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions au sens des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'environnement.

### **2.2 Arrêté prescrivant l'enquête publique**

Par arrêté n°AGT-22-0280 en date du 02/12/2022, le président de la communauté de communes de Toulouse Métropole a défini les modalités d'organisation de l'enquête publique relative à 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 R 153-8 à R 153-10,

**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.**

#### **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, R1 23-22 et R1 23-23 du code de l'environnement.

#### **Article 44 : 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."

## **2.3 Initialisation de l'enquête et réunions de concertation préalables**



### **25 octobre 2022 – Réunion de prise de contact pour la préparation de l'enquête publique.**

Participation en présentiel dans les locaux de la mairie de Saint-Jory (31790) :

- Monsieur Thierry FOURCASSIER, maire de Saint-Jory
- Monsieur Francis MINUZZO, 1<sup>er</sup> adjoint en charge de l'urbanisme,
- Madame Sandrine BORRAS, Instructeur ADS et Responsable du service urbanisme

Participation en distanciel, par visioconférence :

- Monsieur Benjamin MELLAC, Chargé d'études - Service Planification Urbaine -Direction de l'Urbanisme de Toulouse Métropole

Lors de cette réunion ont été étudiées les modalités pratiques de préparation de l'enquête, le calendrier général de son déroulement et en particulier les permanences, ainsi que le projet d'arrêté.

J'ai demandé la version graphique de la deuxième version de modification du PLU, en format papier et numérique, pour pouvoir étudier la cartographie des lieux car elle ne figure pas dans son intégralité dans le dossier de la troisième modification.

La réponse de la MRAE n'était pas encore parvenue le jour de cette réunion.

S'en est suivie la présentation du projet de cette 3<sup>ème</sup> modification, avec les commentaires de Monsieur le maire et du service urbanisme de Toulouse Métropole sur les 5 points d'objet figurant dans le règlement graphique et écrit. Des précisions ont été portées sur chaque étape avec le retour des observations de la DDT 31.



### **08 décembre 2022 – Réunion de concertation avec la DDT de la Haute Garonne.**

Dans le cadre de la consultation des services de l'état, j'ai pu réaliser une réunion en distanciel, par visioconférence avec Monsieur Johan LAVIELLE, Chargé de mission urbanisme & aménagement, Unité portage des politiques publiques Grande Agglomération Toulousaine, Pôle Territorial Nord - Service Territorial - Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne.



## 13 décembre 2022 – Réunion de préparation de l'enquête et visite des lieux.

Participation en présentiel dans les locaux de la mairie de Saint-Jory (31790) :

- Monsieur Thierry FOURCASSIER, maire de Saint-Jory
- Monsieur Francis MINUZZO, 1<sup>er</sup> adjoint en charge de l'urbanisme,
- Madame Sandrine BORRAS, Instructeur ADS et Responsable du service urbanisme,
- Monsieur Benjamin MELLAC, Chargé d'études - Service Planification Urbaine - Direction de l'Urbanisme de Toulouse Métropole

Cette réunion de préparation et de concertation a permis de clarifier un certain nombre de points concernant l'organisation pratique de cette enquête, avec en particulier la mise en œuvre du registre numérique ainsi que la formation nécessaire me concernant pour son utilisation. Dans ce cadre avec l'outil qu'il constitue j'ai demandé l'intégration, admise comme nécessaire et indispensable, des contributions du registre papier dans le registre numérique. Cette demande a été admise par monsieur MELLAC et il lui revenait d'en demander les modalités auprès du prestataire Publilegal pour la mise en œuvre spécifique de cette option intégrée dans le logiciel utilisé. J'en avais apprécié la pertinence lors d'une enquête précédente.

### 2.4 Mesures de publicité

Les certificats d'affichage ont été établis par le président de la communauté de commune (en annexe page : 50) et par le Maire (en annexe, page : 51), ainsi qu'un "certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique" respectivement en annexes pages : 168 et 169.

#### 2.4.1 Publicité légale

- Journaux d'annonces légales

Annonces légales	1 <sup>ère</sup> parution	2 <sup>ème</sup> parution
LA DEPECHE DU MIDI	Lundi 19 décembre 2022	Mardi 10 janvier 2023
LE PETIT JOURNAL	Jeudi 22 décembre 2022	Jeudi 12 janvier 2023

- Affichage de l'avis d'enquête publique conforme à l'arrêté du 02/12/2022

Le président de la communauté de communes, ainsi que le maire, ont attesté de l'affichage mis en place sur la commune. J'ai également personnellement constaté la présence des affiches sur les divers lieux de la commune où je me suis rendu lors de la préparation de l'enquête. Ces affiches étaient conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celle figurant ci-dessous, sur la photo de gauche. Quelques photos de ces affiches figurent (avec indication de leur localisation) en complément de l'attestation du maire, en annexe de ce rapport, page : 51.



L'affichage était en place sur la face intérieure de la porte vitrée de la mairie (Avis d'enquête A2, jaune fluorescent) ainsi que sur le panneau d'affichage extérieur à proximité (Arrêté d'enquête lisible dans son intégralité).

#### 2.4.2 Mesures d'information complémentaires

Publication de l'ensemble du dossier d'enquête, ainsi que de la totalité des observations reçues au cours de l'enquête, sur le site internet de la commune et de Toulouse Métropole, avec la possibilité de téléchargement de la totalité des pièces du dossier d'enquête publique, pendant toute sa durée jusqu'à la date de remise du rapport au pétitionnaire.



SAINT-JORY

Vie Municipale | Cadre de vie | Culture & loisirs | Enfance & jeunesse | Action Sociale | Vie économique | Découvrir la ville

Accès rapide

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOULOUSE METROPOLE,  
COMMUNE DE SAINT-JORY  
Projet de 3<sup>ème</sup> Modification

### Avis d'enquête publique - 3e modification du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saint-Jory engage la 3ème modification de son document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme.

Vous pouvez déposer vos observations dans le registre numérique au lien ci-dessous.  
<https://participer.metropole.toulouse.fr/processus/saint-jory-plu>. L'enquête publique est ouverte du **lundi 09 janvier 2023 à 9h** au vendredi 10 février 2023 à 20h. Il vous est possible d'accéder aux observations du registre papier ci-dessous :

- observations du 9 janvier 2023 p2 et 3 et annexe aux observations du 9 janvier 2023
- observations du 10 janvier 2023 p3
- observations du 18 janvier p4 et 5
- observations du 18 janvier p6 et observations du 18 janvier p7 et annexe 1, annexe 2 et annexe 3 à l'observation n°10/ annexe 1 et annexe 2 à l'observation n°13
- observations du 28 janvier p8 et 9 et annexe à l'observation n°19/ annexe 1, annexe 2 et annexe 3 à l'observation n°20/ annexe à l'observation n° 22
- observations du 28 janvier p10 et 11 et annexe 1, annexe 2, annexe 3 et annexe 4 à l'observation n° 23/ annexe à l'observation n°23 / annexe à l'observation n° 28
- observations du 28 janvier p12
- observations du 21 janvier p12 et 13
- observations du 2 février

Pour voir l'affiche, [cliquez ici](#). Pour accéder à la charte de la participation citoyenne, [cliquez ici](#).

- Affichage sur la page d'accueil du site internet de la commune de l'avis d'enquête avec un lien direct sur le site internet de la COMCOM mentionné supra.
- Informations dans la Newsletter N°21 de Saint-Jory – Edition Janvier 2023, la "Une" de la publication (ci-dessous), ainsi que 2 pages intérieures d'informations, complétées par l'avis d'enquête (Documents en annexe, page : 53)

NEWSLETTER n°21 Janvier 2023

# VILLE DE SAINT-JORY

LE LIEN DES SAINT-JORYENS... *The place to be*

**ÉDITO** « Voici venu le temps des souhaits... »

Après une fin d'année marquée par les rencontres conviviales, marchés, contes, concerts, dans le village et au sein des associations, chacun prépare les fêtes de fin d'année en famille ou entre amis.

**L'enquête publique pour la 3e modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune s'ouvre le lundi 9 janvier à 9h. Il sera possible de faire part de vos requêtes par voie dématérialisée ou de rencontrer le commissaire enquêteur dans les locaux de l'urbanisme. En plus, un registre est mis à disposition en semaine au service Urbanisme et le samedi à l'accueil de la Mairie (voir détails à l'intérieur de la News).**

La Poste ne disparaît pas, elle devient une agence postale communale, comme c'est le cas à Lespinasse. De plus amples informations suivront.

Arrivé à l'aube de la nouvelle année, on a le droit de voir "le verre à moitié plein ou à moitié vide". Le chemin est parfois semé d'embûches (diminution des dotations, augmentation des coûts et des charges, recours...). En chemin, on rencontre beaucoup de "y-a qu'a, faut qu'on". La progression s'en trouve ralentie et seules la pugnacité et la détermination des élus et des agents permettent de relever tous les défis.

Mon équipe et moi restons déterminés à œuvrer pour le bien de tous. Nous vous présentons tous nos vœux de bonheur pour vous et vos proches pour l'année 2023!

Thierry Fourcassier



- Affichage de l'avis d'enquête sur la page Facebook de la Mairie de Saint-Jory.

**Intro**

Bienvenue sur la page officielle de :  
Mairie de Saint-Jory  
Place de la République  
31790 SAINT-JORY

Page · Services publics & administration

Place de la République, Saint-Jory, France

05 62 22 91 91

mairie@saint-jory.fr

saint-jory.fr

Actuellement ouvert

Évaluation · 4,0 (16 avis)

**Photos** Toutes les photos

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOULOUSE METROPOLE,  
COMMUNE DE SAINT-JORY  
Projet de 3<sup>ème</sup> Modification

Monsieur le Président de Toulouse Métropole informe qu'une enquête publique relative au projet de 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, sera ouverte

**du lundi 09/01/2023 (9h) au vendredi 10/02/2023 (20h) inclus**

Ce projet de modification du PLU soumis à enquête publique porte sur le point suivant :

Il s'agit de modifier les dispositions réglementaires, notamment pour le projet « Cœur de ville », et de faire évoluer les outils réglementaires au 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 Fabes, il s'agit de faire évoluer un zonage UE vers de l'habitat.

A cet effet, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné **Monsieur Robert MARTEL** en qualité de Commissaire enquêteur titulaire.

Le dossier du projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, comprenant notamment une notice d'incidence du projet sur l'environnement, les avis émis par les personnes publiques associées et par l'autorité environnementale, est consultable pendant la période de l'enquête publique :

- en version informatique sur le site Internet de Toulouse Métropole [metropole.toulouse.fr](http://metropole.toulouse.fr) rubrique **Je Participe** ;
- en version papier aux jours et heures habituelles d'ouverture au public :

- au **siège de Toulouse Métropole**, 6 rue René Leduc à Toulouse (Métro ligne A - station Méréjols), du lundi au vendredi de 9h à 18h ;
- au **service urbanisme de la mairie de Saint-Jory**, 6, Place de la République 31790 Saint-Jory, du lundi au Vendredi de 9h30 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 déroulera 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 la mise à disposition.

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

- sur le **registre dématérialisé sécurisé** accessible 7/7 et 24h/24h via le site Internet de Toulouse Métropole [metropole.toulouse.fr](http://metropole.toulouse.fr) rubrique **Je Participe** ;
- sur un **registre d'enquête papier** établi sur feuilles non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le commissaire enquêteur, mis à sa disposition au siège de Toulouse Métropole, au service urbanisme et à la Mairie de Saint-Jory, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ci-dessus précitées ;
- par **voie postale** en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, 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-saintjory@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-plu-saintjory@mail.registre-numerique.fr).

Monsieur le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, au service urbanisme de la Mairie de Saint-Jory lors des permanences aux jours et heures suivants :

- lundi 09/01/2023	de 9h à 12h ;	- samedi 28/01/2023	de 9h à 12h ;
- mercredi 18/01/2023	de 14h à 17h ;	- vendredi 10/02/2023	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.

Au terme de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant 1 an, au siège de Toulouse Métropole, Service Planification Urbaine (6, Rue René Leduc, BP35821 - 31505 Toulouse Cedex 5) de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h et sur le site Internet de Toulouse Métropole.

Le dossier 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.

VILLE DE SAINT-JORY

toulouse métropole

Informations concernant les données de statistiques de Page · Confidentialité · Conditions générales · Publicités · Choix publicitaires · Cookies · Plus · Meta © 2023

- En dehors des heures de permanence et pendant toute la durée de l'enquête, les registres (Toulouse Métropole et Saint-Jory) cotés et paraphés ainsi que le dossier d'enquête complet a été tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture au siège de Toulouse Métropole et de la mairie, comme en atteste les mentions (indication de chaque journée d'ouverture de la mairie) portées sur ce registre par le secrétariat ainsi qu'en atteste le document établi à l'issue de l'enquête par le maire. Le registre déposé à Toulouse Métropole est resté vierge...
- Conformément à l'arrêté, le dossier d'enquête publique était consultable gratuitement, pendant toute la durée de l'enquête publique, sur un poste informatique réservé à cet effet

dans les locaux du service urbanisme de la mairie de Saint-Jory, aux jours et heures habituels d'ouverture.

- La mise en place d'une ligne spécialisée avec un numéro de téléphone portable (mentionné sur l'arrêté de l'enquête publique), a considérablement facilité les échanges avec le commissaire enquêteur.

### **3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **3.1 Dates et durée de l'enquête**

L'enquête a été ouverte le lundi 9 janvier 2023 à 9H00 au vendredi 10 février 2023 à 20H00 et clôturée effectivement ce même jour à 21H00, en raison du nombre de personnes présentes lors de la dernière permanence. Elle s'est déroulée de manière très satisfaisante, dans de bonnes conditions matérielles.

Elle a respecté strictement les conditions prévues par les textes réglementaires et également par l'arrêté de monsieur le président de Toulouse Métropole.

#### **3.2 Permanences du commissaire-enquêteur**

##### **3.2.1 Dates, horaires, lieux et conditions des permanences**

Les 4 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées dans les locaux du Service Urbanisme de Saint-Jory, selon la planification suivante :

- le lundi 09 janvier de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 18 janvier de 14h00 à 17h00 ;
- le samedi 28 janvier de 9h00 à 12h00 ;
- le vendredi 10 février de 17h00 à 20h00.

Les permanences se sont déroulées pour deux d'entre elles hors horaires habituels d'ouverture des services de la mairie : le samedi de 9h00 à 12h00 et le vendredi de 17h00 à 20h00, comme mentionné dans l'arrêté. Cependant, en raison de l'affluence, la permanence du **18 janvier** s'est terminée à **18h45 au lieu de 17h00**, celle du **28 janvier** à **13h00 au lieu de 12h00** et celle du **10 février** à **21h00 au lieu de 20h00**.

Le local mis à la disposition du commissaire enquêteur , était parfaitement adapté pour l'accueil du public. A ma demande il avait été équipé avec l'affichage de la cartographie concernant la dernière version du PLU en vigueur, ainsi que des cartes complémentaires pour permettre la localisation des sites concernés afin de faciliter les échanges avec le public. La mise en place d'un ordinateur portable connecté permettait également les recherches cadastrales ainsi que l'accès au sites informatiques dédiés à cette enquête, pour faciliter ultérieurement le dépôt des contributions ou documents complémentaires.

L'indication du lieu d'accueil du public ("ENQUETE PUBLIQUE - Projet de modification...") était affichée à la porte d'entrée du service urbanisme de la mairie, à l'entrée de la salle d'attente ainsi que sur le mur du bureau de l'adjoint au maire réservé au commissaire enquêteur pour recevoir le public : "ENQUETE PUBLIQUE – COMMISSAIRE ENQUETEUR...", à l'occasion de chaque permanence. L'accueil cordial du service urbanisme, sa disponibilité et sa collaboration pour le bon déroulement des permanences, ainsi que la gestion de l'attente du public, a été particulièrement apprécié pour son efficacité.



Entrée Service  
Urbanisme

Salle d'attente

Bureau du Commissaire enquêteur

L'ensemble du site d'accueil, dans les locaux du service urbanisme de Saint-Jory, est accessible de plein pied (avec un parking à proximité immédiate) et parfaitement adapté aux personnes à mobilité réduite.

### 3.2.2 Climat de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête, dans les relations avec le public.

La préparation de cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, malgré le départ du service urbanisme de Toulouse métropole de **Monsieur Benjamin MELLAC** (chargé d'études), en fin d'année 2022. Il était mon interlocuteur privilégié pour l'étude de cette modification numéro 3 du PLU de Saint-Jory.

Ses fonctions ont été reprises par **Madame Emilie GIMENO** qui a assuré la continuité de la gestion de ce dossier au titre de ce même service.

Il est à souligner que la collaboration des différents interlocuteurs impliqués dans ce dossier a été appréciée, avec une mention particulière pour la réactivité du service urbanisme de Saint-Jory dont la part de responsabilité et l'implication dans ce projet ont permis de faciliter les étapes de la procédure. Il est à regretter que la charge imposée à Toulouse Métropole, dans le service urbanisme correspondant, n'a pas permis de faciliter certaines actions, en particulier la gestion du registre électronique dont je ferai mention dans la suite de ce rapport. Ce qui ne remet pas en cause les compétences des personnels du service mais a particulièrement affecté le déroulement de cette enquête dans le traitement des contributions par le commissaire enquêteur.

### 3.2.3 Bilan quantitatif des permanences

Dates	09/01/2023	18/01/2023	28/01/2023	10/02/2023	TOTAL
Nombre de personnes reçues pendant les permanences	4	10	19	13	<b>46</b>

### 3.2.4 Bilan quantitatif des contributions

- Par modalité de consignation :

Il convient de préciser, concernant le registre électronique, qu'en amont des contributions déposées par courriel ou directement par l'intermédiaire du formulaire disponible, 1600 visites ont été constatées et

individualisées à 650 visiteurs. Pour démontrer l'influence des réseaux sociaux, les sessions sur Facebook ont représenté 331/561 pour le nombre total, soit 59% des prises de contact.

Modalités de consignation	Nombre
Registre papier	100
Courriers déposés en mairie	4
Registre électronique	147
Courriers électronique	37

- Par nature des avis exprimés :

Nature des contributions	Nombre
Contributions favorables à l'ensemble du projet	41
Contributions défavorables au projet	141
Contributions des associations	8
Demandes de modification de zonage	41
Questions et contributions particulières	13

### 3.2.5 Clôture de l'enquête, de la messagerie et du registre

À l'issue de l'enquête publique close le vendredi 10 février 2023 j'ai clôturé les deux registres mis successivement à la disposition du public en mairie de Saint-Jory, que j'ai emportés avec le dossier en quittant ma dernière permanence tenue de 17H00 à 21H00. Le second registre a été clôturé précisément à 21H00, en présence de Monsieur FOURCASSIER, Maire de Saint-Jory.

### 3.3 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

#### 3.3.1 Notification du procès-verbal de synthèse

Comme je l'ai évoqué dans le § 3.2.2 Climat de l'enquête en page : 17 de ce rapport, l'exploitation du registre numérique ne s'est pas présentée comme elle avait été annoncée lors des réunions de préparation de cette enquête et plus précisément lors de la dernière : le 13 décembre 2022.

En effet, alors que ma demande avait été formellement exprimée concernant les modalités de mise en place du registre électronique, un certain nombre de points méritent attention :

1. La formation du commissaire enquêteur pour l'utilisation de ce logiciel est à la charge de l'intéressé, en totale autonomie à partir des outils pédagogiques mis à sa disposition. Les codes d'accès et droits correspondant ont été fournis avant l'ouverture de l'enquête.
2. L'intégration dans le registre numérique des contributions sur le registre papier faisait partie de "l'outil informatique" mis en place par le prestataire **Publilegal**. Ce que m'avait affirmé le représentant de Toulouse Métropole : M. MELLAC, lors des réunions de préparation.
3. Mais je n'ai appris que le jour de l'ouverture de l'enquête (le 9 janvier 2023) que cette intégration des contributions inscrites sur les registre "papier", n'avait pas été incluse dans le marché global souscrit auprès du prestataire : Publilegal. Elle ne figurait pas dans le cahier des charges et ne pouvait pas, en conséquence, être ajoutée à titre particulier pour cette enquête du PLU de Saint-Jory.
4. Afin d'uniformiser le traitement de presque 300 contributions dans des délais contraints (dont 100 contributions sur deux registres papier accompagnées pour un grand nombre de pièces jointes et de documents graphiques), le prestataire a accepté de mettre en place gracieusement à ma disposition l'outil informatique nécessaire et d'assurer ma formation à son utilisation, en l'absence de prise en charge financière du pétitionnaire. Le prestataire a également effectué à titre gracieux la mise en ligne (sur le serveur dédié) des documents scannés par la mairie et

moi-même, pour me permettre de réaliser l'intégration numérique adaptée mais constituant ainsi une charge de travail considérable (plus de 20 heures de saisie).

Cette dernière étape, particulièrement chronophage et exponentielle au regard des actions à réaliser, ne m'a pas permis de respecter les délais nécessaires à la remise du procès-verbal tels qu'annoncés lors de la préparation de cette enquête, ce qui a justifié ma demande de report de la remise du procès-verbal de synthèse initialement prévue le 16 février. Elle a été reprogrammée au 28 février 2023 en concertation avec le service instructeur de l'urbanisme de Toulouse Métropole et les élus de SAINT-JORY, pour se tenir dans les locaux de ce même service à Toulouse Métropole.

J'ai remis et commenté ce procès-verbal, ainsi que les annexes, lors de la réunion (en présentiel et distanciel par visioconférence) avec les personnes suivantes :

- Monsieur Thierry FOURCASSIER, maire de Saint-Jory (Visioconférence)
- Monsieur Dominique FALLIERO, directeur de l'Urbanisme de Toulouse Métropole,
- Madame Emilie GIMENO, Chargée d'études Planification, Direction de l'Urbanisme,
- Monsieur Francis MINUZZO, 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Saint-Jory, en charge de l'urbanisme,

Le responsable du projet disposait alors de 15 jours pour m'adresser son mémoire en réponse, soit jusqu'au vendredi 14 mars 2023.

### 3.3.2 Réception du mémoire en réponse aux observations et questions

La Communauté de Communes de Toulouse Métropole, sous la signature de la vice-présidente déléguée à l'Urbanisme et aux Projets Urbains : Mme Annette LAIGNEAU, m'a adressé la version numérique de son mémoire en réponse en date du 05 avril 2023 (en annexe, page : 132).

## 4 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier concernant la modification n°3 du PLU de Saint-Jory avait été notifié à la MRAE le 30/08 et aux PPA le 02/09.

Dans le dossier d'enquête établi par la communauté de communes de Toulouse Métropole, la pièce N°5 intitulée "Avis des Personnes Publiques Associées", la collectivité a mis à la disposition du public les réponses reçues au titre de ces avis. Elles sont provisoires. Elles pourront être modifiées suite à l'enquête publique et à la réunion préalable à l'approbation avec les PPA.

### 4.1 Bilan synthétique des avis et observations – MRAE et PPA

PPA	Avis – Observations (extraits)
TISSEO 12/09/2022	Après instruction des pièces constitutives du dossier, Tisséo Collectivités ne formule pas de remarque particulière sur la nature des modifications apportées, au regard des orientations du plan de mobilité opposable et de l'organisation du réseau Tisséo.
CMA <sup>1</sup> 31 21/09/2022	Le point d'objet n°1 a particulièrement attiré notre attention. Concernant le projet Cœur de ville, nous partageons 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 » car cette centralité a été mise à mal avec le développement important des enseignes commerciales le long de la RD820, de part et d'autre de la commune. Certaines de ces

<sup>1</sup> Chambre Des Métiers et de l'artisanat

PPA	Avis – Observations (extraits)
	activités pouvant se trouver en concurrence avec des commerces traditionnels de centre-ville.
<p style="text-align: center;"><b>DDT 31</b> <b>10/10/2022</b></p>	<p>...</p> <p>Si les nouvelles règles en zone UAc doivent permettre de davantage densifier cet îlot urbain, le dossier ne vient pas justifier la hauteur maximale retenue, à savoir 19 mètres sous sablière, quand le reste du secteur UA et UAa dans lequel il est enclavé retient une hauteur maximale de 9 mètres. Dès lors, il revient à la collectivité d'étayer ces nouvelles règles par l'explicitation du projet urbain Cœur de ville, et préciser les densités envisagées afin de garantir la compatibilité avec le SCoT GAT et d'illustrer la bonne Intégration du projet dans le tissu existant. Il pourrait être opportun par ailleurs d'harmoniser cette règle avec celle du secteur UAb, correspondant au secteur de la gare, qui limite à 15 mètres la hauteur des bâtiments.</p> <p>La modification fait également évoluer le seuil d'application des outils de mixité sociale en le relevant à 800 m2 de surface plancher au lieu de 300 m2 fixé initialement, jugé trop contraignant pour les petites opérations. Bien que la commune soit bien pourvue en logements sociaux (taux de 24 % en 2021), le besoin est fortement croissant sur l'agglomération toulousaine. Un relèvement à hauteur de 500 m2 de surface de plancher serait de nature à décomplexifier les petites opérations de logements sans venir pénaliser la production de logements sociaux sur le territoire. Cette proposition viendrait par ailleurs harmoniser la règle avec les autres communes de Toulouse Métropole qui ont retenu généralement ce seuil de déclenchement dans leur projet d'évolution du PLU.</p> <p>Enfin, la modification vient modifier à la marge le règlement écrit des zones UF et A par l'interdiction de dépôt de gravats et l'autorisation du stationnement de véhicules en zone UF.</p> <p>Ces autres points portés au projet de modification n'appellent pas d'observation particulière.</p>
<p style="text-align: center;"><b>MRAe<sup>2</sup></b> <b>26/10/2022</b></p>	<p><b>Considérant que</b> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 Cœur de ville ;</li> <li>• faire évoluer le seuil d'application pour la réalisation de logement social ;</li> <li>• réduire la zone UE au profit de la zone UB dans le secteur de la rue Fabas ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Considérant que du fait de leur nature</b>, 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.</p>

<sup>2</sup> Mission Régionale d'Autorité environnementale

PPA	Avis – Observations (extraits)
	<p><b>Considérant en conclusion</b> qu’au regard de l’ensemble de ces éléments, le projet n’est pas susceptible d’entraîner des impacts notables sur l’environnement ;</p> <p><b>Décide</b></p> <p><b>Article 1er</b></p> <p>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.</p>
<p><b>Chambre d’agriculture 31</b></p> <p><b>04/01/2023</b></p>	<p>Ces différents points n'ont pas de conséquence négative sur l'espace et l'activité agricole. L'évolution de la règle écrite de l'article 1 de la zone A (ajout « Sont interdites les occupations du sol liées au concassage et dépôts de gravats ») aura même des incidences positives sur les espaces agricoles.</p> <p>En conséquence, nous émettons un avis favorable à la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory.</p>

#### 4.2 Appréciation des avis émis par les PPA

Ces avis ne sont pas de nature à remettre en question ce projet de modification du PLU de Saint Jory. En effet :

- En conclusion de la MRAe : le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement,
- Tisséo Collectivités ne formule pas de remarque particulière,
- La CMA souligne l'intérêt du projet Cœur de ville pour la « redynamisation de l' attractivité économique et sociale », par cette centralité,
- La DDT31 demande à la collectivité d'explicitier le projet urbain "Cœur de ville", de réduire la hauteur maximale de 19 mètres à 15 mètres et d'harmoniser au sein de Toulouse métropole le seuil de déclenchement de la surface de plancher (500 m<sup>2</sup>) pour la mixité sociale. Les autres points portés au projet de modification n'appellent pas d'observation particulière.

#### Analyse et appréciation du CE

*Aucun avis défavorable n'a été émis. Seules les demandes de la DDT31 sont de nature à amender les parties du projet concernant Cœur de Ville et la mixité sociale.*

### 5 RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

En préambule de ce chapitre important du déroulement de l'enquête, il est nécessaire de rappeler qu'en fonction des circonstances dans lesquelles ont été recueillies les observations du public et le nombre significatif des contributions déposées dans les derniers jours de l'enquête, avec une clôture effective le 10 février 2023 à 21H00, j'ai demandé et obtenu de Toulouse Métropole le report de la remise du procès-verbal de synthèse des observations (en fonction de l'agenda des destinataires) au 28 février 2023 (en annexe de ce rapport : page 54).

En raison du nombre et de la densité (de certaines) des contributions déposées dans le cadre de cette enquête ainsi que de la charge de travail du service instructeur au sein de Toulouse Métropole, en liaison avec le service urbanisme de Saint-Jory, j'ai reçu le mémoire en réponse du pétitionnaire le 5 avril 2023 (en annexe de ce rapport, page : 132).

## 5.1 Synthèse quantitative des observations du public

Les registres papier avaient mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole (cf. attestation en annexe de ce rapport, page : 168) et dans les locaux du service urbanisme de Saint Jory (cf. en annexe page : 169), conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Les observations ont été recueillies :

- au cours des 4 permanences, oralement ou par dépôt d'un écrit ;
- par transmission d'un écrit en dehors des permanences,
- par dépôt d'une observation sur le registre dématérialisé.
- Par envoi d'un courriel sur la boîte email dédiée.

Comme il en est fait mention dans le procès-verbal de synthèse (en annexe de ce rapport, page : 54), en amont de ces contributions, 1600 visites ont été constatées sur le registre électronique individualisées à 650 visiteurs. Ce qui a décuplé le mode de prise de connaissance par l'intermédiaire de ce support numérique, alors que pour la partie présence physique 83 personnes sont venues consulter le dossier et/ou déposer sur le registre dont 49 lors d'un échange avec le commissaire enquêteur.

Les contributions ont été déposées de manière exponentielle entre la 3ème et la 4ème permanence. En effet, après vérification des origines de ces contributions, 175 contributions électroniques sur les 184 retenues ont été déposées durant cette période... associées à 81/100 de celles inscrites sur le registre papier, en place au service urbanisme de Saint Jory. C'est-à-dire sur une période de 10 jours.

Pour démontrer l'influence des réseaux sociaux, les sessions sur Facebook ont représenté 331/561 pour le nombre total, soit 59% des prises de contact.

Le constat de cette accélération dans le dernier tiers de cette enquête se traduit par une démonstration de l'usage immodéré des possibilités offertes par l'informatique et de la fonction "copier/coller", d'un support ou d'un réseau à l'autre. Pour les copies intégrales, le total des doublons a été réalisé mais à différencier de la "copie par précaution" ou "par conviction" en espérant augmenter le chiffre des statistiques. Au bilan 15 contributions ont été admises comme des répétitions, y compris d'un registre à l'autre.

La version initiale de l'ensemble des contributions réalisées à l'aide du registre numérique comportait près de 500 pages (transmises en version numérique dans leur intégralité, pour instruction des demandes formulées et pour archive, au pétitionnaire).

Au bilan final, 294 contributions ont été retenues après élimination des "doublons", 101 favorables au projet et 141 défavorables. 41 contributions concernaient des demandes de modification de zonage, hors du périmètre de l'étude de cette modification de PLU. Enfin quelques contributions ont exprimé des demandes particulières dont certaines ont mérité l'attention dans le cadre cette enquête.

## 5.2 Analyse des observations du public et réponses de la collectivité

***NDR : Le mémoire en réponse du pétitionnaire figure ci-après dans son intégralité (cadre, fond grisé, police des caractères similaire à l'original). Il est complété par l'avis, les observations et/ou commentaires du commissaire enquêteur. Afin de faciliter la lecture et le contexte des appréciations formulées par mes soins, elles figurent en fin des points en faisant l'objet, dans un encadré dont le texte est colorisé en bleu et identique à celui-ci.***



**MEMOIRE EN REPOSE DE TOULOUSE METROPOLE****INTRODUCTION : CONSTATS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

La synthèse des observations reçues durant l'enquête publique relative au projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, traduit une riche mobilisation, tant du point de vue du nombre et de la diversité des personnes qui se sont exprimées (habitants, propriétaires, associations) que des sujets sur lesquels les demandes et contributions ont porté.

L'importance de cette mobilisation et la diversité des sujets abordés traduisent le très fort intérêt des saint-joryennes et saint-joryens pour l'aménagement et l'urbanisme de leur cité. Cette participation élevée peut aussi s'expliquer par la récente annulation du PLUi-H métropolitain et l'élaboration en cours du futur PLUi-H métropolitain, pour lequel la concertation du public est menée concomitamment à la tenue de l'enquête publique relative au projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory.

Il convient de noter la proportion considérable de contributions et observations qui doivent être considérées comme hors champ de l'enquête. En effet, s'agissant d'une procédure de modification du PLU, l'enquête porte exclusivement sur les seuls cinq points d'objet listés au 1.3 de la notice (p.8). Ces contributions et observations hors enquête se retrouvent dans plusieurs parties du Procès-Verbal de synthèse établi par le Commissaire-enquêteur. A ce titre, l'annexe 1 ci-après propose de distinguer, en s'appuyant sur la structuration du PV de synthèse, celles relevant des points d'objet de l'enquête et celles hors enquête.

Dans ce contexte, l'analyse de la synthèse des observations reçues durant l'enquête publique relative au projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory conduit à structurer le présent avis sur le PV de synthèse en trois parties :

- une première partie (A) portant sur les contributions et observations favorables au projet.
- une seconde partie(B) portant sur les contributions et observations faites sur les points d'objets mis à l'enquête.
- Une troisième partie (C) sur l'ensemble des observations et contributions hors enquête

**A - CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS FAVORABLES AU PROJET**

Comme précisé par M. le Commissaire Enquêteur dans son PV de synthèse, la majorité des contributions favorables s'étant limitées à une phrase ou quelques mots pour approuver le projet et n'étant pas de nature à demander des modifications, Toulouse Métropole n'apporte pas de réponse particulière. A noter toutefois que les éléments de réponse apportés par la Commune, notamment sur le projet Cœur de Ville (cf. annexe 2) reprennent la teneur de certaines des contributions et observations favorables au projet.

**B - CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS PORTANT SUR LES POINTS D'OBJET MIS À L'ENQUÊTE**

Pour rappel, les cinq points d'objet de la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory mis à l'enquête sont les suivants (extrait de la notice du dossier, page 8) :

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
1	Projet Cœur de Ville : Modification des 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.	3.1. Règlement écrit 3.2. Règlement : partie graphique
2	Evolution des outils de mixité sociale : seuil d'application pour la réalisation de logement social à modifier	3.1. Règlement écrit
3	Rue Fabas <ul style="list-style-type: none"> <li>• Changement du zonage : réduction d'une zone UE vers UB</li> </ul>	3.2. Règlement : partie graphique
4	Evolution de la règle écrite de l'article 1 de la Zone UF : <ul style="list-style-type: none"> <li>• autoriser le stationnement des véhicules</li> <li>• interdire le stockage des gravats et des cailloux pour une meilleure qualité environnementale.</li> </ul>	3.1. Règlement écrit
5	Evolution de la règle écrite de l'article 1 de la Zone A : <ul style="list-style-type: none"> <li>• interdire les occupations du sol liées au concassage et dépôts de gravats</li> </ul>	3.1. Règlement écrit

#### **B - 1°) Projet Cœur de ville**

Les contributions et observations formulées sur ce point d'objet se retrouvent dans la plupart des points 1.2 à 1.5 de la synthèse des observations reçues établies par le Commissaire-enquêteur.

#### **Réponse de Toulouse Métropole :**

Les éléments de réponse apportés aux observations et contributions formulées sur ce point d'objet concernant un projet communal sont apportés par la commune de St-Jory dans l'annexe 2. Dans cette annexe figurent notamment des éléments de réponse aux avis défavorables formulés à l'enquête, sur la base du regroupement thématique proposé dans le PV de synthèse (points 1 à 12 du 1.2 Contributions défavorables au projet).

A noter la contribution E118 émanant de Me Courrech dans l'intérêt de M. Marcel par laquelle est proposée une adaptation de la formulation du règlement de la zone UAc dans le cadre du projet Cœur de Ville. Il est donné un avis favorable à la reformulation de la règle UA13 proposée par Me Courrech qui améliore la lisibilité et l'application de la règle.

#### **Avis du CE**

*En raison de la dimension tout à fait exceptionnelle de ce projet de modification du cœur de ville de Saint-Jory, force est de constater qu'il a mobilisé une proportion significative de la population, tant pour le soutien que pour l'opposition à la réalisation de ce projet.*

*Je l'avais évoqué et demandé lors de la remise du procès-verbal des observations au pétitionnaire, en présence du maire de la commune et de son premier adjoint chargé de l'urbanisme, de reprendre l'historique de ce projet important sous la forme d'une frise (cf. page : 165 en annexe de ce rapport) et de rapporter toutes les phases de sa construction ainsi que la communication associée. La configuration appliquée aux parcelles cadastrales circonscrites dans la répartition des zones en fonction des hauteurs, elle figure dans la réponse en annexe 2 de Toulouse Métropole, constituée par la réponse de Saint-Jory en page : 146, en annexe de ce rapport.*

*La forme de la réponse réalisée par la commune, qui a été retenue, démontre que la concertation était largement ouverte et accessible à tous depuis l'initialisation du projet à partir de 2015, avec une intensification de la démarche depuis 2018 en utilisant tous les médias à disposition, ainsi que pendant les campagnes électorales de 2020.*

*Comme cela a pu être démontré dans les réponses de la collectivité aux demandes du public, exprimées dans le cadre des observations au cours de cette enquête (cf. Analyse des observations du public : § 5.2, page : 22 du rapport d'enquête), " La municipalité de Saint-Jory, tout en tenant compte des contraintes de la loi Climat et Résilience, a également considéré les désaccords exprimés par 60% des 50% d'avis défavorables en réduisant significativement la hauteur et le nombre d'étages."*

*La commune a méthodiquement et scrupuleusement pris en compte toutes les observations formulées selon les thèmes qui ont émergé au fil des contributions et par regroupement selon leur contexte. Elle a apporté et motivé les réponses les réponses correspondantes. La démarche de cette explication du projet lui donne toute sa dimension. Je considère ces réponses satisfaisantes.*

*Comme en fait mention Toulouse Métropole, il convient de retenir la proposition de la contribution E118, dont le détail figure en page 62/77 - Annexe PV de synthèse du CE, soit la page : 117, en annexe de ce rapport.*

#### **B - 2°) Outils de mixité sociale**

##### **Réponse de Toulouse Métropole :**

Toulouse Métropole confirme le seuil de 800 m<sup>2</sup> indiqué dans le dossier mis à l'enquête et précise que ce seuil ne préfigure en rien les conclusions du travail à mener dans le cadre du PLUi-H relatif au déploiement d'outils de mixité sociale (SPL, ERL, etc.).

A noter la contribution E118 émanant de Me Courrech dans l'intérêt de M. Marcel par laquelle est proposée une adaptation de la formulation du règlement de la zone UA2 relative aux outils de mixité sociale. Il est donné un avis favorable à la reformulation de la règle UA2 proposée par Me Courrech qui améliore la lisibilité et l'application de la règle.

#### **Avis du CE**

*La perception et la compréhension par la population de la signification technique de ce seuil des 800 m<sup>2</sup> a fait l'objet de nombreux échanges au cours de cette enquête. Il ne peut être maintenu que temporairement, dans l'attente de l'uniformisation au titre du PLUi-H en préparation, pour les raisons invoquées par la commune, démontrant l'avance "relative" par rapport à d'autres communes de Toulouse Métropole.*

*Je suis favorable au seuil proposé pour les 800 m<sup>2</sup>, je compléterai mon avis dans les conclusions pour ce point particulier.*

*Concernant la contribution E118, elle améliore également le règlement écrit concernant cette rubrique et doit être retenue (page 62/77 - Annexe PV de synthèse du CE, soit la page : 117 en annexe de ce rapport).*

#### **B - 3°) Modification du zonage rue Fabas**

##### **Réponse de Toulouse Métropole :**

Les éléments de réponse apportés aux observations et contributions formulées sur ce point d'objet concernant un projet communal sont apportés par la commune de St-Jory dans l'annexe 2.

Avis du CE

*Selon la même méthode que celle employée pour les réponses aux observations concernant le projet cœur de ville, en appui de Toulouse Métropole, la commune a présenté simplement et de manière très explicite les lignes directrices de la modification de ce zonage telle qu'elle l'a proposée et intégrant également des suggestions recueillies au cours de l'enquête.*

*Je suis favorable à cette modification : Point d'objet N°3.*

**B - 4°) Modification réglementaire de la zone UF****Réponse de Toulouse Métropole :**

Ce point d'objet n'appelle pas de commentaire, dans la mesure où aucune observation n'a été déposée à son sujet.

Avis du CE

*Je tiens à préciser que deux observations (@34 et une au sein d'une pétition) ont fait mention de la zone UF, mais sans commentaire spécifique.*

*Dans la perspective d'un développement des activités économiques autour de la RD 820, le retrait de la mention "interdiction des dépôts de véhicules" et l'ajout de "l'interdiction de stockage de gravats et de cailloux", devrait permettre de faciliter les implantations envisagées.*

*Je suis favorable à cette modification : Point d'objet N°4.*

**B - 5°) Modification réglementaire de la zone agricole****Réponse de Toulouse Métropole :**

Ce point d'objet n'appelle pas de commentaire, dans la mesure où aucune observation n'a été déposée à son sujet.

Avis du CE

*Une seule observation dans la contribution @34, identique à celle de la zone UF citée supra.*

*En complément de la modification réglementaire précédente portant sur la zone UF, afin de préserver l'intégrité des espaces agricole cette modification s'impose pour éviter un transfert des dépôts en substitution.*

*Je suis favorable à cette modification : Point d'objet N°5.*

**C - CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS DEVANT ÊTRE CONSIDÉRÉES COMME HORS CHAMP DE L'ENQUÊTE**

De nombreuses observations et contributions formulées doivent être considérées comme hors champ de l'enquête. En effet, seuls sont mis à l'enquête les cinq points d'objet figurant à la notice.

S'il importe de considérer ces observations et contributions, Toulouse Métropole ne pourra pas, au moment d'approuver la modification, prendre en compte ces dires en apportant une modification au PLU sur un sujet étranger à l'un des points d'objet contenu dans le dossier soumis à enquête. En effet, agir de la sorte ferait peser un risque juridique fort sur l'ensemble de la procédure :

- La consultation des PPA préalable à l'enquête publique deviendrait de fait partielle, puisque n'ayant pas porté sur l'ensemble des points d'objet contenus dans la modification approuvée.
- La délibération de TM décidant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale (article R.104-33 du code de l'urbanisme), sur la base de la dispense d'évaluation environnementale

prononcée par la MRAe, serait-elle aussi mise à mal, car prononcée sur un contenu de dossier différent de celui de la modification in fine approuvée.

- La sincérité de l'enquête publique serait aussi mise à mal, puisque des points d'objet finalement approuvés n'auraient pas été portés à la connaissance du public. Or, l'objectif de l'Enquête Publique est de permettre au public de s'exprimer sur le projet de modification, dont les points d'objet sont préalablement établis et soumis à l'avis des personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale.

Pour autant, si ces observations et contributions identifiées en annexe 1 sont hors enquête, leur importance et la diversité des sujets abordés justifient qu'elles ne restent pas lettre morte. A ce titre :

- la commune de Saint-Jory formule un avis sur ces demandes (cf. annexe 2).
- Toulouse Métropole considère que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole, ainsi que l'ouverture de la concertation du public, décidées par le Conseil métropolitain du 10 février 2022, constituent une opportunité pour leur prise en considération dans le cadre d'une procédure à la bonne échelle. Ainsi, la réponse à apporter à l'ensemble de ces observations hors enquête consiste à inviter les personnes qui ont formulé une observation ou une contribution hors champ de l'enquête sur la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory à réitérer leur démarche comme suit :
  - soit par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Toulouse Métropole, Direction de l'Urbanisme, Service de la Planification Urbaine 6, Rue René Leduc, BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5, en précisant en objet « concertation préalable PLUi-H ».
  - soit, par Internet sur le registre dématérialisé accessible depuis le site de Toulouse Métropole : <https://metropole.toulouse.fr/mon-environnement/logement-et-urbanisme/urbanisme/le-plui-h>  
<https://www.registre-numerique.fr/concertation-elaboration-PLUi-H>

Il convient d'inviter les personnes à se rendre régulièrement sur le site Internet de Toulouse Métropole afin de suivre l'état d'avancement des études et de la procédure. L'enquête publique du PLUi-H prévue en fin d'année 2024 permettra de confirmer la demande si nécessaire. Dans tous les cas, la décision finale sera présentée par le dossier d'approbation du PLUi-H dont l'adoption est prévue en 2025.

#### **Annexes complémentaires à ces éléments de réponses :**

- ANNEXE 1 : Distinction des contributions et observations hors enquête .....p.5-7 de ce document
- ANNEXE 2 : Éléments fournis par la commune de Saint-Jory.....Pièce jointe

### **ANNEXE 1 : DISTINCTION DES CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS HORS ENQUÊTE**

En s'appuyant sur la structuration du PV de synthèse, cette annexe propose de distinguer celles relevant des points d'objet de l'enquête et celles hors enquête.

Pour les contributions et observations relevant des points d'objet de l'enquête, des éléments sont apportés dans la partie B du document Réponse au PV.

Pour les contributions et observations considérés comme Hors champs de l'enquête, une réponse sera apportée dans la partie C du document Réponse au PV.

#### **A - Contributions défavorables au projet (§ 1.2, pages 8 à 18 du PV de synthèse)**

Dans ces contributions défavorables, se mêlent des observations qui portent sur points d'objet de l'enquête et des observations hors enquête. Ainsi, selon le regroupement thématique proposé par le PV de synthèse, il peut être considéré :

1. Hauteur des bâtiments et PC	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
2. Places de stationnement et parkings	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
3. Problèmes de circulation	Hors enquête
4. Logements sociaux	Concerne le point d'objet 2 de l'enquête : évolution des outils de mixité sociale
5. Infrastructures insuffisantes	Hors enquête
6. Patrimoine	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
7. Loi climat et résilience	Hors enquête
8. Plus de végétation	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
9. Réserves foncières	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
10. Équipements et services publics	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
11. Impact ligne TGV	Hors enquête
12. Mobilité douce	Hors enquête

### Avis du CE

*Comme il en ressort des réponses fournies par Toulouse métropole dans le tableau ci-dessus, les observations classées "Hors enquête" méritent attention mais ne peuvent pas être traitées dans le cadre de cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Saint Jory. Elles ne sont pas toutes recevables en l'état, mais le public a pu bénéficier des moyens d'expression mis à disposition.*

*Pour les autres thèmes portant sur les points d'objet 1, 2 et 3, ils sont traités dans l'annexe 2 élaborée par la commune.*

### B- Contributions des associations (§ 1.3, pages 18 à 33 du PV de synthèse

Association Regard Citoyen et Collectif contre le cœur de ville @17 et 202	Concerne les points d'objet 1 et 3 de l'enquête : respectivement projet cœur de ville et évolution zonage rue Fabas
@84, @86, @87	Concerne les points d'objet 1 et 3 de l'enquête : respectivement projet cœur de ville et évolution zonage rue Fabas
@165	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville



R230	Concerne les points d'objet 1 et 3 de l'enquête : respectivement projet cœur de ville et évolution zonage rue Fabas
------	---

Avis du CE

*L'ensemble des observations développées dans ces contributions se trouvent traitées, par recoupement, parmi les réponses fournies par Toulouse métropole et la commune de Saint-Jory associée. Elles ont largement participé à cette forme de débat public et ont été reprises, en tout ou parties, dans de nombreuses contributions comportant des observations similaires.*

C- Demandes de modifications de zonage (§ 1.4, pages 33 à 58 du PV de synthèse)

Ces demandes sont par définition toutes hors champ de l'enquête, dans la mesure où elles portent sur des sujets et terrains qui ne concernent pas les cinq points d'objet listés au 1.3 de la notice.

Avis du CE

*Les précisions apportées par Toulouse métropole dans le paragraphe intitulé : "C - contributions et observations devant être considérées comme hors champ de l'enquête" (en page : 26 de ce rapport) justifient leur non recevabilité dans l'enquête en cours, mais elles pourront être réitérées lors de l'enquête publique pour le PLUi-H, prévue en fin 2024.*

D- Questions et contributions particulières (§ 1.5, pages 58 à 77 du PV de synthèse)

@49	Hors enquête
R208	Hors enquête
R91	Hors enquête
E118	Hors enquête, à l'exception : - de la proposition concernant l'article UA13 qui concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville - de la proposition concernant l'article UA2 qui concerne le point d'objet 2 de l'enquête : outil de mixité sociale
@163	Hors enquête
@83	Hors enquête
R205	Hors enquête
@149	Hors enquête
@165	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
R233	Hors enquête

@160	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
@164	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
@177	Hors enquête
R207	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
R281	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas

**Avis du CE**

*Je ferai pour cette énumération le même commentaire que pour le chapitre A concernant les contributions défavorables concernant ce qui est hors enquête.*

*Pour les autres thèmes portant sur les points d'objet 1, 2 et 3, ils sont traités dans l'annexe 2 élaborée par la commune et commenté ci-après.*

**ANNEXE 2 : ÉLÉMENTS FOURNIS PAR LA COMMUNE DE SAINT-JORY****Commentaire du CE**

*Cette annexe 2 est présente dans son intégralité à partir de la page : 144, en annexe de ce rapport, jusqu'à la page : 167. Par sa complétude, ce "Dossier retour Commune" fait réponse aux 12 thèmes présentés dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur.*

*Il ne m'appartient pas de commenter ou d'apprécier les thèmes qualifiés "Hors enquête" par le pétitionnaire. Je concède cependant que la commune a apporté des réponses détaillées et argumentées afin d'informer les saint-joryens.*

*En conséquence je limiterai l'expression de mes avis aux seuls thèmes retenus (dans l'ordre de présentation de la réponse) comme concernant les points d'objet 1, 2 et 3 de la modification du PLU dont je ferai les extraits du dossier complet. Le sommaire est présenté en page suivante.*

*Il n'a pas été possible de conserver la même signalétique que précédemment, en raison de la construction du document source et de son exploitation bureautique pour la transcription. Les informations de la commune sont rapportées dans un format proche de l'original et mes commentaires/avis en bleu.*

# Dossier retour Commune

## Enquête publique MOD 3 PLU Saint-Jory

### Sommaire

#### I) Rappel Loi Climat et Résilience et son impact localement p 2-3

- > Une loi nationale...
- > ...Qui doit être appliquée au niveau local
- > La position de la municipalité

item «11)Impact ligne GV et II) 5. Mobilité avec AFNT  
item « 4) logements sociaux / contourner loi SRU »  
item « 1) Hauteur bâtiments -19m ou 5 étages. »  
item « 7) Loi Climat Résilience

#### II) Présentation projet cœur de ville p 4-16

Vision globale puis zooms sectorisés :

1. *Secteur Parc du Château* p 4
2. *Secteur Services Techniques* p 4
3. *Secteur Caserne des pompiers* p 5
4. *Secteur Pôle culturel* p 5
5. *Secteur M820 et ancien Ste Geneviève* p 5 à 15

*Volets : préservation du patrimoine,*

item « 6 ) Patrimoine

*création d'une balade paysagère,*

item « 8 ) Plus de végétation

*aspect financier, p 7*

*de nouveaux services, p 8-9*

item « 5 ) Infrastructures insuffisantes »

item « 10 ) Equipements - services publics »

*la concertation, p 9-12*

*améliorer les mobilités, p 12-15*

item « 12) Mobilité douce »

item « 3) Problèmes de circulation »

item « 2) Place stationnement / parkings »

*aspect environnemental et recyclage p16*

6. *Secteur Place de la République* p16
7. *Secteur Foyer Rural* p16

#### III) Projet rue Fabas - école Maternelle du Canal des 2 Mers p 17 - 18

item « 9 ) Réserves foncières

#### IV) Conclusion. p 19

- Annexes :
- Frise chronologique projet Cœur de Ville (cf p 4 à 16)
  - Informations et communications (cf p 9-11)
  - Rendu de l'association Empreinte Citoyenne. (cf p 11-12)
  - Charte d'engagement économie circulaire dans le BTP « Life Waste2build » (cf p 16)

## Extraits :

...

### La position de la municipalité :

...

- Si la volonté de la loi Climat et Résilience est vertueuse, elle n'est absolument pas applicable de la même façon à Toulouse qu'à Saint-Jory. En effet, des étages supplémentaires ne sont pas du tout comparables au centre-ville de Toulouse et à Saint-Jory. Il nous faut trouver un juste milieu :
    - La municipalité a clairement indiqué dès le mois de décembre 2022, son refus d'une hauteur de 19m, et a demandé une hauteur maximale de 15m côté Hers et R+1 maximum sans collectif côté Garonne.
    - La municipalité va demander de supprimer un zonage incompréhensible appelé en « créneau » dans lequel un terrain peut être constructible alors que, juste à côté, un terrain identique est non constructible (pourtant avec les mêmes contraintes d'inondabilité)
    - La municipalité, respectant maintenant son quota de logements sociaux, n'a donc plus de pénalités financières et demande des seuils de déclenchement plus adaptés et, pour ce faire, supprimer la règle qui impose de créer un logement social pour tout projet de plus de 3 logements. En 2014, la commune devait s'acquitter de plus de 150 000€ d'amendes par an auprès de l'Etat. Ces amendes allaient continuer d'augmenter si nous ne respections pas la loi SRU imposant 25% de logements sociaux.
- ❖ **item « 4) logements sociaux / contourner la loi SRU ».** Il n'en n'est donc rien, au contraire la commune a totalement respecté ses engagements et est maintenant en conformité avec la loi SRU. Par contre, il n'est actuellement plus nécessaire de fournir un effort si soutenu avec un seuil de déclenchement si bas, 300m<sup>2</sup> ou 3 lots, le plus bas de Toulouse Métropole.

### Avis du CE

*Les explications fournies par la commune, pour justifier la demande de modification du seuil de déclenchement de la construction de logement sociaux, sont en accord avec la réponse de Toulouse Métropole, telle qu'elle est présentée dans les appréciations supra.*

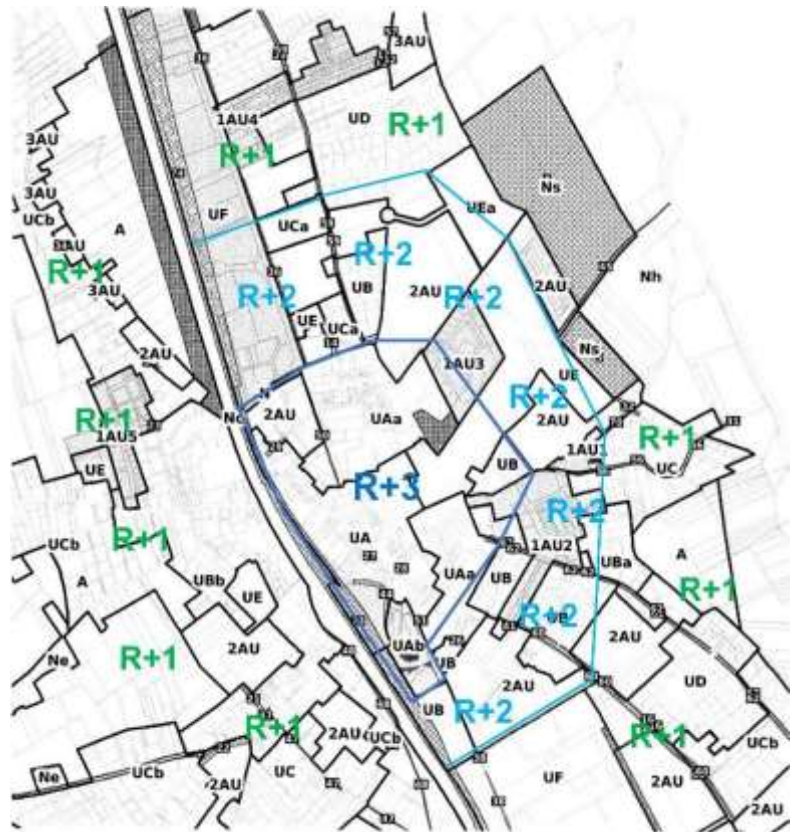
*Je suis favorable à cette demande de modification, sous réserve qu'elle soit temporaire en raison du contexte économique actuel et que dans la perspective de la nouvelle version du PLUi-H en cours d'étude, ce seuil soit harmonisé avec équité par rapport aux autres communes de la communauté de commune, selon les critères qui auront été fixés pour la circonstance en accord avec l'ensemble des acteurs concernés.*

- ❖ Concernant le premier item « 1) **Hauteur des bâtiments -19m ou bâtiments de 5 étages.** » Sur les 141 requêtes d'avis défavorables représentant 50.2 %, 85 requêtes sont défavorables concernant la hauteur soit 30 %.

Conformément à la loi Climat et résilience, et pour répondre aux différentes demandes, la municipalité a créé un zonage et s'engage à :

- + ne pas dépasser 15 m et non 19 m,
- + limiter la zone **hypercentre** en **R+3**,
- + limiter la zone **centre** en **R+2**,
- + limiter **partout ailleurs** en **R+1**.

La municipalité de Saint-Jory avait déjà pris en compte le critère hauteur et avait demandé sa modification en décembre 2022 à la baisse. La municipalité de Saint-Jory a donc répondu favorablement à 30% d'avis négatifs sur 50.2%. Il reste donc 20.2% d'avis défavorables.



### Avis du CE

*Je confirme que lorsque ce projet m'a été présenté pour l'enquête, il comprenait au centre de cette répartition des zones R+3 à R+1 le pôle médical<sup>3</sup> dont la densification fonctionnelle inscrite dans le projet architectural intégrait la nécessité du R+3. Je tiens d'ailleurs à faire mention que dans le classement des contributions j'avais assimilé la demande exprimée par les contributions @111 – E113 – E114 à une modification de zonage, alors qu'il s'agissait d'intégrer la parcelle concernée dans le zonage UAa comme en avait été informée la DDT31 en réponse à sa demande de clarification du projet, pour le point d'objet N°1 :*

*Réf. § 1.3.1. page 10 de la Notice explicative du dossier d'enquête - Projet Cœur de Ville : Modification des 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 Cœur de ville.*

*La hauteur limitée à 15 m s'impose pour rester en cohérence avec la nature et les exigences du projet Cœur de Ville, afin de permettre également la réalisation du pôle médical municipal.*

<sup>3</sup> Ce secteur UAc doit permettre l'accueil de productions mixtes : logements, bureaux, commerces et pôle médical. La partie Nord du secteur doit faire l'objet d'une opération principalement à destinations habitation avec la réalisation de plusieurs logements. D'autres destinations sont néanmoins prévus comme un pôle médical.



## II) Présentation projet cœur de ville

### Le Projet cœur de ville : une vision globale

La vision est celle de l'aménagement d'une coulée verte formant comme un anneau continu dédié à une promenade culturelle apaisée autour de l'église, du château et du cimetière. Plusieurs phases ont déjà été réalisées ou se termineront cet été.



- |                    |                                    |                   |                 |
|--------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| 1 Parc du Château  | 2 Services Techniques              | 3 Caserne Pompier | 4 Pôle Culturel |
| 5 Sainte Geneviève | 6 Cimetière et Monuments aux Morts | 7 Foyer rural     |                 |

### Commentaire CE

*Dans la suite de cette image du projet global, la commune détaille les différentes phase de ce projet. Elles figurent en annexe de ce rapport mais tout en précisant les objectifs recherchés et les modalités de réalisation, je n'ai pas jugé opportun de les commenter. Le lecteur pourra les retrouver en page : 147.*

### Les négociations de la Municipalité : préserver le patrimoine et créer un lieu de vie arboré

- ❖ item « 6 ) Patrimoine (maison, pigeonnier, hauteur, place arborée, vie asphyxiée, sauver le patrimoine)
- ❖ item « 8 ) Plus de végétation (plus de végétation, platanes, retraits, créer des voies douces, planter des arbres)

L'idée est de convertir ce site en centralité vivante, construire la ville sur la ville contrairement à l'étalement urbain qui est à proscrire et valoriser les éléments à protéger.

La municipalité de Saint-Jory a souhaité préserver le patrimoine de la commune avec la maison de maître, la tour et ses sous-sols. Pour cela, des négociations ont été entreprises avec Serge Mas Immo afin d'une part de préserver mais aussi de valoriser cette richesse culturelle saint-joryenne. Le pigeonnier n'a aucune valeur architecturale comparé aux autres 3 sites à prioriser pour sauvegarder et rénover.

Il était donc prioritaire de sauver ces monuments avec l'accord et la validation de l'Architecte des Monuments Historiques. Pour cela, le droit à construire peut être déporté vers la M820 afin de libérer une large coulée verte, incluant la tour et la maison de maître, reliant la place de la République à

l'impasse du château et, de plus, adjacente au pôle culturel.

Le droit à construire du site peut ainsi être réparti sur du R+2 à proximité et avec une hauteur inférieure à celle de la maison de Maître à côté de l'église et R+3 le long de la M820. Aujourd'hui, un équilibre a été trouvé pour un accord entre Mas, les propriétaires le long de la M820, les Monuments Historiques et la municipalité.

Dans l'hypercentre il n'existe pas de retrait de 15 m par rapport aux routes. Bien au contraire, généralement la réglementation en urbanisme demande pour les constructions dans l'hypercentre de se mettre en limite séparative du trottoir de la voirie.

...

### Commentaire CE

*Dans cette partie que j'ai volontairement masquée, elle se trouve en page : 149, figurent toutes les zones de la commune qui seront modifiées. Ce qui permet d'illustrer l'argumentaire en faveur de la préservation du patrimoine et de l'amélioration de la végétalisation.*

*Elle se conclut par les projets présentés en situation pour ce nouveau Cœur de ville.*

La qualité architecturale vient répondre aux éléments patrimoniaux riches sur ce site par la présence d'arcades, de briques, de toitures traditionnelles afin de qualifier ce centre-ville d'élégant en réponse au parvis planté et au parvis de l'Eglise.

Le site est en secteur monuments historiques, l'innovation architecturale se trouve donc dans la labellisation des bâtiments qui seront tous conformes à la RE 2020, afin de proposer une architecture respectueuse de son environnement patrimonial.

La hauteur du projet est différente selon la proximité des monuments classés ABF soit 9 mètres à proximité de l'église et une hauteur qui remonte à 12m et 15m maximum sur M820.



Les hauteurs sont harmonisées afin valoriser le patrimoine de la commune pour accueillir des services publics de proximité :

- Création d'une nouvelle salle municipale de 80 m<sup>2</sup>,
- Réfection de la Tour et son sous-terrain à destination d'un lieu d'exposition,
- Réhabilitation de l'ancienne Maison de Maître pour accueillir la future Mairie,
- Création d'un parvis planté devant la future mairie de 2800 m<sup>2</sup>
- Création d'un parvis minéralisé devant l'église de 520 m<sup>2</sup>.

Avis CE

*Dans cette partie que j'ai volontairement masquée (à partir de la page : 149), figurent toutes les zones du centre de la commune qui seront modifiées. Ce qui permet d'illustrer l'argumentaire en faveur de la préservation du patrimoine et de l'amélioration de la végétalisation, pour conforter le point d'objet N°1.*

*Elle se conclut par les projets présentés en situation pour ce nouveau Cœur de ville, qui permettront d'accueillir les services publics de proximité..*

### III) Projet maillage rue Fabas - école Maternelle du Canal des 2 Mers

- ❖ Item « 9 ) Réserves foncières (sacrifier les réserves foncières pour payer les dettes, environnement, agrandir l'école, privilégier les équipements publics, faire des jardins partagés, des parcs, une piscine, taxe foncière)

Le projet derrière l'école maternelle du canal correspond à une mini ZAC. Le principe est similaire, la vente d'une partie du terrain à 600 000€ va permettre :

- le **financement de l'extension de l'école** avec la création de deux nouvelles classes et d'un dortoir,
- la réalisation d'un **nouveau parking** pour les enseignants et les parents d'élèves,
- la création d'un **maillage piétons / vélos en croix** entre la rue de Fabas, la route de Saint-Caprais et le chemin des graves,
- la création d'un **maillage routier**, si accord après concertation avec les habitants,
- la **viabilisation possible de 4 terrains municipaux** comme réserve foncière et financière d'une valeur de 125 000€ chacun, soit un potentiel de 500 000€.

Avis CE

*Ce dernier thème abordé par la commune développe les points en réponse aux observations concernant notamment la réserve foncière mise en cause dans le point d'objet N°3 de la modification du PLU.*

*L'équilibre à la fois financier, entre surfaces consommées et échangées, trouve dans cette partie les explications nécessaires à la démonstration. Il confirme la cohérence de la proposition de ce point d'objet.*

### 5.3 Question du commissaire enquêteur

Cette question concernait la concertation et l'information et de la population. Elle a été éludée par Toulouse Métropole, mais a été intégralement traitée par la mairie de Saint-Jory à la fois par la réalisation de la frise demandée (en annexe de ce rapport en page : 165) et complétée par le détail de la communication réalisée en particulier depuis 2018 (en annexe de ce rapport en page : 153 et suivantes), quelle qu'en soit la perception et l'intérêt de la population.

**Avis CE**

*Je considère ces explications et démonstration de la démarche engagée depuis 2018, en réponse à ma question, comme satisfaisantes pour me permettre d'apprécier favorablement le projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU pour le point N°1.*

**5.4 Clôture de la procédure pour la partie rapport d'enquête**

Les modalités ou les formalités relatives à la fin de l'enquête, ainsi que la transmission des différents documents ont été accomplies comme suit :

- J'ai procédé à la remise : du dossier et des registres d'enquête, documents et pièces jointes, du rapport, des conclusions et avis, ainsi que des fichiers numériques correspondant, au représentant du président de TOULOUSE METROPOLE<sup>4</sup>, le jeudi **27 avril 2023**.
- J'adresse un exemplaire du rapport d'enquête, avec conclusions et avis, au président du Tribunal Administratif.

**Il en résulte que le rapport d'enquête est clos.**

**Les conclusions et avis sont présentés en suivant dans la deuxième partie, la troisième partie est constituée par les annexes comme détaillé dans le sommaire. Seules les pièces qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête communiqué au public, viennent compléter ce rapport.**

Fait et clos à MERCUÈS, le 27 avril 2023

Le Commissaire enquêteur

*Original signé*

Robert MARTEL

<sup>4</sup> 6 Rue René Leduc, 31 000 TOULOUSE.







# ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée sur la commune de  
**SAINT-JORY**  
dans le département de la Haute Garonne  
**Du 09 janvier 2023 au 10 février 2023**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole,  
Commune de Saint-Jory**



## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## 2EME PARTIE :

# CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### A/ CONCLUSIONS

#### **1. Rappels de l'historique du projet et objet de l'enquête :**

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a stoppé tant des projets de réalisation de logements, notamment de logements locatifs sociaux, que des projets d'équipements publics ou de développement économique que la commune avait engagés.

Aussi, les modifications proposées dans la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de SAINT-JORY, visent à encourager la production de logements et de logements locatifs sociaux, à permettre la réalisation d'équipements publics d'intérêt général et à favoriser le développement économique.

La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain.

La commune de SAINT-JORY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 décembre 2011, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 1<sup>ère</sup> Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 19 décembre 2013 ;
- La 1<sup>ère</sup> Mise à jour du PLU a été approuvée par arrêté du 23 mai 2014 ;
- La mise en compatibilité du PLU a été approuvée par arrêté du 04 janvier 2016.
- La 2<sup>ème</sup> Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 30 juin 2016 ;

L'arrêté du Président de Toulouse Métropole, du 29 juin 2022, a décidé de la mise en œuvre de la 3<sup>ème</sup> modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory. La présente enquête publique, pour laquelle j'ai été désigné le 21 septembre 2022, a été organisée par l'arrêté n°AGT-22-0280, en date du 02 décembre 2022, du président de la communauté de communes.

Ce projet de 3<sup>ème</sup> 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.

#### **2. Procédure :**

- Les pièces mises à disposition du public durant l'enquête respectent, sur le fond, le contenu attendu.
- Le dossier mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur, et comprend tous les documents utiles. Il a obtenu un avis favorable de l'ensemble des personnes publiques associées et n'a pas été soumis à évaluation environnementale.
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et le public s'est largement manifesté au cours de l'enquête pour venir à la rencontre du commissaire enquêteur et pour déposer des contributions par l'intermédiaire des vecteurs numériques mis à disposition.

- Les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.
- Cette modification du PLU de SAINI-JORY prend en compte les projets de développement de la commune, il est adapté à ses besoins dans cette phase intermédiaire d'attente de l'élaboration du PLUi-H de la communauté de communes.

### 3. Déroulement de l'enquête publique :

#### ○ Enquête publique

L'enquête s'est déroulée en mairie de Saint-Jory, pendant 33 jours consécutifs, du **lundi 9 janvier 2023 à 9 H 00 au vendredi 10 février 2023 à 20 H 00**, pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie plus deux créneaux supplémentaires lors des permanences du samedi matin .et du vendredi de clôture.

Pendant la durée d'ouverture de l'enquête, aucun incident n'a été porté à la connaissance du commissaire-enquêteur.

#### ○ Information du public

- Malgré une importante communication depuis 2018, des campagnes d'information, l'incitation à la participation des saint-joryens pour l'élaboration en particulier du projet Cœur de ville, de nombreuses observations ont mis en cause la pertinence ce projet, objet N°1 de cette modification.
- Tous les vecteurs de communication ont été utilisés : presse, Internet (sites), information sur la page Facebook de la Mairie de Saint-Jory, affichage, ainsi que la mise à disposition d'un poste informatique dédié sur le lieu d'accueil du public.
- La mise en place d'une ligne téléphonique mobile spécialisée, par le commissaire enquêteur, a particulièrement facilité quelques échanges d'informations supplémentaires ou des demandes de précisions sur le dossier.

#### ○ Registres et permanences

- Au total trois registres "papier" ont été ouverts : le premier à Toulouse Métropole, mais resté vierge jusqu'à la fin de l'enquête, les deux autres registres (ouverts successivement) étaient à disposition à Saint-Jory.
- Toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et formuler le cas échéant ses observations, celles-ci étant prises en compte dans l'analyse par le pétitionnaire et l'avis du commissaire enquêteur.
- Plus de 80% des contributions (sur deux registres papier à Saint-Jory et sur le registre numérique) ont été déposées entre les deux dernières permanences.
- Quatre permanences ont été tenues, la fréquentation massive du public a imposé la prolongation (horaires mentionnés en gras) de la durée de certaines permanences afin de recevoir le maximum de personnes :
  - le lundi 09 janvier de 9h00 à 12h00;
  - le mercredi 18 janvier de 14h00 à **18h45**;
  - le samedi 28 janvier de 9h00 à **13h00** ;
  - le vendredi 10 février de 17h00 à **21h00**.

### 4. Exploitation des contributions et mémoire en réponse du pétitionnaire

- La version initiale et exhaustive du procès-verbal de synthèse, extraite du registre numérique, comportait près de 500 pages pour 294 contributions validées. Au bilan final, les chiffres à retenir (arrondis) pour les proportions sont 35 % favorables à la modification, 50 % défavorables et 15 %

avis non exprimé. Il convient cependant de relativiser la densité de leur contenu et la qualité de l'argumentaire, lorsqu'il est significatif et recevable pour pouvoir enrichir l'instruction de cette enquête.

- Le procès-verbal de synthèse présenté et remis au pétitionnaire comportait 77 pages. L'analyse se décomposait en 5 rubriques :
  - Contributions favorables à l'ensemble du projet de 3ème modification du PLU
  - Contributions défavorables au projet décomposées en 12 thèmes pour les observations relevées comme significatives,
  - Contributions des associations
  - Demandes de modification de zonage
  - Questions et contributions particulières
- Le mémoire en réponse du pétitionnaire a porté sur l'intégralité des observations et questions recueillies par le commissaire enquêteur. La commune de Saint-Jory a particulièrement contribué pour faire réponse dans le détail aux observations exprimées.

#### ○ Réponses du pétitionnaire

- Pour les points d'objet de la modification :

#### 1°) Projet Cœur de ville :

"Les éléments de réponse apportés aux observations et contributions formulées sur ce point d'objet concernant un projet communal sont apportés par la commune de St-Jory dans l'annexe 2."

"... avis favorable à la reformulation de la règle UA13 ..."

#### 2°) Outils de mixité sociale :

" Toulouse Métropole confirme le seuil de 800 m²..."

"... avis favorable à la reformulation de la règle UA2 ..."

#### 3°) Modification du zonage rue Fabas :

"Les éléments de réponse apportés aux observations et contributions formulées sur ce point d'objet concernant un projet communal sont apportés par la commune de St-Jory dans l'annexe 2."

#### 4°) Modification réglementaire de la zone UF :

"Ce point d'objet n'appelle pas de commentaire, dans la mesure où aucune observation n'a été déposée à son sujet."

#### 5°) Modification réglementaire de la zone agricole :

"Ce point d'objet n'appelle pas de commentaire, dans la mesure où aucune observation n'a été déposée à son sujet."

- Thèmes des observations concernant les points d'objet de la modification :

<b>1. Hauteur des bâtiments et PC</b>	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
<b>2. Places de stationnement et parkings</b>	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
<b>4. Logements sociaux</b>	Concerne le point d'objet 2 de l'enquête : évolution des outils de mixité sociale

<b>6. Patrimoine</b>	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
<b>8. Plus de végétation</b>	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
<b>9. Réserves foncières</b>	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
<b>10. Équipements et services publics</b>	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas

- Thèmes des observations considérées comme hors enquête :

3. Problèmes de circulation
5. Infrastructures insuffisantes
7. Loi climat et résilience
11. Impact ligne TGV
12. Mobilité douce

- Contributions des associations : elles portent essentiellement sur les points d'objet 1 et 3 de l'enquête.
- Demandes de modifications de zonage : "Ces demandes sont par définition toutes hors champ de l'enquête, dans la mesure où elles portent sur des sujets et terrains qui ne concernent pas les cinq points d'objet listés au 1.3 de la notice."

○ **Réponses du pétitionnaire, fournies par la commune**

L'annexe 2 de la réponse du pétitionnaire, constituée par l'ensemble des informations fournies par la commune, développe un argumentaire complet et exhaustif prenant en charge l'intégralité des thèmes recueillis dans les observations du public, ainsi que la question exprimée par le commissaire-enquêteur. Elle fait réponse point par point dans la continuité des études réalisées et précise également les objectifs sectoriels, ainsi que les étapes des réalisations.

Elle constitue par sa conception un bilan complet des études qui ont contribué à la préparation de cette modification N°3 du PLU de Saint-Jory, avec les sujets majeurs que sont le Cœur de ville et la rue FABAS.

La rédaction et l'organisation de ce document, structurées autour des thèmes exprimés au cours de cette enquête et plus particulièrement ceux qui ont été classés comme défavorables, dépassent largement les attentes du commissaire-enquêteur pour étayer ses conclusions et avis, mais surtout développent des arguments destinés aux détracteurs de ces deux projets, ainsi que leurs conséquences. La condition majeure pour ces réalisations consiste en la validation de préalable de cette modification N°3.

### 5. Observations du commissaire enquêteur

Le traitement des contributions dans la dernière semaine de cette enquête, avec le registre numérique configuré en version minimale, a constitué un handicap significatif pour le tri final des observations accompagnées d'une prise en charge numérique particulièrement chronophage. Certes cela n'en a pas affecté l'exploitation mais n'a pas permis d'établir les bilans statistiques habituels, après une forte participation du public.



Le dossier soumis à l'enquête était particulièrement précis pour les cinq points d'objets mais aurait mérité de comporter comme référence le document graphique de la deuxième modification du PLU, pour l'information du public. Ce document s'est imposé comme base de discussion et de présentation visuelle dans la majorité des entretiens réalisés au cours des permanences.

## 6. Conclusions du commissaire enquêteur

### o Déroulement de l'enquête :

L'utilisation des nouvelles technologies de communication ont permis de rationaliser les modalités d'organisation des réunions de préparation de l'enquête, en présentiel et distanciel simultanément selon les disponibilités des interlocuteurs. Les mesures de publicité préalable à l'enquête, la tenue des permanences, l'accueil du public, la communication avec les collectivités et la culture de l'enquête ont été réalisées conformément à la réglementation. Les difficultés d'exploitation des données du registre numérique, dans les conditions mentionnées supra, ont généré des délais supplémentaires obtenus avec l'accord du pétitionnaire pour la remise du procès-verbal de synthèse. Par ailleurs la charge de travail du service urbanisme de Toulouse Métropole et la complexité du traitement des observations par l'étendue thèmes abordés, à traiter en liaison avec la commune, ont ajouté un nouveau délai supplémentaire pour la réponse au commissaire-enquêteur. Au bilan calendaire, ce rapport est remis 45 jours après la date prévue initialement par référence à la date de clôture de l'enquête : le 10 février 2023.

En référence au nombre d'observations déposées, les permanences prévues ont été pleinement occupées par la présence et les interrogations du public. Malgré cette affluence, je n'ai pas jugé opportun de prolonger l'enquête considérant que tous ceux qui souhaitaient s'exprimer, oralement ou par écrit, avaient pu le faire.

### o modification N°3 du PLU de Saint-Jory :

Le bilan de cette modification se présente comme suit :

#### 1. Points positifs :

- Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.
- Les avis des personnes publiques associées ne sont pas de nature à remettre en question cette modification du PLU.
- Les modifications proposées dans cette modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de SAINT-JORY visent à encourager la production de logements et de logements locatifs sociaux, à permettre la réalisation d'équipements publics d'intérêt général et à favoriser le développement économique.
- Le SCoT de la grande agglomération toulousaine, auquel appartient la commune, identifie 3 « continuités écologiques à maintenir et renforcer » traversant le territoire du Nord au Sud. Il s'agit de la Vallée de la Garonne (à l'extrémité Ouest), du canal latéral de Garonne (au centre) et de l'Hers et de ses berges (à l'extrémité Est). Conformément au champ d'application de la procédure de modification défini par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure ne propose pas d'extension urbaine et préserve la Trame Verte et Bleue. Elle concerne par ailleurs des zones urbaines déjà artificialisées et n'a pas d'impacts significatifs sur des Espaces Naturels, Agricoles ou

Forestiers. En ce sens, elle respecte le premier axe du SCoT en apportant des évolutions permettant la maîtrise à long terme de l'urbanisation et privilégiant un renouvellement urbain fonctionnel et qualitatif.

- La présente procédure de modification répond à l'objectif de favoriser l'accueil des habitants et de l'emploi au sein des zones les mieux desservies et équipées, tout en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, économie, commerces et services). En ce sens, elle respecte le second axe du SCoT en intégrant notamment des règles et des outils de mixité sociale permettant la production de logements, d'équipements publics d'intérêt général et le développement économique.
- Elle permet également le renouvellement urbain dense, notamment à travers le projet Cœur de ville et l'optimisation des espaces libres d'occupation dans les secteurs disposant déjà d'équipements et de services. La Commune de Saint Jory est identifiée comme pôle de services par le SCOT.
- La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage et de règlement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Plan de Déplacement Urbain (PDU du 17/10/2012).
- La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage et de règlement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET du 27/06/2019).
- Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUi-H et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUi-H, les orientations et objectifs de production de logements tels qu'ils avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUi-H approuvé en 2019. Les modifications concernant les règles du Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) répondent aux objectifs du Pacte Métropolitain pour l'habitat.
- Les risques naturels, principalement le risque inondation, ont été correctement pris en compte.
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a considéré que 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. Ce projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de SAINT JORY (31), n'est pas soumis à évaluation environnementale

## 2. Points négatifs :

- A propos des logements sociaux et du seuil des 800 m<sup>2</sup>. En raison de la crise sanitaire, les programmes concernant le logement social ont été retardés puis particulièrement perturbé par l'annulation du PLUi-H, engendrant une demande supplémentaire en termes d'offre sociale qui va certainement affecté l'objectif SRU<sup>5</sup>, dans des délais qui restent à définir. Les dérogations pour l'aire urbaine de Toulouse risquent d'évoluer car il y avait une forte production de logements sociaux.
- Concernant l'information de la population sur le projet Cœur de ville (Point d'objet N°1) et la modification de zonage de la rue Fabas (Point d'objet N°3), qui sont les deux points importants de cette modification du PLU, une réunion publique avant l'ouverture de l'enquête aurait certainement permis d'ouvrir le débat d'une manière

<sup>5</sup> Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

plus officielle sur ces projets. Bien que la sensibilisation et l'implication de la population aient été respectivement mise en œuvre et sollicitée bien en amont et pendant les études, la mobilisation n'a pas été à la mesure des ambitions affichées. Ce constat a posteriori repose sur le bilan des observations... mais la Consultation Citoyenne (Rapport Intermédiaire en juillet 2022) avait pourtant permis l'instauration d'un dialogue participatif, avec des résultats intéressants.

- L'annulation du PLUi-H, qui a engendré cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Saint-Jory, a considérablement impacté le déroulement de cette enquête publique par la multiplication des demandes individuelles de modification de zonage par défaut de validation dans la phase précédente et avec un espoir de prise en compte pour la phase suivante. Pour ces propriétaires, l'évocation des cinq points de cette modification était tout à fait secondaire, voire anecdotique. Ce qui peut être associé au point négatif précédent.

### **Commentaire du CE sur l'analyse bilancielle**

Au terme de cette argumentation, je considère que les points positifs de ce projet de modification l'emportent sur les points négatifs mentionnés. Il n'a pas été concevable d'intégrer les demandes de modification de zonage exprimé par les particuliers, puisqu'elles étaient hors du périmètre de l'enquête. Elles ont cependant permis aux intéressés de se positionner dans la perspective de l'élaboration du nouveau PLUi-H et de prendre connaissance des contraintes et conditions nouvelles d'élaboration de ce projet.

### **B/ AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Conformément à l'arrêté n°AGT-22-0280 en date du 02/12/2022, l'enquête publique relative à la troisième modification du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, s'est déroulée du lundi 09 janvier 2023 au vendredi 10 février 2023 inclus.

Aux motifs :

- Que le projet s'inscrit bien dans les orientations PADD,
- Que ce projet est compatible avec le SCOT,
- Qu'aucune remarque émanant des personnes publiques associées ne remet en cause le projet,
- Qu'aucune observation fondée et argumentée n'a été déposée pour remettre en cause le projet de modification du PLU,
- Que les modalités de l'enquête publique ont été respectées, à savoir la publicité légale, le contenu et la forme du dossier soumis à l'enquête, la formulation des contributions et observations du public, la tenue des permanences ainsi que l'ouverture et la fermeture des registres d'enquête.
- Que les points positifs de ce projet de modification l'emportent sur les points négatifs.

**J'émet un**

**AVIS FAVORABLE**

**A la modification N°3 du Plan local d'urbanisme de Saint-Jory.**

Cet avis est cependant assorti, d'une part, **des réserves suivantes** :

- 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 ;
- 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 ;
- Intégrer le pôle médical dans la zone UAa en R+3 ;

D'autre part, de la **recommandation suivante** :

- Programmer une réunion d'information et d'échange après la délibération concernant cette enquête publique ;
- Etudier 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>.

Fait et clos à MERCUÈS, le 27 avril 2023  
Le Commissaire enquêteur

*Original signé*

Robert MARTEL





# ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée sur la commune de  
**SAINT-JORY**  
dans le département de la Haute Garonne  
**Du 09 janvier 2023 au 10 février 2023**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole,  
Commune de Saint-Jory**



**PIECES ANNEXEES AU RAPPORT DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

3EME PARTIE :  
PIECES ANNEXEES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR

1. Certificat d'affichage du président de Toulouse Métropole : 13/02/2023



Assemblées de Toulouse Métropole  
Tél : 05.81.91.74.83

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné, Jean-Luc MOUDENC, Président de Toulouse Métropole, certifie que l'avis d'enquête publique du 9 janvier 2023 au vendredi 10 février 2023 inclus au vue du projet de la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory a été affiché du 16 décembre 2022 au 10 février 2023 inclus, à la vue du public, au siège de Toulouse Métropole.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Toulouse, le 13 février 2023

Le Président,


Jean-Luc MOUDENC

Toulouse Métropole  
6, rue René Leduc - BP 35821  
31505 Toulouse cedex 5

## 2. Certificat d'affichage du Maire de Saint-Jory : 19/12/2022

VILLE DE  
**SAINT-JORY**

Thierry Fourcassier  
Maire de Saint-Jory  
1 Place de la République  
31790 Saint-Jory

### **Affichage des affiches à divers lieu de la commune pour la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune Saint Jory.**

#### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

(Caractère exécutoire)

Je soussigné, Thierry FOURCASSIER, Maire de SAINT-JORY, certifie que les affiches de la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory ont été affichés à divers lieux de la commune comme suit :

- Mairie 1, Place de la République 31790 SAINT-JORY
- Service Urbanisme 6 Place de la République
- Foyer Rural Rue Montségur
- 3 panneaux d'affichage (1 sur le parking du Foyer Rural, 1 au niveau du 2 chemin de la Plaine - 1 Route de Saint-Caprais face au pont)
- 2 Ecoles maternelles publiques (2ch de la Plaine- 20 rue des graves)
- Salle Omnisport SEGUSINO Avenue Segusino
- Gymnase Rue Jacques Brel
- Stade Avenue Segusino
- MPE (maison petite enfance) Avenue Segusino
- RD 820 au niveau de la maison des Jeunes (PAJ)
- Gare
- Maison des Associations 2, rue de Verdun
- Services Techniques Impasse du Château
- M820 -Centre ville : Projet Coeur de Ville- à l'impasse du Château
- Chemin de Casselevres pour la zone industrielle
- 11 bis, Route de St-Caprais (au niveau des berges du Canal)
- Croisement Chemin de Gagnac/Claou/Beldou

Délivré pour faire valoir ce que droit.

Fait en deux exemplaires originaux à SAINT-JORY, le 19/12/2022.


















Le Maire,  
Thierry FOURCASSIER



Hôtel de ville de Saint-Jory – 31790 Saint Jory – 05 62 22 91 91 – mairie@saint-jory.fr



*Les panneaux d'affichage en situation sur la commune de Saint-Jory*

			
Chemin de Beldou	Ecole du canal	Gymnase rue Jacques Brel	
			
Parking gare SNCF	Parking des pompiers	Parking gymnase Segusino	
			
Foyer rural-rue de Montségur	Stade avenue Segusino	Route de St-Caprais	
			
Paj	Route de St-Caprais face au pont	Chemin de Casselèvres	
			
RD820 Projet coeur de ville			
			
Espace animation	Maison de la petite enfance	Mairie	Maison des asso-2 rue de Verdun
			
Parking foyer rural	Service technique	Urbanisme	



### 3. Publication NEWSLETTER n° 21 de Janvier 2023 (Extraits)

NEWSLETTER n°21 Janvier 2023

# VILLE DE SAINT-JORY

LE LIEN DES SAINT-JORYENS... *The place to be*

**ÉDITO** « Voici venu le temps des vœux... »

Après une fin d'année marquée par les rencontres conviviales, réunions, concerts, dans le village et au sein des associations, chacun prépare les fêtes de fin d'année en famille ou entre amis.

L'enquête publique pour la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune s'ouvre le lundi 9 janvier à 9h. Il sera possible de faire part de vos remarques par voie dématérialisée ou de rencontrer le commissaire enquêteur dans les locaux de l'urbanisme. En effet, un registre est mis à disposition en accès au service Urbanisme et le samedi à l'accueil de la Mairie (voir détails à l'intérieur de la News).

La Poste ne disparaît pas, elle devient une agence postale communale, comme c'est le cas à Lezignan. De plus, après information soignée.

Arrivé à l'aube de la nouvelle année, on a le droit de voir "le verre à moitié plein ou à moitié vide". Le chemin est parfois semé d'embûches (diminution des dotations, augmentation des coûts et des charges, recours...). En chemin, un parcours beaucoup de "9 à 5h", "du jour au lendemain". Le progrès n'est toujours pas arrivé et les agents de la commune de Saint-Jory et des agents permettant de relever tous les défis.

Mes vœux et mes remerciements sont déterminés à compter pour le bien de tous. Nous vous présentons tous nos vœux de bonheur pour vous et vos proches pour l'année 2023!

Thierry FOURCAU

**Retour sur... le Village de Noël**

Le village de Noël, qui s'est tenu du 8 au 11 décembre a accueilli, cette année encore, de nombreux visiteurs. Les plus petits ont aimé profiter du stand « Fiche aux canards » et surtout faire des photos avec le Père Noël !! Les plus grands ont commencé leurs achats de Noël avec, à leur disposition, des livres et autres cadeaux originaux de cartes vives et accessoires de cuisine ou bien encore autres animations et animations de Noël.



Le groupe musical Nébélus Duo a assuré une soirée musicale sous un ciel chaud accompagné de châtagnes. M le Maire, Thierry Fourcau et M Francis Bary, directeur du Pôle Sports et Associations remercient chaleureusement tous les agents municipaux qui ont permis la réussite de cet événement.

### Avis d'enquête publique - 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° AG7-22-0280 en date du 2 décembre 2022, déposé sur le site de la Mairie, M le Président de Toulouse Métropole (autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune) a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jory du lundi 9 janvier 2023 à 9h00 au vendredi 10 février 2023 à 20h.

En effet, approuvé le 11 avril 2013, le PLU-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions de Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et du 20 mai 2021, les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLU-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLU-H a stoppé tant des projets de réalisation de logements, de logements locaux sociaux que des projets d'équipements publics ou de développement économique que la commune avait engagés. Ainsi, les modifications proposées dans la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory visent à réglementer la production de logements, à permettre la réalisation d'équipements publics d'intérêt général et à favoriser le développement économique.

La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLU-H métropolitain. La commune de SAINT-JORY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 13 décembre 2011, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions, la présente modification du PLU constitue donc la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de la commune de Saint-Jory. En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futur PLU-H et de la loi Climat et Résilience.



Ce document d'urbanisme doit être consulté avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes suivants :

- le Schéma de Cohésion Territoriale (SCT) (Approuvé le 21/04/2017)
- le Plan de Déplacement Urbain (PDU) (Approuvé le 17/10/2012)
- le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) (Approuvé le 27/04/2018)
- le Plan Métropolitain pour l'habitat (PMH) (14/10/2021).

Exposé des motifs de modification et dispositions retenues :

- Point d'objet N°1 : Projet Cours de Ville
- Point d'objet N°2 : Outils de mixité sociale
- Point d'objet N°3 : Modification du zonage situé dans le secteur de la rue Fabas
- Point d'objet N°4 : Modifications réglementaires de la zone UF
- Point d'objet N°5 : Modification réglementaire de la zone Agricole

Monsieur Robert Martel a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse le 25/05/2022.

Le dossier du projet de 3<sup>ème</sup> 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 24h/24h pendant la durée de l'enquête publique. Les documents et sont librement téléchargeables ou en version papier au siège de Toulouse Métropole ou au service Urbanisme et/ou au maire de Saint-Jory.

Toutes les informations pour participer à cette enquête figurent sur le site de la Mairie dans l'arrêté mentionné et avis d'enquête publique ci-joint.

Pour rappel, le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences qu'il assurera au Service Urbanisme de Saint-Jory, 6 place de la République, 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 07.83.52.80.81, afin de bénéficier d'un rendez-vous, en particulier pour échanger par visioconférence pendant la durée de l'enquête. Nous vous remercions également que, pendant toute la durée de l'enquête, un registre est mis à disposition du public en semaine au service Urbanisme et le samedi à l'accueil de la Mairie, excepté le 28 janvier où le dossier sera consultable au service Urbanisme.

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/ou par courrier par voie postale prendra 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. Le Commissaire enquêteur, suivant les modalités réglementaires et légales, rendra son rapport en suivant, dans un délai maximum 30 jours, sauf demande motivée de report de délai. Il adressera simultanément une copie de celui-ci et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

Bien sûr 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 tenus à disposition du public sans délai pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

### Création d'une agence postale communale

L'Agence postale de la commune n'est plus assez rentable pour le Groupe la Poste. Ainsi, il est pris la décision de fermer cette dernière.

M. le Maire, Thierry Fourcau, dans un souci de maintien de services, a pris de la décision de créer une agence postale communale. Ainsi, courant du mois de janvier, certains services traditionnels de la Poste seront assurés par un agent municipal.

De plus amples informations vous seront très prochainement communiquées sur les horaires et services proposés.



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE SAINT-JORY

#### Projet de 3<sup>ème</sup> Modification

Monsieur le Président de Toulouse Métropole informe qu'une enquête publique relative au projet de 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, sera ouverte :

**du lundi 09/01/2023 (9h) au vendredi 10/02/2023 (20h) inclus**

Ce projet de modification du PLU sera en enquête publique par le site internet :

- l'état de modification des dispositions réglementaires, notamment pour le projet « Cours de ville », pour le secteur rue Fabas et de leur abutir les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale. Afin de favoriser le développement économique et l'activité agricole, le règlement sera mis à jour afin de faciliter la réalisation d'équipements publics, il s'agit de faire évoluer le zonage UF.

A cet effet, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse et Monsieur Robert MARTEL, en qualité de Commissaire enquêteur, ont :

- le dossier du projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, comprenant notamment une copie dématérialisée du projet sur l'ensemble des sites internet de Toulouse Métropole, accessible 24h/24h pendant la durée de l'enquête publique ;
- un service informatique sur le site internet de Toulouse Métropole [www.metropole.toulouse.fr](https://metropole.toulouse.fr/) rubrique Je Participe ;
- un service papier aux jours et heures habituelles d'ouverture du public :

- au siège de Toulouse Métropole, 6 place de la République 31783 Saint-Jory le Samedi de 9h à 12h jusqu'à la fermeture du service urbanisme de 9h à 12h ;
- au service urbanisme de la mairie de Saint-Jory, 6 Place de la République 31783 Saint-Jory, du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 14h à 17h et samedi les permanences du commissaire enquêteur ;
- à la mairie de Saint-Jory, 6 Place de la République 31783 Saint-Jory le Samedi de 9h à 12h jusqu'à la fermeture du service urbanisme de 9h à 12h ;

Ces horaires aménagés pourront être mis en place dans les lieux de consultation du dossier et des registres suivant les besoins des communes adhérentes. Au cas échéant, les modalités de consultation des registres seront publiées sur le site de l'enquête.

Pendant toute la durée de cette enquête publique, le public pourra consulter les observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé sécurisé accessible 24h/24 sur le site internet de Toulouse Métropole [www.metropole.toulouse.fr](https://metropole.toulouse.fr/) rubrique Je Participe ;
- sur un registre dématérialisé papier accessible aux personnes âgées et handicapées par Madame la commissaire enquêteur, sur le site internet de Toulouse Métropole, accessible 24h/24 sur le site internet de Toulouse Métropole, 6 place de la République 31783 Saint-Jory, aux jours et heures mentionnés ci-dessus ;
- sur une possibilité en accès au service Urbanisme de Toulouse Métropole, Toulouse Métropole - 6, Rue René Leduc - BP 33021 - 31783 Toulouse Cedex 3 à faire pendant toute la durée de l'enquête publique, le cahier de la Poste étant fermé ;
- sur un registre électronique à l'adresse suivante : [avisd'enquete@metropole.toulouse.fr](mailto:avisd'enquete@metropole.toulouse.fr)

Monsieur le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, au service Urbanisme de la Mairie de Saint-Jory lors des permanences aux jours et heures suivants :

lundi 09/01/23	de 9h à 12h ;	samedi 28/01/23	de 9h à 12h ;
mercredi 18/01/23	de 14h à 17h ;	vendredi 10/02/23	de 17h à 20h ;

Il est également possible de contacter le commissaire enquêteur par téléphone au 07.83.52.80.81, afin de bénéficier d'un rendez-vous, en particulier pour échanger par visioconférence pendant la durée de l'enquête.

Au terme de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire Enquêteur seront envoyés à la disposition du public, pendant 1 an, au siège de Toulouse Métropole, Service Planification Urbanisme 38, Rue René Leduc, BP33021 - 31783 Toulouse Cedex 3 et de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 sur le site internet de Toulouse Métropole.

Le site [www.metropole.toulouse.fr](https://www.metropole.toulouse.fr/) sera également accessible pour être consulté sans délai par les personnes souhaitant faire des observations du public et du dossier de l'enquête publique, sans attendre l'approbation du Conseil de la Métropole.

**toulouse métropole**

Toulouse Métropole  
6, rue René Leduc - B.P. 33 021  
31783 Toulouse Cedex 3  
T. 05 31 91 72 00 - F. 05 31 91 72 01  
[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)

Monsieur Robert Martel a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse le 25/05/2022.

Le dossier du projet de 3<sup>ème</sup> 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 24h/24h pendant la durée de l'enquête publique. Les documents et sont librement téléchargeables ou en version papier au siège de Toulouse Métropole ou au service Urbanisme et/ou au maire de Saint-Jory.

Toutes les informations pour participer à cette enquête figurent sur le site de la Mairie dans l'arrêté mentionné et avis d'enquête publique ci-joint.

Pour rappel, le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences qu'il assurera au Service Urbanisme de Saint-Jory, 6 place de la République, 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 07.83.52.80.81, afin de bénéficier d'un rendez-vous, en particulier pour échanger par visioconférence pendant la durée de l'enquête. Nous vous remercions également que, pendant toute la durée de l'enquête, un registre est mis à disposition du public en semaine au service Urbanisme et le samedi à l'accueil de la Mairie, excepté le 28 janvier où le dossier sera consultable au service Urbanisme.

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/ou par courrier par voie postale prendra 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. Le Commissaire enquêteur, suivant les modalités réglementaires et légales, rendra son rapport en suivant, dans un délai maximum 30 jours, sauf demande motivée de report de délai. Il adressera simultanément une copie de celui-ci et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

Bien sûr 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 tenus à disposition du public sans délai pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

### Création d'une agence postale communale

L'Agence postale de la commune n'est plus assez rentable pour le Groupe la Poste. Ainsi, il est pris la décision de fermer cette dernière.

M. le Maire, Thierry Fourcau, dans un souci de maintien de services, a pris de la décision de créer une agence postale communale. Ainsi, courant du mois de janvier, certains services traditionnels de la Poste seront assurés par un agent municipal.

De plus amples informations vous seront très prochainement communiquées sur les horaires et services proposés.





**4. Procès-verbal de remise des observations à Toulouse Métropole : 28/02/2023**LCL(H) Robert MARTEL  
Commissaire enquêteur

TOULOUSE, le 28 février 2023

**PROCÈS VERBAL DE REMISE DES OBSERVATIONS ÉCRITES ET ORALES****RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE****relatives à la modification N°3 du plan local d'urbanisme  
de la commune de SAINT-JORY.**

**Références :** 1/ Décision de désignation de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULOUSE en date du 21 septembre 2022 (N° E 22000135/31).  
2/ Arrêté de la communauté de communes de Toulouse Métropole N° AGT-22-0280 du 02 décembre 2022.

Aujourd'hui, mardi 28 février 2023 à 10H00, je soussigné LCL(H) Robert MARTEL déclare avoir été reçu au siège de Toulouse Métropole (6, rue René Leduc, 31000 Toulouse) par Monsieur Francis MINUZZO, premier adjoint au maire de Saint Jory, en présence de Madame Emilie GIMENO du Service Planification Urbaine de Toulouse Métropole. Monsieur Thierry FOURCASSIER, représentant le président de Toulouse Métropole et maire de Saint-Jory, a assisté à cette réunion en visioconférence. J'ai communiqué et commenté les observations se rapportant à l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 09 janvier au vendredi 10 février 2023 inclus, en mairie de Saint-Jory.

Je fais connaître que pendant toute la durée de l'enquête : 100 observations manuscrites ont été portées sur les registres d'enquête papier déposés à Saint Jory, 147 observations ont été reçues sur le registre électronique et 2 sans contribution, 37 par mail et 4 courriers, complétés par les pièces jointes se rapportant aux observations en faisant mention. Soit un total de 290 observations, dont 275 ont été "dédoublonnées".

Je confirme ce jour que l'ensemble des documents ont été transmis au cours de l'enquête et/ou sont accessibles par le pétitionnaire sur support numérique :

1. la photocopie des registres d'enquête, ainsi que les pièces jointes aux observations,
2. la copie des 4 lettres,
3. les 147 observations du registre électronique,
4. les 37 courriers électroniques,
5. la lettre et le tableau de synthèse du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire devra me parvenir au plus tard le mardi 14 mars 2023.

**Procès-Verbal remis le 28 février 2023**

Par délégation du Président Toulouse Métropole  
Monsieur Francis MINUZZO représentant  
Monsieur Thierry FOURCASSIER  
Maire de Saint-Jory

Le Commissaire enquêteur  
  
Robert MARTEL

## ANNEXE OBSERVATIONS à la lettre du 28/02/2023 du CE

**1 / SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

Les personnes dont les propos ont été recueillis au cours de cette enquête se sont exprimées librement, elles avaient connaissance de l'objet de cette enquête publique. Les déclarations portaient essentiellement sur le projet de modification N°3 du PLU, dont les évolutions du document d'urbanisme sont mentionnées dans le § 1.3.1 (page 8) de la notice explicative du rapport de présentation constituant la pièce N°1 du dossier d'enquête.

En amont de ces contributions, 1600 visites ont été constatées sur le registre électronique individualisées à 650 visiteurs. Ce qui a décuplé le mode de prise de connaissance par l'intermédiaire de ce support numérique, alors que pour la partie présence physique 83 personnes sont venues consulter le dossier et/ou déposer sur le registre dont 49 lors d'un échange avec le commissaire enquêteur. Parmi ces 83 personnes, 8 ont simplement consulté le dossier sans faire de déclaration, mais mention de leur passage sur la liste établie en accord avec le service urbanisme. 2 observations déposées sur le registre, lors des permanences du commissaire enquêteur se sont réduites à l'attestation de la prise de connaissance, sans commentaire particulier dans l'instant, mais avec l'opportunité envisagée de s'exprimer par l'intermédiaire des échanges dématérialisés.

Il est à noter que les contributions ont été déposées de manière exponentielle entre la 3<sup>ème</sup> et la 4<sup>ème</sup> permanence. En effet, après vérification des origines de ces contributions, 175 contributions électroniques sur les 184 retenues ont été déposées durant cette période... associées à 81/100 de celles inscrites sur le registre papier, en place au service urbanisme de Saint Jory. C'est-à-dire sur une période de 10 jours.

Pour démontrer l'influence des réseaux sociaux, les sessions sur Facebook ont représenté 331/561 pour le nombre total, soit 59% des prises de contact.

Le constat de cette accélération dans le dernier tiers de cette enquête se traduit par une démonstration de l'usage immodéré des possibilités offertes par l'informatique et de la fonction "copier/coller", d'un support ou d'un réseau à l'autre. Pour les copies intégrales, le total des doublons a été réalisé mais à différencier de la "copie par précaution" ou "par conviction" en espérant augmenter le chiffre des statistiques. Au bilan 15 contributions ont été admises comme des répétitions, y compris d'un registre à l'autre.

Enfin les avis exprimés, favorables ou défavorables, sans développement ou argumentaire ont été particulièrement nombreux. Leur bilan sera chiffré dans les parties concernées détaillées ci-dessous.

J'ai regroupé les observations et documents, dont les courriers déposés et mentionnés sur le registre papier ainsi que ceux reçus par messagerie électronique, dans les tableaux ci-après. Les numéros d'ordre chronologique des inscriptions sont strictement rapportés et les avis et commentaires sont indiqués par sujet correspondant.

A l'exception de quelques déclarations particulières, nécessitant la communication de l'identité au public (exemple : associations), les contributions sont identifiées par leur numéro

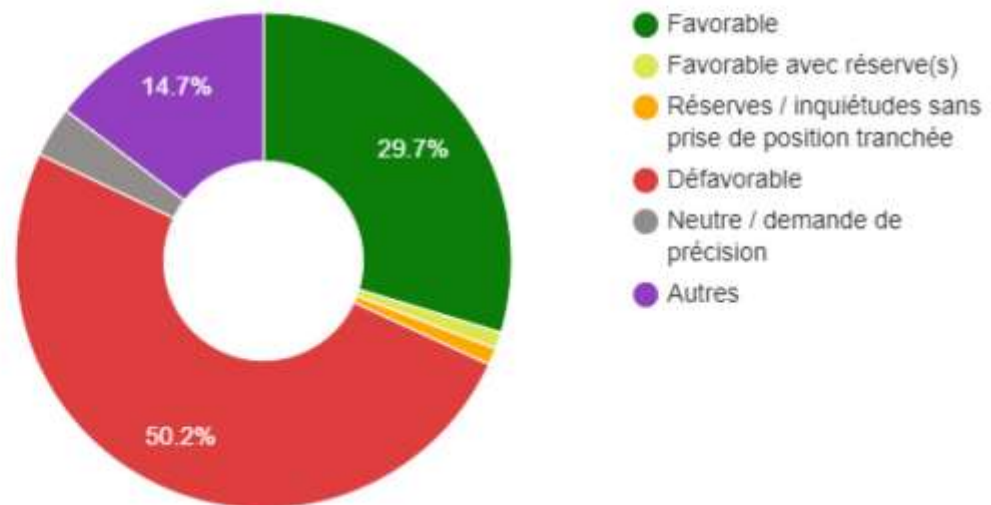


d'enregistrement dans le registre numérique et le nom de chaque déclarant a été masqué afin de respecter les contraintes fixées par le pétitionnaire en conformité avec la RGPD<sup>1</sup>.

L'extraction directe des contributions provenant des 4 sources (mentionnées ci-après dans les sous-parties) : registre numérique et papier, Email et courriers, constitue un document de **494 pages** (en supprimant les sauts de pages et les espaces entre les paragraphes). Il m'est apparu inconcevable de présenter un tel document au pétitionnaire. J'ai par conséquent "rationalisé" l'expression du public sous toutes les formes de propos, pour regrouper les observations, que l'on pourra appeler arguments, commentaires, critiques, propositions... regroupés dans les avis favorables et défavorables. Quelques contributions ont été conservées dans leur intégralité à titre d'exemple, mais simplement pour démontrer que leur contenu avait été à de nombreuses reprises, en tout ou partie par itération, mentionné dans les autres déclarations et très souvent "entrelacés" pour les items listés.

Un premier tri "brut" des contributions recueillies, introduites par mes soins (registre papier de Saint Jory) et collectées "compilées" grâce au registre numérique se traduit par le graphe ci-dessous. Les textes figurant dans ce document sont l'exacte transcription, sans correction orthographique et grammaticale, pour en respecter l'intégrité de l'expression.

**Orientations des contributions (dédupliqué)**



Pour en faciliter l'exploitation et les réponses attendues du pétitionnaire, dans le cas de documents joints, ces derniers ont été réduits à l'affichage autant que possible pour conserver des illustrations ou des textes caractéristiques. En complément, pour satisfaire la lisibilité complète du document original, un lien hypertexte est présent dans la contribution afin de consulter directement la sources sur le site Internet du registre numérique mis en place par Publilegal.

Pour cette synthèse de **77 pages**, les contributions sont réparties en 5 thèmes :

<sup>1</sup> **Règlement général sur la protection des données (RGPD)**, officiellement appelé règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, est un règlement de l'Union européenne qui constitue le texte de référence en matière de protection des données à caractère personnel.

1.1	Contributions favorables à l'ensemble du projet de 3 <sup>ème</sup> modification du PLU.....	3
1.2	Contributions défavorables au projet.....	8
1.3	Contributions des associations .....	18
1.4	Demandes de modification de zonage.....	33
1.5	Questions et contributions particulières.....	58

### 1.1 Contributions favorables à l'ensemble du projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU

@ : Formulaire du registre numérique

E : E-mail

R : Registre papier / SAINT JORY-Lettre registre-N°Observation

C : Courrier

@5	E172	R232/SAIN-A-49	R253/SAIN-A-70	R276/SAIN-B-93
@102	E174	R233/SAIN-A-50	R254/SAIN-A-71	
@103	E175	R234/SAIN-A-51	R255/SAIN-A-72	
@150	E178	R235/SAIN-A-52	R256/SAIN-A-73	
@168	E179	R236/SAIN-A-53	R257/SAIN-A-74	
E117	E182	R237/SAIN-A-54	R258/SAIN-A-75	
E132	E186	R239/SAIN-A-56	R259/SAIN-A-76	
E139	E193	R240/SAIN-A-57	R260/SAIN-A-77	
E151	E215	R241/SAIN-A-58	R261/SAIN-A-78	
E152	E217	R242/SAIN-A-59	R262/SAIN-A-79	
E153	E218	R243/SAIN-A-60	R263/SAIN-A-80	
E155	R201/SAIN-A-22	R244/SAIN-A-61	R264/SAIN-A-81	
E156	R222/SAIN-A-39	R245/SAIN-A-62	R265/SAIN-A-82	
E157	R223/SAIN-A-40	R246/SAIN-A-63	R266/SAIN-A-83	
E158	R224/SAIN-A-41	R247/SAIN-A-64	R267/SAIN-A-84	
E159	R225/SAIN-A-42	R248/SAIN-A-65	R268/SAIN-A-85	
E162	R227/SAIN-A-44	R249/SAIN-A-66	R270/SAIN-A-87	
E166	R228/SAIN-A-45	R250/SAIN-A-67	R271/SAIN-A-88	
E169	R229/SAIN-A-46	R251/SAIN-A-68	R272/SAIN-A-90	
E170	R231/SAIN-A-48	R252/SAIN-A-69	R273/SAIN-A-89	


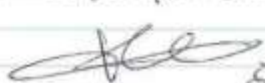
La majorité des contributions favorables se sont limitées à une phrase ou quelques mots, afin d'approuver le projet de modification N°3 du PLU, elles ne sont pas de nature à en modifier ce projet en raison de l'approbation signifiée.

Pour en apprécier le contenu de certaines, significatives, comme il en sera fait pour les contributions défavorables dans la fin de la partie suivante, quelques-unes d'entre-elles sont présentées ci-après :

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

**R201 -**

Nous sommes très satisfaits des préoccupations concernant le projet de plan de ville et nous attendons.  
Détaillez toute nos remarques dans le courrier ci-joint.  


 Nous sommes très favorables à ce projet de plan de ville.

Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e10916212b5.jpg\)](#)

Le 28 janvier 2023.

PJ obs N: 22

Voilà à ce sujet de plan de ville, en voir de cette partie de village laissé à Baharoloy et dans l'oubli, j'estime que ce qui est prévu de faire de ce côté-là serait très bénéfique pour le village et ses habitants. Les structures qui y sont indiqués complèterait le besoin de ce village, car cette partie est très vieillissante et a besoin de la rendre plus attrayante. Je ne comprends pas pourquoi l'ancien et ST Jory devant de Toulouse a été effacé et que ce côté-là est mis de côté. Vraiment tout ce qui est prévu serait normal que l'on fasse du renouveau de ce côté-là. Je pense que les habitations qui il doit y avoir ne concernent pas que des logements.



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31


Ces maisons scolaires, l'état de médical, Ciehs, l'absence tout de étudiants servent le bon revenu. Ensuite la restauration de cette bâtisse de Ste Genevieve en pierre, se situant très jolie, car il faut que ce bâtiment mérite d'être restauré et la place serait bien placée. Car tout le coin est complètement mis à l'abandon; de savoir quel dommage de perdre ce patrimoine. Je voudrais savoir pourquoi et où il y avait 19 mètres de haut pour des logements, alors que tout le monde ne parle que de cela, je pense que déjà Saint Jory n'a plus le droit de faire de bâtiments à cette hauteur. Donc, mon épouse et moi-même sommes très favorable à ce projet de cœur de ville.

R223 -

- observation n° 40

Thierry FOURCASSIER Maire de SAINT-JORY  
Pour accompagner la troisième modification du PLU, ci-joint le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU-M, qui conforte les orientations de la modification demandée.


Le Maire,  
Thierry FOURCASSIER



R238 - FOURCASSIER Thierry

- observation 55:

Thierry FOURCASSIER Maire de  
La commune de SAINT-JORY a déjà informé (Direction départementale des Territoires métropole par mail du 12 décembre 2022) de la mise en œuvre d'une réglementation zone UAC, qui comprend notamment le projet "Cœur de ville", la hauteur maximale comprendra uniquement du R+3 avec une hauteur maximale à 15m.  
Après de compléter notre réponse, un plan déterminant les hauteurs de construction sur la commune de SAINT-JORY a été joint à notre réponse (plan joint pour le dossier d'enquête publique)



Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_167\\_63ea34c94eed2.jpg\)](#)



**@150 -**

La ville de Saint-Jory étant au porte de Toulouse avec des accès autoroutiers et les transports SNCF et Bus, suffisants, il est donc normal que la ville grandisse et qu'elle puisse accueillir des nouveaux habitants ce que favorisera l'installation de commerces et d'entreprises qui seront génératrices d'emploi. Il faut arrêter d'être nostalgique du petit village d'autrefois et accepter de vivre avec son temps et penser jeunes. JE SUIS DONC FAVORABLE A LA MODIFICATION DU PLU;

**E153 -**

Bonjour,

Je suis tout à fait favorable à la modification du PLU proposée. Cette modification permettra de créer un centre ville particulièrement dynamique, de remplacer des constructions pour la plupart dans un état lamentable par un ensemble moderne, mais respectueux de l'architecture traditionnelle de la région. Le projet, par un très beau parvis planté de grands arbres va offrir un véritable coeur à cette petite ville et, grâce à ses équipements, favoriser les échanges intergénérationnels. Toute modification susceptible d'attirer une population jeune et active, par de nombreux logements neufs, bien isolés et donc respectueux de l'environnement, est ce qui permettra de conserver une commune vivante, de garder ses écoles, son arrêt de train... (Il n'est en effet pas rare de lire un article sur une commune qui doit se battre - souvent en vain - pour récupérer son arrêt de train!).

En vous remerciant,

**E159 -**

Monsieur le commissaire,

Je suis tout à fait d'accord avec la modification du PLU de Saint Jory parce qu'elle permettra la réalisation d'un très beau projet qui offrira enfin un vrai centre ville à Saint Jory, mettant en valeur de plus, grâce à la création d'un grand parvis, l'église et le très beau bâtiment de l'ancienne école Sainte Geneviève qui deviendra la mairie. Il me semble de plus tout à fait opportun d'accorder un peu plus de hauteur aux constructions, ce qui permet une meilleure utilisation des sols urbains et la conservation de nos campagnes en limitant l'extension des agglomérations qui est une des causes de l'épuisement de nos ressources et du déficit de filtration des eaux de pluie.

Je vous remercie



**E179 -**

Monsieur, J'ai pris connaissance de l'enquête publique et vous informe que j'y suis tout à fait favorable. En effet le projet apporte un vrai centre-ville à St Jory tout en laissant place à la nature avec un grand parvis planté. À l'heure actuelle nombre de maisons sont fermées et en cours de délabrement. Ce projet me semble très attractif puisqu'il permet de conserver de très beaux bâtiments en les englobant dans un ensemble moderne lumineux qui donne envie d'y vivre. D'autres part il me semble que la situation géographique de St Jory avec cette modification du centre ne peut être que bénéfique pour attirer des familles et ainsi conserver les infrastructures. Cordialement. Envoyé de mon iPhone

**@103 -**

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur .

Après plusieurs renseignements concernant l'aménagement du cœur de vile celui ci est pour moi favorable . La construction de nouvelles structures et la rénovation de cette ancienne bâtisse pour la future Mairie serait un point positif pour le village .Je pense que ce lieu qui est déjà en friche ,sale et vieillissant depuis des années a besoin de ce renouveau

Pour ma part je suis pour ce projet cœur de ville .

**E117 -**

Monsieur le commissaire,  
j'ai pris lecture de l'enquête publique correspondant à la 3 ème modification du PLU de la commune de St Jory.Je suis tout à fait favorable à cette modification qui permettra de refaire une centralité à la commune de St Jory. De la métropole Toulousaine, St Jory sera la ville la plus accessible entre son autoroute et la gare permettant une jonction Toulouse Matabiau en 12 minutes . Alors je peux comprendre que 19 m, la hauteur envisagée peut sembler élevée, mais le préfet propose 15 m et je trouve cela tout à fait normal pour faire une centralité. Pensant notamment à la loi Climat et Résilience, je crois qu'il est très positif de construire plus à proximité des transports, des commerces et non pas dans des quartiers non desservis. D'autant que le projet qui nous a été présenté fait une grande place à la nature avec un grand parvis planté, alors qu'aujourd'hui nous avons une dizaine de maisons abandonnées ou vieillissantes avec un sol entièrement minéralisé. Pour moi, La plantation de grands arbres et la conservation de la belle bâtisse (ex école) sont des éléments primordiaux pour constituer cette centralité.Je vous remercie.

**E132 -**

Monsieur le commissaire enquêteur,  
Je me permets de vous solliciter dans le cadre de l'enquête publique relative à la 3 ème modification du PLU de la commune de St Jory .Habitante depuis plus de 50 ans dans cette commune , je suis aujourd'hui âgée de 85 Ans. Je suis très favorable au projet de centralité présenté par la municipalité , ce projet pourrait me permettre de pouvoir rester au c?ur du village dans lequel j'ai toujours vécu . Le projet de résidences seniors et intergénérationnel doit absolument être réalisé ainsi que les commerces , le pole médical , le cabinet de radiologie. La propriété de l'école Ste Geneviève est aujourd'hui primordiale pour former ce projet , nous devons encourager ce projet car demain d'autres Saint Joryen pourrons bénéficier de ce projet.Les St Joryens doivent pouvoir bénéficier d'un cadre de vie propice aux échanges à leur santé, sans parler de la résidence autonomie qui permettra aux personnes ayant des revenus plus faibles de pouvoir rester sur la commune. Aujourd'hui je visite des maisons de retraite sur l'Union car aucune structure ne peut m'accueillir sur St Jory »Monsieur le commissaire enquêteur je vous remercie et reste à votre entière disposition pour vous exprimer mon ressenti.

**Avis de Toulouse Métropole ?**

**1.2 Contributions défavorables au projet****@** : Formulaire du registre numérique**R** : Registre papier / SAINT JORY-Lettre registre-N°Observation**E** : E-mail**C** : Courrier

@1	@147	@25	@56	@9
@100	@148	@26	@58	@93
@101	@149	@27	@59	@94
@104	@15	@28	@6	@95
@105	@154	@29	@60	@96
@106	@16	@30	@62	@97
@107	@160	@31	@63	@98
@108	@161	@32	@64	@99
@109	@163	@33	@65	E61
@11	@167	@34	@66	R126/SAIN-A-8
@110	@17	@35	@67	R202/SAIN-A-23
@115	@171	@36	@68	R207/SAIN-A-28
@116	@176	@37	@69	R209/SAIN-L-30
@12	@18	@38	@7	R210/SAIN-A-31
@122	@180	@39	@70	R211/SAIN-A-32
@123	@181	@40	@71	R212/SAIN-A-33
@13	@183	@41	@72	R213/SAIN-A-34
@131	@185	@42	@73	R214/SAIN-A-35
@133	@187	@43	@74	R220/SAIN-A-37
@135	@189	@44	@75	R230/SAIN-A-47
@136	@19	@45	@76	R281/SAIN-A-98
@137	@190	@46	@77	
@138	@191	@47	@78	
@14	@192	@48	@79	
@141	@2	@50	@8	
@142	@20	@51	@82	
@143	@21	@52	@84	
@144	@22	@53	@86	
@145	@23	@54	@87	
@146	@24	@55	@88	

**1. Hauteur des bâtiments et permis de construire**

- La modification du PLU prévoit un nouveau secteur UAc pour le projet cœur de ville, autorisant une hauteur de construction de 19 m sous sablière, soit des bâtiments de 6 niveaux (R+5), encore plus haut que le plus haut des bâtiments de la gare (R+4) 15 m sous sablière.
- C'est tout simplement inadmissible à coté de l'église et du château classé, dans une zone où les maisons de ville ont seulement un étage.
- Sur les illustrations mettant en avant son projet cœur de ville, la municipalité présente des bâtiments R+2 et pas des bâtiments R+5.



- Le seul intérêt de faire cette modification est de pouvoir créer une hauteur de bâtiment afin de créer des logements "sociaux".
- A savoir que le maire avait présenté aux Saint Joriens via le réseau social FB ( sous forme d'enquête /sondage ) le projet avec des batiments de 2/3 etages max. Donc, pourquoi faire ce changement maintenant ?
- La commune de Saint Jory ne cesse de modifier son PLU. M. Le maire donne des permis de construire à des constructeurs à outrance. Les infrastructures ne suivent pas. Les constructions à plusieurs étages apparaissent partout, aucune cohérence d'urbanisme .
- Des résidences en R+1 serait plus en harmonie avec le centre de la commune. Je pense notamment à l'église Saint-Laurent (façade restaurée de 2011 à 2013), l'ancien bâtiment de Sainte Geneviève (qui devrait devenir la future Mairie) et le château de Saint-Jory.
- Sur les illustratis mettant en avant son projet cœur de ville, la municipalité présente des bâtiments R+2 et pas des bâtiments R+5.
- Constructions de logements s'enchaînent sans que la municipalité ne se soucie des désagréments associés.
- L'urgence est au gel des constructions et à la mise en place d'infrastructures en adéquation avec la ville qu'est aujourd'hui St Jory.
- Le cœur de ville a juste besoin d'un rafraîchissement et non d'importantes résidences qui viendront dénaturer le peu d'histoire qu'il en reste
- L'intérêt de passer sur des logements plus hauts = pour y loger plus de monde à l'intérieur ? Au détriment des personnes qui vivent déjà ici, sans se soucier des difficultés qu'ils rencontrent déjà à circuler, augmentation des risques sur la route des automobilistes mais également des risques pour les piétons et surtout pour nos enfants, difficultés à trouver de la place en crèche, mise en difficultés de nos enfants quant à l'enseignement lié aux classes surchargées et développement d'un mal-être scolaire ?
- Favoriser les logements de ce type, seront au détriment des Saint-Joriens, les infrastructures existantes n'étant pas suffisantes pour l'accueil de nouvelles familles notamment les routes, les crèches, les écoles et les médecins. Aujourd'hui et depuis quelques années, les constructions de résidence se multiplient et nous rencontrons de grosses difficultés à circuler en voiture, mais aussi en vélo et à pied tellement il y a de monde aux heures de pointes (matin et soir), difficultés à trouver de la place en crèche, mise en difficultés de nos enfants quant à l'enseignement lié aux classes surchargées et développement d'un mal-être scolaire ?
- Le projet cœur de ville ne nécessite pas la création d'un secteur UAc, il suffit d'étendre la zone UA sur la zone UAa concernée par le projet.
- La création de cette nouvelle zone semble plutôt traduire la volonté de mettre à la disposition de futurs opérateurs des conditions réglementaires bien plus favorables à une rentabilité économique que de s'assurer de l'équilibre et de l'harmonie des futures réalisations avec leur environnement et la typicité d'un gros village.

## 2. Places de stationnement et parkings

- Pour les places de stationnement, la règle à Saint-Jory est une place de stationnement par appartement de moins de 60 m<sup>2</sup> et 2 places au dessus de 60 m<sup>2</sup>, dans le nouveau secteur UAc la règle sera une seule place de stationnement pour les appartements de plus 70 m<sup>2</sup> et pas de place pour les appartements plus petit.
- Ensuite cette modification entraine une baisse du nombres de places par logement, ou les nouveaux habitants vont-ils se garer ? Si l'on considère qu'un foyer a 2 véhicules et que se projet créer 350 logements cela va générer 700 véhicules supplémentaires uniquement en cœur de ville. Une place pour 70 m<sup>2</sup> cela représente même pas un véhicule par famille, ou le sur plus va-t-il stationner ? Le fait d'accorder ce point fait que la commune recule devant une taxe d'aménagement moins importantes que cela devrait être. Cela est idem pour les bureaux et commerces qui seront construit dans cette zone.
- Une place de stationnement par logement de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction me paraît totalement insuffisante. On sait bien que les logements T2 sont généralement occupés par des couples ayant 2 véhicules, il faudrait donc a minima 2 places de stationnement
- Il est demandé dans la modification du PLU une limite à une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Je demande qu'elle soit maintenue à deux places par 60 m<sup>2</sup> de logement et au moins une place pour les petits logements dont la surface est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, si non, faut-il comprendre que les habitants du « cœur de ville » ne peuvent pas avoir de voitures ?



- Idem côté commerces, 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de vente créée est insuffisant. Il serait souhaitable d'avoir a minima 3 places de stationnement.
- Les promoteurs qui réalisent des résidences avec 95 % de T1 T2 ou T3 (appartements de moins de 70 m2) ne seront pas obligés de créer des places de stationnement pour ces appartements dans leur résidences.
- De même pour les commerces et les bureaux il sera demandé 2 à 3 fois moins de places de stationnement dans le secteur UAc que pour les autres secteurs de Saint-Jory.
- Le projet actuel prévoit très peu de place de stationnement pour les nouvelles habitations. Il serait préférable que des T1 et T2 puissent avoir au moins une place de parking et pour les T3 et plus grand a minima 2 places de parking. Il faut donc garder du foncier pour ces places de parking. Sans cela les nouveaux habitants se gareront sur les parkings publics, mais quid du dimanche, jour de marché, et des jours d'événements, et même en semaine, où se gareront les autres Saint-joryens pour vaquer à leurs loisirs /associations ?
- La D820 traversant le centre du village limite le stationnement a ces abords;
- Manque de stationnement dans la partie dite urbaine du centre ville(il est difficile de pouvoir se garer à proximité des petits commerces locaux ce qui conduit les gens a se rendre dans les grandes surfaces existantes ce qui apparait aujourd'hui contraire au désir de consommer);
- L'augmentation du nombre de logements va augmenter le nombre de véhicules dans la Commune, et donc accroître encore les encombrements déjà existants.
- Pour ce qui est des équipements commerciaux, la densité au centre-ville implique des zones de stationnement autrement plus importantes que ce qui est prévu. Les commerces nécessitent des places de stationnement importantes, il en va de leur achalandage. Il faut donc que pour les commerces du secteur du centre ville une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de vente soit imposée et non une place par 70 m<sup>2</sup> de vente.
- Il est donc capital de prévoir des places de stationnement en rapport avec les capacités des logements

### 3. Problèmes de circulation

- Il y a déjà beaucoup de monde sur Saint-Jory et les routes sont surchargés. Les bouchons et la pollution engendrée en plein centre ne m'apparaissent pas attractifs.
- Sortir et rentrer sur Saint jory aux heures de pointe devient un vrai casse tête
- D'autre les infrastructures routieres sont d'un autre temps: ells n'ont pas la taille et le gabarit de la circulation actuelle, alors si les apports de populations annoncées sont reels où passeront-ils?
- Pour finir les engorgements routiers bi-quotidiens en plusieurs lieux de la commune montrent qu'il y a urgence à harmoniser l'implantation dans la commune.
- Enfin, aucune notion d'un plan de circulation claire n'est associé à cette évolution du PLU, et c'est pourtant stratégique pour Saint-Jory, qui est un noeud de transit nord/sud, est/ouest, et en manque d'infrastructures routières.
- Nous habitons un lotissement autrefois calme qui est maintenant traversé par des véhicules qui évitent les bouchons de la nationale. Ce village est bétonné et les habitants ont perdu en qualité de vie.
- La sécurité des piétons et des automobilistes sont engagées
- Aucun privé ne voudra acheter un appartement sur une départementale ou la fréquentation est en constante augmentation (poids lourds...). Nous avons pu le constater lors d'un reportage télévisé sur France 3 ou justement le maire expliqué vouloir une déviation pour contourner Saint-Jory. Les habitants actuels souffrent de cette problématique et ou la mairie n'a pas su trouver de solution.

### 4. Logements sociaux

Une autre observation vient se porter sur le calcul des logements sociaux en effet le seuil passe de 300 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup>. En fonction du découpage des lots, cela permet de contourner la loi SRU pour permettre de construire des collectifs sans logements sociaux. Alors que la métropole demande aux 37 communes de créer 7200 logements par ans. Cette modification permettrait donc a Saint-Jory de s'exonérer de cette loi.

### 5. Infrastructures insuffisantes

- Les infrastructures actuelles sont déjà insuffisantes. Il est d'abord préférable d'investir dans des infrastructures cohérentes avec la population actuelle. Puis par la suite, il me paraîtrait rationnel de prévoir les

infrastructures avant / en même temps que l'arrivée des nouveaux habitants. Je pense aux écoles, aux bases de sport, aux routes, ...

- Les embouteillages matin et soir du lundi au vendredi, 1 seul petit pont qui permet de traverser le canal et la SNCF et donc de relier les 2 parties de la commune.
- Aujourd'hui, Saint-Jory a tendance à devenir une ville dortoir. Et ajouter de nombreux logements risquent d'accélérer fortement cette tendance.
- En lieu et place il serait préférable de faire une part plus importante du cœur de ville à des commerces, avec un prorata commerce/espace culture/terrasse vs nouvelle habitation beaucoup plus important.
- De même pour les bâtiments scolaires puisque récemment agrandis ils sont déjà complétés par des "algècos".
- De plus je tiens à attirer votre attention sur le déséquilibre d'équipements publics entre les deux parties de la commune, de part et d'autre du canal latéral et de la ligne SNCF avec un seul pont D20 -déjà ancien pour le trafic actuel- ne faudrait-il pas prévoir un pont supplémentaire?
- Les terrains communaux doivent uniquement servir à créer des parkings, écoles, salle des fêtes, et ne doivent pas être bradés à des promoteurs pour créer encore plus logements, et entasser encore des habitants sans aucun service public ...
- si on favorise les logements + sociaux, il faut favoriser les infrastructures pour accueillir ces nouvelles familles : routes, écoles sont des éléments clés. Il est nécessaire de restaurer les routes déjà existantes (nids de poules un peu partout, routes mal entretenues ...)
- pourquoi toutes ces constructions sont-elles faites uniquement par des promoteurs ? plus aucun terrain à vendre pour des particuliers souhaitant se faire construire la maison de leur choix sur un terrain de dimension correcte !

## 6. Patrimoine

- Par ailleurs, je trouve important de conserver dans le cœur de ville les constructions historiques qui font partie du patrimoine toulousain, comme par exemple la maison et le pigeonnier se trouvant à l'angle de la RD820 et de la rue de la mairie. Le pigeonnier devrait être conservé et mis en valeur !
- Pour la préservation du patrimoine, il semble important de conserver le seul pigeonnier du XIXème situé dans le cœur de ville, et d'éviter de cacher le clocher avec des bâtiments de 19m en R+5 (cf. p 37 du PADD "favoriser la préservation des paysages remarquables").
- préservons le patrimoine culturel de saint jory, nous voulons une belle place arborées et qui mettent en valeur l'église
- OUI à un cœur de ville agréable, avec des espaces de vie avec plus de verdure et de détente.
- L'augmentation de 5000 hab en 5 ans sans évolution des infrastructures routières (pas de piste cyclable, concentration des véhicules sur des voiries identiques aux années 80) rend difficile la circulation aux heures de pointe et avec une saturation des écoles (Presque 10 ouvertures de classes en 6 ans). Si le centre ville se densifie encore plus (19m pour les nouvelles constructions) la vie en sera asphyxiée. Ce village est coincé entre la Garonne, le canal et l'hers nous avons besoin de règles pour sauvegarder ce patrimoine naturel.

## 7. Loi Climat - résilience

- La municipalité à décider de créer un zonage propre pour pouvoir en toute impunité réaliser un aménagement non cohérent avec l'existant. De plus, aucune emprise au sol sera réglementé dans ce secteur cela veut dire que la parcelle pourra être 100% bâti hors la loi climat et résilience de Aout 2021 impose aux Communes d'avoir des espaces verts au sein de chaque programme " poumon vert / trame verte". La question est : le parc en cœur de ville est-il un ENAF ? car si c'est le cas, le projet ne tient pas du tout compte de cette nouvelle loi alors que le PADD et le PLUI-H de Toulouse Métropole est fondé sur ses nouveaux principes. Alors pourquoi accorder une modification qui va à l'encontre du PADD ?
- En p4 de la note explicative, la modification du PLU « s'intègre à la logique des grands principes de la loi Climat et résilience » alors qu'il existe une obligation d'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées lors de la construction de grands bâtiments.



- Dans le cadre de la loi Climat et Résilience et des différents objectifs de la métropole quant au besoin d'accueil de la population au sein de ce territoire, la modification du PLU sur la commune de Saint -Jory va dans une logique de travail collectif.
- La densification des cœurs de villes sur des espaces déjà urbanisés sont en cohérence avec la loi Climat et Résilience avec une densification des zones déjà artificialisées. Toutefois il est essentiel dans ces objectifs de requalification et de densification, de conserver une cohérence au regard des constructions actuelles (hauteur du bâti ancien) et du respect du patrimoine (église).
- Comme évoqué plus haut, la loi Climat et Résilience, nécessite une densification mais elle nécessite pour notre futur également une politique de mobilité ambitieuse et cohérente avec le territoire. Pour une augmentation des parts modales suivantes, modes doux (vélos, marche) et transport en commun, la commune doit activer les aménagements nécessaires et ne pas avoir uniquement une politique de l'habitat agressive.

### 8. Plus de végétation

- Il me paraît intéressant et dans le sens de l'histoire de laisser plus de place à la végétation au centre-ville.
- Cela engendrerait une hausse de population et à ce jour les infrastructures ne sont pas du tout conformes au nombre de personne déjà sur St jory .
- En ce qui concerne les éléments de paysages, le cœur de ville dans sa partie Nord est bordé de platanes centenaires. Il n'est pas question de revoir ce qui s'est passé pour les immeubles de la gare, que le permis de construire a autorisé à moins de 3 m des platanes centenaires. La bataille fut rude pour les préserver et les faire tailler délicatement par la Métropole.
- Pour leur protection, des retraits importants de 15 m doivent être imposés de l'axe de la M 820 et des deux côtés car ils permettent aussi de limiter la hausse des températures en cas de fortes chaleurs.
- Cela permettrait de plus de créer des voies douces, notamment côté nord depuis la rue de la Poste et la rue de la Pompe vers le rond-point de Mac Donald, pour investir de façon accrue dans des voies apaisées et multimodales et limiter l'usage de la voiture pour aller dans la zone commerciale Cabourdy (cf. PADD p 36). Il s'agit de garder de l'espace pour accéder en modes actifs vélo et piétons aux lieux publics importants de la commune que sont les commerces mais aussi les écoles, collèges, et gare.
- Ce projet va à l'encontre de ce que font les villes maintenant en repensant végétalisation, mode de construction contre les puits de chaleur et conservation de l'eau dans les cœurs de ville au lieu de l'évacuer.
- En nous ne pouvons pas parler d'objectifs écologiques dans la politique d'urbanisation actuelle car la notion est inexistante. Au lieu de laisser fleurir des immeubles à tout va, pourquoi ne pas planter des arbres et communiquer en ce sens afin de mobiliser d'autres communes. Au vu du dernier été, cela devrait devenir l'objectif N°1 de toutes les communes.

### 9. Réserves foncières

- Le nouveau PLU permettant de nouvelles constructions tout en sacrifiant le peu de réserves foncières municipales est une aberration qui ne fera qu'accentuer les problématiques du village.
- La réserve foncière communale ne doit pas servir à payer des dettes mais à organiser une urbanisation globale et responsable sur le plan environnemental et qualitatif.
- Garder les dernières réserves foncières pour les équipements publics à venir (sinon il faudra plus tard acheter à prix d'or des terrains pour pouvoir construire ce dont on aura forcément besoin) dont celle à côté de l'école maternelle du Canal des 2 Mers pour éventuellement un agrandissement du groupe scolaire (classes supplémentaires et gymnase) qui sera nécessaire à moyen terme, le nombre d'habitants au nord de Toulouse étant en constante progression.
- Rendre constructible une réserve foncière initialement destinée à des équipements publics à côté de l'école du Canal nuiera à nos enfants car ceux-ci sont actuellement accueillis dans des préfabriqués de plus il manque des équipements sportifs.
- Le Maire propose un assouplissement des règles en cœur de ville, pour valoriser les réserves foncières de la commune. Augmenter la hauteur légale des constructions à 19 mètres, au-delà d'être un non-sens patrimonial et urbanistique, va à l'encontre du besoin actuel de la commune (qui est de ralentir le nombre de constructions de logements pour permettre de développer les équipements et infrastructures publiques suffisantes).
- Enfin, deux terrains cités dans la modification (réserve foncière FABAS et bâtiment des services techniques) sont proposés à la vente lors du conseil municipal du 15 février prochain, alors même que

l'enquête publique n'est pas achevée et que le Plan Local d'Urbanisme n'est pas approuvé. C'est à se demander à quoi serviront les contributions déposées par les Saint-Joryens et l'avis du Commissaire enquêteur.

- Je ne veux pas que la mairie vende à un promoteur les dernières réserves foncières (dont celle à côté de l'école maternelle du Canal des 2 Mers) ;
- Gardons de l'espace pour accueillir des aires de jardins partagés, des écoles, des parcs, une piscine, un cadre de vie agréable.
- L'objectif de cette mesure est-elle de pallier à l'amortissement des dettes de 1,7 Millions d'€ faites par la commune?? L'augmentation de la taxe foncière est un vrai problème aujourd'hui.

#### 10. Equipements et services publics

- Absence de lumière absence de trottoir, accès routes endommagé... je suis contre l'augmentation de logements sociaux il y en a déjà suffisamment, en terme de sécurité cela dévie. Merci pour la prise en compte. Nous ne sommes pas installés sur St Jory pour que ce village devienne une cité que l'on peut trouver à Toulouse.
- Trottoir et éclairage vieux, mal entretenu et sale
- En effet, le jardin public et les infrastructures situées en plein cœur de ville vont être totalement modifiées.
- Les voies cyclables sont prévues sur des trottoirs ou des piétons PMR peuvent être renversés
- Il convient de préserver des zones pour les aménagements de bâtiments publics (écoles, crèches, jardins publics et non privés) en cohérence avec les équipements existants, par pôles, afin de trouver une harmonie et d'éviter aussi des déplacements entre ces lieux en tout véhicule. Il convient de désenclaver ce qui peut l'être lié à la présence du trio RD820 / ligne de chemin de fer / canal, et permettre la fluidité entre les deux rives du village.
- Pensez d'abord au bien-être et bien vivre des St Joryens et de leurs enfants : un cinéma, une bibliothèque, des parcs arborés, des écoles moins bondées, une vraie crèche, un pôle santé... Il est possible d'améliorer cette ville avec les forts impôts que nous payons et d'arrêter de la dégrader !!!!
- Chaque jour c'est près de 30 minutes pour raccourcir moins de 2 kms, des routes en mauvais état, des trottoirs absents ou dangereux, des enfants étudiants dans des algècos et l'absence de crèche....
- OUI aux aménagements des routes avec des pistes cyclables et des trottoirs sécurisés.
- Améliorer les voies de circulation, les accès, les conditions de vie des St Joryens, les services publics les bâtiments publics avant de vouloir agrandir St Jory
- La disparition du bureau de poste!

#### 11. Impact de la ligne GV

Plus réaliste et plus proche il me paraît souhaitable que le PLU prévoit l'impact de l'arrivée du sillon LGV Castelnaud/Toulouse hors je n'ai vu aucune disposition dans les projets présentés.

#### 12. Mobilité douce

- - bien qu'une transition vers une mobilité plus douce soit nécessaire, aucune infrastructure train / bus / vélo véritable alternative à la voiture n'est actuellement tellement disponible pour les habitants de Saint-Jory que ce soit pour les services de proximité ou pour la mobilité domicile/travail, et de fait, revoir à la baisse ces exigences dans le cadre du PLU me paraît aberrant.
- Améliorer la mobilité décarbonée est une priorité, rien de concret n'a été fait sur notre commune



## 13. Quelques contributions retenues à titre de démonstration d'argumentaire

**@18 – et @21****Réponse à l'enquête publique sur la 3<sup>ème</sup> modification du PLU**

Nous sommes fortement opposés à cette modification de PLU

- 1 - Saint-Jory a largement contribué depuis ces dernières années à la mixité sociale. Le village est à ce jour dénaturé et impacté par les problèmes causés par ce changement. Inutile et nuisible de monter les immeubles jusqu'à R+5
- 2 - La circulation très dense, les parkings insuffisants génèrent des tensions. Diminuer l'exigence de parking à 1 pour 70m2 de surface de plancher est inévitablement source de problèmes, irresponsable.
- 3 - L'ultime réserve foncière, côté canal, attenante à l'école maternelle du Canal, pourrait servir de façon plus harmonieuse à une respiration autour des immeubles, ou à l'école elle-même, amenée à grossir. Il ne faudrait surtout pas renouveler l'erreur faite autour de l'école Georges Brassens ou les réserves de la commune ont été vendues à des promoteurs.

Pourquoi s'acharner sur ce village qui devient la risée des alentours !

**@116**

Il est regrettable de voir que la commune souhaite continuer son urbanisation à outrance.

En effet, depuis plusieurs années, l'urbanisation n'a fait que croître sur l'ensemble du territoire, notamment autour du centre-ville. Les conséquences sont nombreuses et sujettes à des contraintes de plus en plus importantes. L'une d'elle est celle des transports, en effet l'accès à Toulouse se limite à la M820 et la A62. Ces 2 axes sont largement embouteillés et rien n'est fait pour y pallier. De plus, il est inadmissible que cette portion d'autoroute soit à payer. Saint-Jory faisant partie de la Métropole nous devrions avoir un accès gratuit à la ville.

La création de nouveaux logements dans le cœur de ville va poursuivre cette densification et cette difficulté de déplacement (+ d'habitant + de véhicules + de difficultés).

Il serait plus intéressant de créer un cœur de ville fortement végétalisé, avec des espaces ombragés et de fraîcheur pour les périodes estivales.

La superficie d'espaces commun de 10% est beaucoup trop peu importante, d'autant plus que ces espaces représentent les places, les rues piétonnes, les espaces verts. Cette volonté affichée de végétaliser le centre bourg, n'est pas appliqué dans cette modification du PLU, au contraire nous restons sur ce qui se fait la plupart du temps dans les PLU. Si aucune modification du PLU va dans le sens de créer plus d'espaces collectifs dont les espaces verts que ce qui se fait actuellement, il n'y a aucun intérêt à ajouter des paragraphes dans le PLU existant, notamment à l'article « UA 13 : espaces libres et les plantations ». Pour aller dans le sens des évolutions actuelles du climat et des pratiques, il faut imposer des surfaces collectives et d'espaces verts (rien dans le PLU et la modification !) plus importante, et des quantités d'arbres planter.

Le PLU pourrait être un véritable outils d'aménagement qualitatif du territoire, mais en l'état il ne va pas modifier les ratios espaces bâtis/espaces verts, place, collectifs.



Hormis la construction de nouveaux bâtiments pour accueillir – encore plus – d’habitants sur une commune qui a des difficultés d’un point de vue transport, rien n’est fait pour qualité de vie des habitants (voies douces, espaces verts, plantations, ...).

Augmenter la hauteur des constructions du cœur de ville, diminuer le nombre de places de parking obligatoires, etc, apparaît complètement aberrant dans une commune où plus aucune infrastructure n’est adaptée (routes complètement saturées, écoles avec capacités d’accueil plus qu’insuffisantes, parkings insuffisants, ...), et qui se transforme peu à peu en cité dortoir sans aucune harmonie architecturale.

### @124 -

\*Rien ne justifie le passage de la hauteur des constructions dans le cœur de ville de 9 m à 19 m (cf. avis de l’Etat joint au dossier d’Enquête Publique). Une hauteur de construction de 9 m, comme elle est définie actuellement dans la zone UA, est suffisante pour la construction de bâtiments R+2 qui seront en harmonie avec l’église, le château classé et l’ancien bâtiment de Sainte Geneviève.

Sur les illustrations mettant en avant le projet « cœur de ville », la municipalité présente des bâtiments R+2 et elle s’est bien abstenue de dessiner des bâtiments R+5.

\*Je demande que le Pacte Métropolitain pour l’Habitat (du 14/10/21) soit strictement respecté, dans le cadre du présent PLU modifié (demande du Président de la Métropole) pour le nombre de logements maximum accordés par an. Depuis 2014, plus de 3500 logements ont été autorisés dont au moins 500 en attente ou en cours. Il est obligatoire de faire une pause pour permettre un rattrapage des équipements nécessaires pour ces dix mille habitants qui vont peupler la commune dans les années à venir.

\*Stationnement et circulation des véhicules pour les logements :

\*Espace libre et plantation : Je demande la création dans ce cœur de ville d’une véritable zone de fraîcheur. Les dispositions actuelles prises dans les premiers permis de construire accordés sont nettement insuffisantes. Un véritable parc public permettait d’avoir cette véritable zone de fraîcheur, au calme (pollution de l’air et niveau sonore acceptable).

Je demande que, face à la nécessité de voir se développer harmonieusement notre commune et notamment le Cœur de Ville, des équipes de concepteurs indépendants, urbanistes, architectes et paysagistes soient les seuls Maîtres d’Œuvre de ce Cœur de Ville, avec un programme établi par les élus de la majorité et de la minorité ainsi qu’avec l’avis de la population, celle-ci ayant mentionné certaines demandes.

Si les conditions ci-dessus sont réunies, alors une augmentation du nombre de logements sur la commune pourra reprendre, mais toutefois sans atteindre la densité de logements que l’on veut donner à la zone UAc.

La nouvelle zone UAc n’a aucune raison d’être et doit être abandonnée.

### @135 -

L’augmentation de la population et la construction de nouvelles habitations est nécessaire cependant nous déplorons la façon dont cela est mené par M le maire de Saint Jory :

beaucoup de béton et très peu d’arbres ! ne faut il pas végétaliser les villes ?

aucun parc à saint Jory, ou pouvons nous faire du sport ? respirer ? voir des arbres ?

pas d’aire de jeux pour les enfants : l’air de jeux du centre ville est dans la circulation automobile, dans la pollution de l’air et pollution sonore

un skate parc à l’abandon, rien pour les jeunes ,

pas de piste cyclables, impossible d’emmener nos enfants à l’école à vélo...

le centre commerciale du clos de l’hers, poumon du commerce locale de la vile est une honte tant il est mal entretenu et sale , pas un seul arbre, les pots de fleur servent de cendrier public.

les écoles et notamment en maternelle sont surchargées et mal entretenues, les enfants sont déjà dans des classes pré fabriquées,

rénover les vieux bâtiment au bord de la nationale avant de construire encore des nouveaux immeubles

La population augmente mais rien n'est prévu pour les accueillir, on nous promet un pole culturel ou est il ?

construire un troisième groupe scolaire : classe en maternelle déjà surchargée et dans des préfabriqué. L'école maternelle du lac tombe en ruine

le maire vend des terrains (les siens et ceux de son entourage) pour s'enrichir....., ou est l'argent à saint jory ?

nous voulons une belle ville, entretenue, agréable, arborée et ou il fait bon vivre, il est encore temps ...

merci

Où sont les voies vertes, douces?

avec l'augmentation des températures sur les étés à venir il faut garder des espaces verts et limiter des habitations non respectueuses de l'environnement

Avec l'augmentation des habitants il n'y a pas de nouvelles routes et celles actuelles sont déjà engorgées  
Cette ville débordé déjà d'un trop pleins d'habitants car rien n'est prévu pour accueillir un tel nombre de personnes.

Pensez d'abord à la construction des écoles, routes, et toutes infrastructures contribuant au bien être des Saint Joryens!

Nous sommes tout à fait défavorables à cette nouvelle modification du PLU, qui engendre la création de tous ces logements et de tous ces nouveaux véhicules qui vont encore plus saturer les voies de circulation, c'est déjà bien assez !!!

Je vous rappelle qu'il n'y a déjà pas assez de places de stationnement, pas assez de structures pour nos enfants, nos enfants qui sont d'ailleurs installer dans des algecos installé à la va vite...

Revoir le centre ville oui, mais pas tel que la modification le prévoit.  
Plutôt qu'accentuer encore la croissance du béton dans la ville, et de vendre les terrains derrière l'école JDF pour faire encore des logements (au lieu d'agrandir l'école dont les enfants sont en algeco), ou de supprimer des jardins partagés au profit de promoteurs immobiliers, il faudrait réfléchir à structurer la ville et à dimensionner ses services au bon niveau, à penser mobilités douces (voies pour vélo en centre ville, passerelles piéton au-dessus du canal et des voies ferrées...) plutôt que d'autoriser des hangars de centres logistiques...  
Nous ne voulons pas d'immeubles de 19 mètres de hauteur dans notre petite ville et plus de construction d'immeuble par les promoteurs: la ville est déjà asphyxiée et les infrastructures ne suivent pas : pas assez de médecins, de classe dans les écoles, peu de commerces et de activités culturelles. Il est également très difficile de circuler avec les bouchons.

- Saint Jory a besoin d'infrastructure capable d'accueillir ses habitants, ce n'est plus le cas

- Les services primordiaux n'ont pas suivis la densification de la population

- Les écoles sont surchargées (maternelles, élémentaires)

- Les routes sont encombrées et deviennent insuffisantes eu égard à la population

## @160

Le Plan Local d'Urbanisme est censé être le document qui permet d'assurer le développement urbain de nos villes, l'outil de référence en matière d'aménagement du territoire et de renouvellement urbain. La modification présentée ici a pour objet, sans tenir compte de la situation actuelle (doublement de la population sans prévision des équipements publics), d'utiliser le Plan Local d'Urbanisme comme outil financier pour tenter de rétablir la situation budgétaire de la commune qui est dans le rouge.

La modification porte sur deux points principaux :

De plus, je suis stupéfait par les contributions déposées par des promoteurs demandant la modification de certaines zones du Plan Local d'Urbanisme pour rendre leur opération immobilière plus rentable. Ces demandes n'ont à rien faire dans cette enquête publique.



Je propose l'annulation de cette modification et une concertation avec les Saint-Joryens pour définir avec eux quel Saint-Jory ils souhaitent dessiner pour demain et après-demain.

### **@164 -**

La commune de Saint-jory bénéficie de l'ensemble des infrastructures nécessaire pour une commune métropolitaine plus dense, avec sa gare, l'axe national, l'accès autoroutier, le canal et ses berges piétonnes et cyclables. A ce titre et au regard des besoins de logements et au respect des règles de part de logements sociaux, entre autres imposées par l'état, les modifications demandées dans les points d'objet N°1 et N°2 sont en cohérence avec les objectifs entre autres du SCOT et du PADD.

Il semble donc préférable au regard de ces éléments, d'autoriser une hauteur moins importante, en cohérence avec le reste du cœur de ville. Une hauteur autorisée de 12m maximum et un travail fin d'épannelage, permettrait déjà une densification dans le respect du bâti existant.

Pour finir, ces demandes de modifications du PLU doivent être corrélées avec les projets de requalifications des espaces publics et des infrastructures de déplacements.

Espérant avoir été entendu

Cordialement

xxx

- Améliorer les transports publics ;
- Aménager la voirie pour fluidifier le trafic aux heures de pointe ;
- Créer des aires de co-voiturage et des voies douces (inexistantes aujourd'hui) ;
- Construire un troisième groupe scolaire ;
- Programmer des diagnostics techniques et thermiques pour tous les locaux et bâtiments communaux afin de programmer les travaux de rénovation nécessaires ;
- Œuvrer pour l'attractivité de la commune pour inciter l'implantation de commerces, de services de santé, culturels, postaux, financier...

### **@190 -et 191 et @6 (Exemple de copie intégrale)**

De même, je reprends en ces termes les critiques faites sur cette modification du PLU:

"Projet cœur de ville – nouveau secteur UAc

La modification du PLU prévoit un nouveau secteur UAc pour le projet cœur de ville, autorisant une hauteur de construction de 19 m sous sablière, soit des bâtiments de 6 niveaux (R+5), encore plus haut que le plus haut des bâtiments de la gare (R+4) 15 m sous sablière.

C'est tout simplement inadmissible à côté de l'église et du château classé, dans une zone où les maisons de ville ont un étage.

Sur les illustrations mettant en avant son projet cœur de ville, la municipalité présente des bâtiments R+2 et pas des bâtiments R+5.

Pour les places de stationnement, la règle à Saint-Jory est une place de stationnement par appartement de moins de 60 m<sup>2</sup> et 2 places au dessus de 60 m<sup>2</sup>, dans le nouveau secteur UAc la règle sera une seule place de stationnement pour les appartements de plus 70 m<sup>2</sup> et pas de place pour les appartements plus petits.

Les promoteurs qui réalisent des résidences avec 95 % de T1 T2 ou T3 (appartements de moins de 70 m<sup>2</sup>) ne seront pas obligés de créer des places de stationnement pour ces appartements dans leur résidences.

De même pour les commerces et les bureaux il sera demandé 2 à 3 fois moins de place de stationnement dans le secteur UAc que pour les autres secteurs de Saint-Jory.

Nous pouvons nous demander où se gareront les centaines de véhicules qu'amèneront ces constructions ?

Nous voulons un beau cœur de ville agréable à vivre pour les habitants de Saint-Jory, en harmonie avec ses magnifiques bâtiments, avec suffisamment d'espace de vie, de service et de détente.

Nous savons par expérience que les promoteurs exploitent au maximum les possibilités d'un PLU et qu'avec la réglementation du secteur UAc nous aurons tout le contraire de ce que les habitants souhaitent.

Le projet cœur de ville ne nécessite pas la création d'un secteur UAc, il suffit d'étendre la zone UA sur la zone UAa concernée par le projet.

Modification du zonage situé Rue Fabas – Changement du zonage : réduction d'une zone UE vers UB

Cette modification concerne le terrain acquis par l'ancienne municipalité pour construire la maternelle du Canal.

Une partie de ce terrain a déjà été utilisée pour recevoir une extension de la maternelle dans deux "algeco".

Compte tenu de l'augmentation des prix des terrains sur Saint-Jory et de l'augmentation de la population (actuelle et à venir) la municipalité devrait conserver ce terrain pour de futures réalisations d'infrastructures publiques de ce côté du canal.

D'autre part le nombre d'habitations a fortement augmenté depuis 2016 engendrant des problèmes de circulation. L'ajout de nouvelles habitations avec forte densité comme nous en avons suffisamment à Saint-Jory ne fera qu'aggraver ces problèmes.

Pour ces deux raisons je ne pense pas que ce changement de zonage de UE vers UB soit une bonne chose pour les habitants de Saint-Jory."

## Avis de Toulouse Métropole ?

### 1.3 Contributions des associations

@ : Formulaire du registre numérique

E : E-mail

R : Registre papier / SAINT JORY-Lettre registre-N°Observation

C : Courrier

#### **@17 - et 202 : Association Regard Citoyen et Collectif contre le Cœur de ville**

Vous trouverez ci-dessous un texte détaillant pourquoi nous sommes en désaccord avec les demandes de modification n°1 et n°3.

Le document en pièce jointe reprend ces thèmes, avec des illustrations, une mise en page plus lisible et une conclusion.

Merci à vous et bonne lecture

Point n°1 : Projet cœur de Ville

Rien ne justifie le passage de la hauteur des constructions dans le cœur de ville de 9 m à 19 m (cf. avis de l'Etat joint au dossier d'Enquête Publique). Une hauteur de construction de 9 m, comme elle est définie actuellement dans la zone UA, est suffisante pour la construction de bâtiments R+2 qui seront en harmonie avec l'église, le château classé et l'ancien bâtiment de Sainte Geneviève.

Sur les illustrations mettant en avant le projet « cœur de ville », la municipalité présente des bâtiments R+2 et elle s'est bien abstenue de dessiner des bâtiments R+5.



D'autre part, la contiguïté qui résultera entre les îlots actuels à R+1 et ceux de 19 m avec des R+5 sera de nature à nuire esthétiquement à la morphologie de la commune et au tissu urbain existant. D'un côté de la M820 on pourra construire à 19 m, en face de l'autre côté on est limité à 9m...

Nous sommes contre cette augmentation de la hauteur des constructions dans ce secteur UAc du centre-ville. Cela implique que cette zone UAc n'a aucune raison d'être.

Nous demandons que le Pacte Métropolitain pour l'Habitat (du 14/10/21) soit strictement respecté, dans le cadre du présent PLU modifié (demande du Président de la Métropole) pour le nombre de logements maximum accordés par an. Depuis 2014, plus de 3500 logements ont été autorisés dont au moins 500 en attente ou en cours. Il est obligatoire de faire une pause pour permettre un rattrapage des équipements nécessaires pour ces dix mille habitants qui vont peupler la commune dans les années à venir.

Nous remarquons que p4 de la note explicative, la modification du PLU « s'intègre à la logique des grands principes de la loi Climat et résilience ». Nous rappelons l'obligation d'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées lors de la construction de grands bâtiments.

En ce qui concerne les éléments de paysages, le cœur de ville dans sa partie Nord est bordé de platanes centenaires. Il n'est pas question de revoir ce qui s'est passé pour les immeubles de la gare, que le permis de construire a autorisé à moins de 3 m des platanes centenaires. La bataille fut rude pour les préserver et les faire tailler délicatement par la Métropole.

Nous demandons, que pour leur protection, des retraits importants de 15 m soient imposés de l'axe de la M 820 et des deux côtés. Les préserver, car n'oublions pas que ces arbres permettent aussi aux logements limitrophes de limiter la hausse des températures en cas de fortes chaleurs.

Cela permettrait de plus de créer des voies douces, notamment côté nord depuis la rue de la Poste et la rue de la Pompe vers le rond-point de Mac Donald, pour investir de façon accrue dans des voies apaisées et multimodales et limiter l'usage de la voiture pour aller dans la zone commerciale Ca-bourdy (cf. PADD p 36). Il s'agit de garder de l'espace pour accéder en modes actifs vélo et piétons aux lieux publics importants de la commune que sont les commerces mais aussi les écoles, collèges, et gare.

Pour la préservation du patrimoine, il nous semble important de conserver le seul pigeonnier du XIXème situé dans le cœur de ville, et d'éviter de cacher le clocher avec des bâtiments de 19m en R+5 (cf. p 37 du PADD "favoriser la préservation des paysages remarquables").

Il est demandé dans la modification du PLU une limite à une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Nous demandons qu'elle soit maintenue à deux places par 60 m<sup>2</sup> de logement et au moins une place pour les petits logements dont la surface est inférieure à 60 m<sup>2</sup>, si non, faut-il comprendre que les habitants du « cœur de ville » ne peuvent pas avoir de voitures ?

L'augmentation du nombre de logements va augmenter le nombre de véhicules dans la Commune, et donc accroître encore les encombrements déjà existants.

Pour ce qui est des équipements commerciaux, la densité au centre-ville implique des zones de stationnement autrement plus importantes que ce qui est prévu. Les commerces nécessitent des places de stationnement importantes, il en va de leur achalandage. Il faut donc que pour les commerces du secteur du centre ville une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de vente soit imposée et non une place par 70 m<sup>2</sup> de vente.

Pour ce qui est des bureaux, la densité au centre-ville implique des zones de stationnement autrement plus importantes que ce qui est prévu.

Nous demandons que soit maintenue la règle qui prévaut dans Saint-Jory :

- Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Espace libre et plantation

Notre demande est la création dans ce cœur de ville d'une véritable zone de fraîcheur. Les dispositions actuelles prises dans les premiers permis de construire accordés sont nettement insuffisantes.

**PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3**

N° E22000135/31

Un véritable parc public permettait d'avoir cette véritable zone de fraîcheur, au calme (pollution de l'air et niveau sonore acceptable).

Point n°3 : Modification du zonage rue Fabas

Pourquoi rendre ce terrain constructible, alors que le Maire a annoncé ne plus accepter de constructions collectives côté Garonne :

La commune n'a plus de réserve foncière, tout a été vendu par la municipalité. La preuve, impossible au Maire de trouver un terrain constructible pour la troisième école maternelle nécessaire pour soulager les deux existantes et prévoir les flux de population en devenir.

Dès lors, pourquoi créer des logements en plus, alors que les écoles sont surchargées et qu'il n'y a pour l'instant pas d'autres solutions que d'ajouter des préfabriqués ? L'apprentissage des enfants des nouveaux arrivants dans des préfabriqués ne constitue pas pour nous un accueil dans de bonnes conditions.

Le terrain AZ27 doit rester non constructible, UE telle une réserve foncière, uniquement réservé à des constructions publiques : centre de loisirs, terrain de sports pour les jeunes (inexistants de ce côté-ci du canal), places de parking supplémentaires pour les parents, jardins partagés, crèche, cuisine municipale (sachant que celles de Georges Brassens ne pourront plus fournir les écoles et les repas à domicile, compte tenu de la population grandissante), ... etc

Nous demandons donc de ne pas prévoir de nouveaux logements sur ce terrain, même sociaux.

De plus, construire des nouveaux logements va à l'encontre de la nécessité de ménager des espaces de respirations « verts » (cf. p 37 PADD). Nous demandons de stopper l'artificialisation des terres et l'étalement urbain.

Cette parcelle est de plus catégorisée « espace naturel agricole et forestier » par l'OCSGE. C'est donc un non-sens que de la rendre constructible.

**Pièce(s) jointes(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(Observation et remarques asso regard citoyen et collectif contre le coeur de ville.pdf\)](#)



## 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Saint-Jory Déclaration au Commissaire Enquêteur

### Point n°1 : Projet cœur de Ville

#### • La hauteur

Rien ne justifie le passage de la hauteur des constructions dans le cœur de ville de 9 m à 19 m (cf. avis de l'Etat joint au dossier d'Enquête Publique). Une hauteur de construction de 9 m, comme elle est définie actuellement dans la zone UA, est suffisante pour la construction de bâtiments R+2 qui **seront en harmonie avec l'église, le château classé et l'ancien bâtiment de Sainte Geneviève.**

Sur les illustrations mettant en avant le projet « cœur de ville », la municipalité présente des bâtiments R+2 et elle s'est bien abstenue de dessiner des bâtiments R+5.

D'autre part, la contiguïté qui résultera entre les îlots actuels à R+1 et ceux de 19 m avec des R+5 sera de nature à **nuire esthétiquement à la morphologie de la commune et au tissu urbain existant.** D'un côté de la M820 on pourra construire à 19 m, en face de l'autre côté on est limité à 9m...

Nous sommes contre cette augmentation de la hauteur des constructions dans ce secteur UAc du centre-ville. Cela implique que **cette zone UAc n'a aucune raison d'être.**

#### • L'augmentation du nombre de logements

Nous demandons que le **Pacte Métropolitain pour l'Habitat (du 14/10/21)** soit **strictement respecté**, dans le cadre du présent PLU modifié (**demande du Président de la Métropole**) pour le nombre de logements maximum accordés par an. Depuis 2014, plus de 3500 logements ont été autorisés dont au moins 500 en attente ou en cours. Il est obligatoire de faire une pause pour permettre un rattrapage des équipements nécessaires pour ces dix mille habitants qui vont peupler la commune dans les années à venir.

Nous remarquons que p4 de la note explicative, la modification du PLU « s'intègre à la logique des grands principes de la loi Climat et résilience ». Nous rappelons l'obligation d'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées lors de la construction de grands bâtiments.

#### • Les paysages

En ce qui concerne les éléments de paysages, le cœur de ville dans sa partie Nord est bordé de platanes centenaires. Il n'est pas question de revoir ce qui s'est passé pour les immeubles de la gare, que le permis de construire a autorisé à moins de 3 m des platanes centenaires. La bataille fut rude pour les préserver et les faire tailler délicatement par la Métropole.

Nous demandons, que pour leur protection, des **retraits importants de 15 m soient imposés de l'axe de la M 820 et des deux côtés**. Les préserver, car n'oublions pas que ces arbres permettent aussi aux logements limitrophes de limiter la hausse des températures en cas de fortes chaleurs.

Cela permettrait de plus de **créer des voies douces**, notamment côté nord depuis la rue de la Poste et la rue de la Pompe vers le rond-point de Mac Donald, pour investir de façon accrue dans des voies apaisées et multimodales et limiter l'usage de la voiture pour aller dans la zone commerciale Cabourdy (cf. PADD p 36). Il s'agit de garder de l'espace pour accéder en modes actifs vélo et piétons aux lieux publics importants de la commune que sont les commerces mais aussi les écoles, collèges, et gare.



Le mauvais exemple



Pour la préservation du patrimoine, il nous semble important de conserver le seul pigeonnier du XIXème situé dans le cœur de ville, et d'éviter de **cacher le clocher avec des bâtiments de 19m en R+5** (cf. p 37 du PADD "favoriser la préservation des paysages remarquables").

## • Stationnement et circulation des véhicules

### ○ Pour les logements :

Il est demandé dans la modification du PLU une limite à une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Nous demandons qu'elle soit maintenue à **deux places par 60 m<sup>2</sup> de logement et au moins une place pour les petits logements dont la surface est inférieure à 60 m<sup>2</sup>**, si non, faut-il comprendre que les habitants du « cœur de ville » ne peuvent pas avoir de voitures ?

L'augmentation du nombre de logements va augmenter le nombre de véhicules dans la Commune, et donc **accroître encore les encombrements déjà existants**.

### ○ Pour les commerces :

Pour ce qui est des équipements commerciaux, la densité au centre-ville implique des zones de stationnement autrement plus importantes que ce qui est prévu. Les commerces nécessitent des places de stationnement importantes, il en va de leur achalandage. Il faut donc que pour les commerces du secteur du centre ville une



place par tranche de **20 m<sup>2</sup> de vente** soit imposée et non une place par 70 m<sup>2</sup> de vente.

- **Pour les bureaux :**

Pour ce qui est des bureaux, la densité au centre-ville implique des zones de stationnement autrement plus importantes que ce qui est prévu.

Nous demandons que soit maintenue la règle qui prévaut dans Saint-Jory :

- Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- **Espace libre et plantation**

Notre demande est la **création dans ce cœur de ville d'une véritable zone de fraîcheur**. Les dispositions actuelles prises dans les premiers permis de construire accordés sont nettement insuffisantes. Un véritable **parc public** permettait d'avoir cette véritable zone de fraîcheur, au calme (pollution de l'air et niveau sonore acceptable).

### Point n°3 : Modification du zonage rue Fabas

Pourquoi rendre ce terrain constructible, alors que le Maire a annoncé ne plus accepter de constructions collectives côté Garonne :



Thierry Fourcassier

10 novembre 2021 · 🌐

👤 Les logements sociaux puis intermédiaires, comment ça marche ?

✖ **AVANT :** Saint-Jory remplissait ses obligations de rattrapage de logements sociaux avec 35% et payait ses amendes, la loi impose 25% en 2025 et nous avons payé depuis 2013 plus de 520 000 € d'amendes

✔ **MAINTENANT :**

- la préfecture nous a indiqué que depuis cette année nous n'avons plus d'amende à payer,

- il n'y aura plus de projet d'ensemble dans la zone entre le canal et la Garonne, uniquement des maisons,

- La mairie se doit d'accompagner légalement les logements sociaux mais aussi d'accueillir toutes les familles. Ainsi, suite à la diminution de production des logements sociaux (LS), nous avons une augmentation des Logements Intermédiaires (LI), pour vous donner un ordre d'idée voici les revenus seuils pour y avoir droit : pour une personne seule 29352 € / an et jusqu'à 75447 € pour une famille nombreuse.

La commune n'a plus de réserve foncière, tout a été vendu par la municipalité. La preuve, impossible au Maire de trouver un terrain constructible pour la troisième école maternelle nécessaire pour soulager les deux existantes et prévoir les flux de population en devenir.

Dès lors, pourquoi créer des logements en plus, alors que les écoles sont surchargées et qu'il n'y a pour l'instant pas d'autres solutions que d'ajouter des préfabriqués ? **L'apprentissage des enfants des nouveaux arrivants dans des préfabriqués ne constitue pas pour nous un accueil dans de bonnes conditions.**



Maternelle du lac, 2 préfabriqués

A la rentrée 2023, va-t-on continuer à louer à fonds perdus de nouveaux préfabriqués ?



Maternelle côté Canal, 2 préfabriqués

**Le terrain AZ 27 doit rester non constructible, UE telle une réserve foncière,** uniquement réservé à des constructions publiques : centre de loisirs, terrain de sports pour les jeunes (inexistants de ce côté-ci du canal), places de parking supplémentaires pour les parents, jardins partagés, crèche, cuisine municipale (sachant que celles de Georges Brassens ne pourront plus fournir les écoles et les repas à domicile, compte tenu de la population grandissante), ... etc  
Nous demandons donc **de ne pas prévoir de nouveaux logements sur ce terrain, même sociaux.**

De plus, construire des nouveaux logements va à l'encontre de la **nécessité de ménager des espaces de respirations « verts »** (cf. p 37 PADD). Nous demandons de stopper l'artificialisation des terres et l'étalement urbain.

Cette parcelle est de plus catégorisée « **espace naturel agricole et forestier** » par l'OCSGE. C'est donc un non-sens que de la rendre constructible.

## Conclusion

Saint-Jory, commune située au nord de la métropole toulousaine, a des atouts non négligeables : une sortie d'autoroute, une gare SNCF, des lignes de bus, des espaces verts tels les bords de Garonne Natura 2000, le Canal de Garonne, l'Hers, des zones commerciales etc. Mais les équipements publics manquent, des espaces urbains sont délaissés (comme la place de la Résistance et son extension rue de Bagnols) il y a la nécessité de construction d'une troisième école maternelle. Cela permettrait de supprimer les préfabriqués dont le nombre augmente chaque année, et qui représentent une charge importante à fonds perdus.

En vue d'un **accueil dans de bonnes conditions** pour les nouveaux Saint-Joryens, nous pensons qu'il faut d'abord modifier le **nombre et la qualité des services** :

- Transports publics,
- Aménagement de la voirie pour fluidifier le trafic aux heures de pointe
- Aires de co-voiturage (inexistantes aujourd'hui),
- Voies douces (inexistantes aujourd'hui),
- Construction de la 3<sup>ème</sup> école maternelle (projet non programmé à ce jour, et 4 préfabriqués répartis dans les deux écoles maternelles actuelles),
- Programmation de diagnostics techniques et thermiques pour tous les locaux et bâtiments communaux afin de programmer les travaux de rénovation nécessaires,
- Attractivité de la commune pour inciter l'implantation de commerces, de services de santé, culturels, postaux, financiers,...
- Saint-Jory ne doit pas devenir juste une cité dortoir de la banlieue de Toulouse

Pour cela, il faut arrêter de confier aux promoteurs l'urbanisme de la commune. Stop à l'urbanisme à la parcelle :

Nous redemandons que, face à la nécessité de voir se développer harmonieusement notre commune et notamment le Cœur de Ville, des équipes de concepteurs indépendants, urbanistes, architectes et paysagistes soient les seuls Maîtres d'Œuvre de ce Cœur de Ville, avec un programme établi par les élus de la majorité **et de l'opposition** ainsi qu'**avec l'avis de la population**, celle-ci ayant mentionné certaines demandes.

Si les conditions ci-dessus sont réunies, alors une augmentation du nombre de logements sur la commune pourra reprendre, mais toutefois sans atteindre la densité de logements que l'on veut donner à la zone UAc.

**La nouvelle zone UAc n'a aucune raison d'être et doit être abandonnée.**

Saint-Jory le 30 janvier 2023,

**Association Regard Citoyen  
et  
Collectif contre le Cœur de Ville**

**Avis de Toulouse Métropole ?**



**@48**

Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(3ème modification PLU St Jory.pdf\)](#)**3<sup>ème</sup> modification PLU St Jory : réponse enquête****Projet cœur de ville – évolution des outils de mixité sociale :**

Sur le principe, St JORY mérite évidemment une dynamisation de son centre avec un développement des commerces, afin de répondre aux attentes et aux besoins de la population, qui, comme l'indique l'enquête, augmente de manière exponentielle.

En revanche, quel est le lien entre construire des immeubles plus hauts et créer des espaces pour les commerces ?

L'objectif premier évident est de densifier plus encore la ville, en s'émancipant des règles actuelles et, ainsi, offrir l'opportunité aux promoteurs de construire des surfaces bien plus grandes que celles autorisées actuellement, et avec un allègement des contraintes.

L'objectif second, d'intégrer des locaux commerciaux dans ces nouveaux immeubles, vient loin derrière le premier, et au vu de la gouvernance actuelle de St Jory, s'inscrit comme un argument démagogique afin de susciter l'adhésion au projet.

L'argument de mixité sociale n'en est plus un, St Jory ayant largement atteint les impératifs de logements sociaux dictés par la métropole (et je n'inclue pas les projets en cours d'achèvement).

**Les limites de ce projet :**

- Plus de logements mais moins de places de parking allouées :

St Jory manque déjà de stationnements, ce qui est un frein actuel au développement économique sur la zone vouée à évoluer (UAc).

Je doute que la modification de la zone UF, avec une autorisation de stationner, soit faite dans le but de combler ces besoins, la localisation excentrée de cette zone étant peu pertinente (éloignement trop grand des logements impactés et du centre en projet de développement).

La diminution des stationnements est certainement en lien avec la politique de développement des transports en commun, du Grand Toulouse. Or, St Jory est encore dans le lointain Grand Toulouse, et les transports collectifs, bien qu'évoluant quelque peu, sont encore largement insuffisants pour permettre aux familles de se passer d'une voiture.

**Pistes de réflexion :**

A minima, des aires de stationnement conséquentes seraient à prévoir dans le nouveau PLU, pour favoriser le train et le bus. Peut-être ai-je mal lu, mais je n'ai vu aucune référence à ce sujet dans le projet.

Des zones de stationnement, dans le centre, seraient également à prévoir pour palier à la diminution des places de parkings au M2 dans les nouvelles constructions, à minima sur la base d'un prorata du nombre de nouveaux habitants envisagé, et, bien entendu, en prenant en compte les besoins des commerces. Je n'ai rien relevé à ce sujet non plus.

- Gestion des infrastructures routières actuelles et futures :

Les infrastructures routières n'ont quasiment pas changé depuis 10 ans (probablement plus mais je limiterai mes références à mon installation à St Jory).

A ce jour, les St Joryens ont besoin de solutions en termes d'aménagement du réseau routier. La route nationale est au cœur du projet « cœur de ville ». La densification s'étant faite sans réflexion en matière d'urbanisme, cette route, qui est un axe stratégique du nord toulousain, a également vu sa circulation se densifier. Il est désormais fréquent de mettre plus de temps à sortir de St Jory en voiture qu'il n'en faut pour passer le péage nord de Toulouse (jusqu'à 30 minutes, sans exagérer). Cette problématique se reporte sur tous les accès routiers de la ville, nombre de routes et chemins s'étant transformés en itinéraires bis de la nationale.

Je ne pense pas avoir vu de proposition visant à répondre à cette préoccupation qui nous affecte tous. Pour les mêmes raisons que plus haut, ce serait pure démagogie que de nous répondre que les transports collectifs se développent. En effet, la plupart des habitants



subissent ces blocages ne serait-ce que pour déposer ou récupérer leurs enfants à l'école, en centre-ville. Le réseau est saturé et, de fait, ne pourra pas supporter de nouvelles arrivées massives d'usagers.  
Le sujet est pourtant récurrent, depuis de nombreuses années, mais n'a jamais été abordé avec sérieux par nos élus.

**Pistes de réflexion :**

Avant d'envisager d'intégrer de nouveaux habitants, St Jory, et, en particulier, le centre du village, est à repenser en termes d'infrastructures et d'accès. Nous avons entendu bien des discussions au sujet de la nationale (contournement, limitation d'accès, ...), mais rien n'a été sérieusement avancé à ce jour. C'est un sujet prioritaire pour l'ensemble des usagers.

**Changement du zonage secteur FABAS :**

Une réserve foncière se constitue, dans l'intérêt général, pour anticiper les besoins futurs de la collectivité. Lorsqu'une ville comme St Jory double sa population en quelques années, les besoins se font vite ressentir.  
Utiliser l'une des dernières réserves foncières de la ville pour la création de logements est irresponsable.

**Pistes de réflexion :**

Les écoles atteignent leurs limites en termes d'accueil. Nos élus ont forcément encore à l'esprit le « raté » de l'école du canal. Il serait judicieux de tenir compte des erreurs du passé et d'anticiper l'agrandissement de l'école. Justement, les terrains concernés sont à côté ...  
Une crèche publique est aussi largement plébiscitée.  
St Jory a également besoin de se doter de structures de sport et de loisirs, pour répondre aux attentes de la population. Il s'agit ici de développer le tissu associatif de la ville, et de proposer des sites d'accueil pour accompagner les enfants, les jeunes, et les aînés. St Jory n'est définitivement plus le petit village de maraîchers qu'il fut, alors il serait temps de l'équiper comme se doit de l'être une ville de sa dimension.

## **Avis de Toulouse Métropole ?**

### **@84 - @86 - @87**

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-joint ma requête contre la modification du PLU.

Celle-ci comprend un texte de 2 pages (PJ n°1 et 2), les avis et recommandations de la CRC (PJ n°3), et l'éditorial de M.le maire Thierry Fourcassier en date de mai 2014 (PJ n°4), annonçant clairement sa volonté politique de vendre les réserves foncières.

Merci à vous pour la prise en compte,

Cordialement

**Pièce(s) jointe(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(requete FL PDF.pdf\)](#)

### 3ème modification du PLU de Saint-Jory Contribution de François Linarès Architecte DPLG Honoraire

Si l'aménagement urbain est un moyen de développement de nos villes de manière à les rendre plus agréable par des constructions, et équipements de qualité, c'est bien par les règlements que l'on peut le maîtriser. Voilà pourquoi les POS, PLU, Pluiv ont été mis au point.

Ici à Saint-Jory le Maire veut modifier le PLU en vigueur après l'annulation du Pluiv métropolitain. Cela pourrait être une bonne décision, mais quand on regarde les deux principales demandes de modifications qui sont faites, cela ne va plus dans le bon sens recherché.

- Pourquoi, vouloir tout d'un coup passer la hauteur des constructions de 9 m à 19 m dans le centre-ville ?
- Pourquoi modifier le zonage du terrain de l'école maternelle du Canal ?

Nous prenons cela comme deux décisions irréalistes pour la commune.

S'agit-il de faire évoluer l'urbanisme dans le bon sens, d'accord pour une modification. Mais les conclusions depuis 2014 nous montrent :

- Que le résultat montre un urbanisme à la parcelle, (la ZAC prévue avant 2014 a été rayée par la nouvelle majorité dès son élection, alors qu'elle créait une première zone de développement, un vrai quartier de ville avec toutes ses composantes),
- Que les promoteurs n'ont cessé de satisfaire la rentabilité de leurs opérations, et qu'aucune programmation et réflexion ni contrôle architectural n'est réalisé par les services de l'urbanisme....

Ce n'est pas en augmentant le nombre des niveaux que l'on aura plus d'espace au sol. On multiplie les logements et on diminue les places de parking (1 pour 70m<sup>2</sup> alors qu'il en est prévu 2 pour 60 m<sup>2</sup> dans le PLU actuel) ...

Cette manière de rentabiliser les terrains, pour la désartificialisation des sols, l'écologie et la biodiversité, est mauvaise car non contrôlée. A cela on pourrait demander un peu plus de modération pour respecter la morphologie et le tissu urbain existant, car les confronts seront choquants (9m / 19m).

Le résultat sera encore plus de logements alors qu'une autorisation de lotir a été signée en décembre 2021 pour 463 logements dans le cœur de ville.

Quant au terrain de l'école maternelle du Canal de Garonne, **il est, et doit le rester en zone UE** donc réservé pour être constructible pour les services publics. Et c'est bien là où le bât blesse à Saint-Jory : il manque un centre de loisirs, un terrain de sports pour les jeunes (inexistants de ce côté-ci du canal), des places de parking supplémentaires pour les parents, un jardin partagé (programme du maire en temps d'élection), une crèche, une future cuisine municipale (sachant que celles de Georges Brassens ne pourront plus fournir les écoles et les repas à domicile, compte tenu de la population grandissante). Et de ce côté de la commune il n'y a plus de réserve foncière.

Le projet de modification du PLU indique un programme de construction de logements...alors que le Maire s'était engagé à ne plus laisser faire de programme immobilier entre Canal et Garonne. En plus le compte est bon pour les logements sociaux, puisque la Commune n'est plus pénalisée.



Voilà pourquoi, je pense que ce projet de création d'une zone **UAc** en en cœur de ville et **UBb** pour le terrain de l'école maternelle **n'ont pas de raison d'être**, car contraire au développement harmonieux de notre commune.

Le PLU **n'est pas un outil de vente** de réserves foncières pour renflouer la Commune. Les intentions du Maire sont bien claires dans son édito du Magazine de mai 2014 (CF. annexe). L'école primaire, et les tennis couverts sont les seuls investissements réalisés depuis 2014. Pas un mètre linéaire de voies ou pistes cyclables, une école primaire et deux maternelles avec chacune deux préfabriques loués, combien à la rentrée 2023, avec la prévision de 436 logements qui seront livrés d'ici l'été ?

**Non le PLU n'est pas à modifier** pour assurer de nouvelles ventes visant à renflouer une Commune aux abois, alors qu'il n'y a plus de réserves foncières. Dans les conclusions de son édito de Mai 2014n Thierry Fourcassier en fait l'objectif principal de sa politique. Grave erreur. La preuve avec les remarques nombreuses de la **Chambre Régionale de Comptes**, (CF. annexe) en date de 2022, qui mentionne maintes fois la **disparition des réserves foncières**, et que la **constitution de réserve est indispensable**. Il est donc absolument aberrant de voir là, encore une disparition de réserve foncière, celle-ci existant depuis la programmation de cette l'Ecole maternelle.

Saint-Jory le 6 février 2023  
François Linarès architecte DPLG Honoraire  
Saint-Joryen depuis 1961.

PJ : constat et recommandation de la CRC de février 2022  
Editorial de Thierry Fourcassier : le PLU un outil pour vendre...



Terrain Contigu Ecole Maternelle du Lac en zone UE à maintenir

## AVIS ET RECOMMANDATIONS DE LA CRC D'AVRIL 2022

P. 5

L'accroissement de la pression foncière et immobilière constitue par ailleurs un risque élevé pour la commune : alors que cette dernière a cédé la quasi-totalité de son patrimoine foncier, la constitution de réserves, en vue de la réalisation d'équipements publics futurs, est indispensable. La commune trouverait intérêt à définir une stratégie foncière en lien avec Toulouse Métropole, et à solliciter l'établissement public foncier local du Grand Toulouse dans le cadre de son enveloppe de portage dédiée.

## 2.4.3. Les cessions de terrains

La commune ne dispose pas d'un inventaire à jour (cf. § 5.2.3.1) et ne tient pas de tableau de suivi de ses réserves foncières disponibles. Elle assure en revanche, depuis 2014, un suivi des actes notariés des cessions et acquisitions.

P. 26

Les mouvements ont été relativement nombreux sur la période contrôlée. Au total, une quinzaine de cessions a été réalisée pour un montant d'environ 5,2 M€ dont 2,8 M€ concernant une seule vente liée à la réalisation d'un bâtiment de stockage sur la zone Euronord. Pour le reste, la très large majorité a concerné des ventes de terrains à des promoteurs en vue de la réalisation d'opérations de logements.

P. 27

La pression foncière et immobilière accrue constitue par ailleurs un risque élevé pour la commune : alors que cette dernière a cédé la quasi-totalité de son foncier, la constitution de réserves est indispensable à sa maîtrise et à son coût en vue de la réalisation d'équipements publics futurs. La commune aurait intérêt à définir une stratégie foncière en lien avec Toulouse Métropole et à solliciter l'EPFL du Grand Toulouse dans le cadre de son enveloppe de portage dédiée. L'élaboration du prochain programme pluriannuel d'interventions foncières pour la période 2022-2027 sera l'occasion pour la commune de préciser sa politique de réserve foncière.

## 5.3.4.2. Le fonds de roulement et la trésorerie

P. 66

Le fonds de roulement, qui correspond aux ressources accumulées par la collectivité (réserve potentielle d'autofinancement), s'est fortement dégradé depuis 2018. Il s'élevait à 205 k€ en 2019 (12 jours de charges courantes) et est devenu négatif en 2020 (- 1,8 jours de charges courantes). La commune ne dispose donc plus de réserves pour financer son besoin de financement sur les prochaines années.

P. 69

ses charges, tout en maintenant un niveau d'investissement élevé, la commune de Saint-Jory a dégradé de manière importante son excédent brut d'exploitation, sa capacité d'autofinancement et son fonds de roulement. Elle a ainsi réduit considérablement ses marges de manœuvre pour financer ses programmes d'investissement futurs. Elle doit faire face à de nombreuses difficultés de trésorerie depuis 2018 qui se manifestent par le recours à des lignes de trésorerie et par des délais de paiement des fournisseurs particulièrement élevés (110 jours en 2020). Si les cessions de terrains, importantes sur la période contrôlée, ont permis de réduire le besoin de financement des investissements, ces recettes exceptionnelles sont désormais limitées, la commune ne disposant plus de réserves foncières. La commune doit désormais recourir à l'emprunt, mais ce levier est limité dans la mesure où la faiblesse de sa capacité d'autofinancement ne lui permet pas d'assurer le remboursement des charges d'intérêt.



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31



Ce mois de mai aura été décisif avec la création des nouveaux systèmes de financements pour la première fois à Saint-Jory.

L'ancien « logiciel » budgétaire des investissements avec 1/3 d'emprunts, 1/3 de subventions et 1/3 d'autofinancement est totalement obsolète et dépassé, surtout avec la baisse des subventions de l'état. Les nouveaux outils que nous venons de créer et de mettre en place vont nous permettre de financer nos projets structurants. Leur élaboration s'est faite en plusieurs étapes.

**Première étape de mai 2014 à mai 2015 : transparence et concertation avec les Saint-Joryens.**

Au niveau local, depuis l'été 2014, j'ai indiqué à plusieurs reprises, lors des Conseils municipaux et des réunions de quartiers les nouveaux outils municipaux financiers que nous souhaitons créer. Dernièrement, au Conseil Municipal du 11 mai puis en réunions des quartiers 1 et 2 du 20 et 21 mai, j'ai de nouveau expliqué nos méthodes novatrices pour Saint-Jory. Exceptés certains membres de l'opposition, peut être encore réfractaires au changement, les élus et Saint-Joryens présents ont tous validé nos projets lors de ces différentes réunions. Nous avons ainsi toujours clairement indiqué les 3 points importants de la prochaine modification du PLU.

**Deuxième et troisième étape : validation technique des services de la métropole puis accord politique, toutes tendances confondues, des élus métropolitains.**

La faisabilité de nos propositions puis leur mise en place technique ont été étudiées par les cabinets d'études des services de Toulouse Métropole. Ainsi après plusieurs niveaux de validation de notre travail par Toulouse Métropole, l'accord de la modification de notre PLU a été antérieurement en commission, à l'unanimité des élus de la Métropole, toutes tendances politiques confondues.

## édito

Ainsi cette année 2015 la modification du PLU lancée fin mai sera effective pour juin 2016 et aura 3 objectifs, tous basés sur une augmentation des ressources foncières et financières, pour notre commune de Saint-Jory.

**Ouverture de la zone des Cabanes pour la vente du terrain d'une superficie de 204 555 m<sup>2</sup> au groupe Cargo pour au moins 2 500 000 € afin de financer pour partie :**

- la future école primaire (permis prévu pour 2016 pour une ouverture en septembre 2017),
- les terrains de tennis couverts et la salle de danse et de gymnastique,
- la nouvelle salle des fêtes.

**Ouverture de la zone à côté de la future école primaire (chemin de Perruquet) avec des accords déjà trouvés entre municipalité-propriétaires-aménageurs pour :**

- instaurer un «Projet Urbain Partenarial» qui permettra à la commune de récupérer 15 € par m<sup>2</sup>, soit environ 650 000 €
- rétrocéder à la commune, par l'aménageur, 3 parcelles constructibles permettant à Saint-Jory de réaliser des réserves foncières et donc in fine des réserves financières pour au moins 250 000 €
- rétrocéder à la commune un jardin public aménagé

**Ouverture d'une partie de la zone à côté du lac, zone située entre une école maternelle, une école primaire et un collège. Après discussion, accord et signature entre les propriétaires, la municipalité et l'aménageur, ce dernier rétrocède à la commune :**

- plus de 5000 m<sup>2</sup> de jardin public aménagé en bordure du lac
- 3 parcelles constructibles permettant à Saint-Jory d'augmenter ses réserves foncières qui se transformeront à terme en financement d'au moins 250 000 € pour l'investissement

**La future Déclaration de Projet en 2016 qui suivra la modification de PLU permettra :**

- grâce à une « Taxe d'Aménagement Majorée », portée par un aménageur, de financer un futur rond-point sur la RD820 au niveau de chez Gregory permettant de désenclaver des terrains pour accueillir de nouvelles entreprises entre la RD820 et la voie ferrée et de réaliser une route transversale entre la RD820, le chemin de la Plaine et le chemin du Tucol afin de fluidifier la circulation chemin de la Plaine et chemin du Tucol.
- à l'aménageur de rétrocéder à la commune 3 terrains d'une valeur de 250 000 €
- de désenclaver des terrains pour implanter de nouvelles entreprises
- aux acquéreurs de rétrocéder à la mairie environ 1.1 hectares, emplacement prévu pour la construction de la future salle des fêtes et d'un site de stockage pour les services techniques

**En conclusion :**

Grâce d'une part à la transparence sur nos objectifs et à la concertation lors des réunions de quartier et des Conseils Municipaux, et d'autre part après négociations parfois difficiles mais toujours franches et équitables entre vendeurs-aménageurs-municipalité, ces modifications ciblées vont permettre à Saint-Jory de récupérer dans les 4 prochaines années :

- grâce à la modification du PLU de 2015 : 2 500 000 € + 650 000 € + 250 000 € + 5000 m<sup>2</sup> de jardins aménagés + 250 000 € = 3 650 000 € avec 5000 m<sup>2</sup> de jardins aménagés.
- grâce à la Déclaration de Projet de 2016 : 1.1 hectares de réserves foncières pour la future salle des fêtes + 250 000 €.

## Avis de Toulouse Métropole ?

**@165 -**

Je vous prie de trouver ci joint un requête, suite à celle d'un promoteur qui prétend avoir acheter ces bâtiment avant que le Conseil Municipal n'ait statué.... Un comble, NON ce terrain doit rester domaine public et non privé au bord du Parc de la Commune et de son château.

Merci de votre implication pour votre rapport.

François Linarès

**Pièce(s) jointes(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(Requête auprès du Commissaire Enquêteur 2.pdf\)](#)

**Requête auprès du Commissaire Enquêteur.****Terrain et Bâtiment des Services Techniques, chemin de la Plaine.**

En lisant la contribution d'Elsa Calus - Toulouse - 09/02/2023 11h33 sur le registre numérique, j'apprends que le Maire de Saint Jory s'est engagé à vendre la parcelle AI 229, qui est le terrain des services techniques de la commune, à un promoteur sans même en avoir informé le conseil municipal.

Compte tenu du prix négocié par le Maire 900000 € pour 2500 m<sup>2</sup> de terrain, le promoteur demande dans cette contribution le classement de cette parcelle en zone UAb comme celle de la gare et s'agissant d'un projet de construction d'une résidence seniors avoir moins de contrainte de place de parking et d'espace commun comme cela sera possible dans la future zone UAc.

Nous constatons avec amertume que le PLU de Saint Jory continue d'être rédigé pour ou par les promoteurs :

Non mais de quel droit un Promoteur se permet de dire que « classement UE **n'apporte aucun service particulier aux Saint-Joryens**, et s'oppose à la réalisation d'un projet de logement sur l'ensemble de la parcelle AI 229 », « Ce classement **dévalorise le foncier** » **Mais qu'en sait-il ce promoteur, de quoi se mêle-t-il?** « Donc en regard de ce qui précède ; il est sollicité que la parcelle AI 229, soit entièrement classé en zone UAb, et il faut que par raisonnement analogue aux dispositions de l'article R 151-46 » ... « il serait cohérent que le règlement du PLU prévoit la création de disposition spécifiques pour les résidences seniors en matière de stationnement.. »... **Pas de PK, les seniors n'ont pas de voiture !!!**

**La commune n'a plus de réserves foncières**, le rapport de la Chambre Régionale de Comptes le précise maintes fois dans son rapport de 2022, en insistant sur la nécessité **de constituer de nouvelles réserves**, et le Maire continue de brader la commune !!! Face à une situation financière sans précédent, à des impayés de 1,7M€ fin 2022, le Maire décide, après avoir vendu à des promoteurs, la Mairie existante et la Poste, de **vendre la dernière réserve foncière en centre-ville** : le bâtiment et le terrain des Services Techniques sans solution de replis pour eux, **et cela pour payer les dettes qu'il a accumulées**. Une aberration de plus.

On aura tout vu, **Nous nous opposons fermement à la vente de ce terrain et à son déclassement tel que demandé**. Ce terrain doit rester en **Zone UE propriété de la Commune**, pour être **consacré uniquement à des constructions et équipements publics**, eut égard à



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

sa situation sur le Parc Public. Il ne doit pas être bradé à un promoteur pour en faire, une résidence pour séniors. Il y en a déjà en construction sur la commune chemin Ladoux et une également prévue en Cœur de Ville.

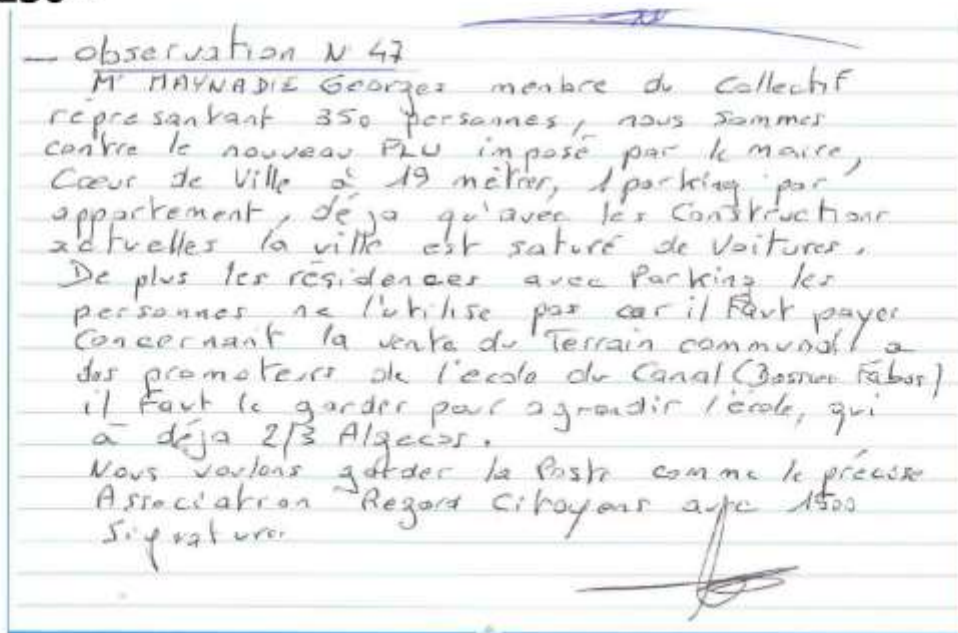
**Enfin nous nous opposons fermement également** à la création de la zone UAc, contraire à la morphologie et au parcellaire de la commune. N'y a-t-il pas assez de logements pour en rajouter, avec en plus, moins de parking.

Saint-Jory le 10 février 2022

Pour Saint-Jory Demain et le Collectif contre le Cœur de Ville  
François Linarès architecte DPLG Honoraire

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### R230 -



### Avis de Toulouse Métropole ?

#### 1.4 Demandes de modification de zonage

@ : Formulaire du registre numérique

E : E-mail

R : Registre papier / SAINT JORY-Lettre registre-N° Observation

C : Courrier



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

@10	E188	R203/SAIN-A-24	R290/SAIN-A-43
@111	E80	R204/SAIN-A-25	R89/SAIN-A-1
@134	E81	R206/SAIN-A-27	R90/SAIN-A-2
@4	R119/SAIN-A-4	R209/SAIN-L-30	R91/SAIN-A-3
@49	R121/SAIN-A-6	R219/SAIN-A-36	R92/SAIN-A-10
@57	R125/SAIN-A-7	R221/SAIN-A-38	
@85	R128/SAIN-A-11	R269/SAIN-A-86	
C226/SAIN-A-43	R129/SAIN-A-12	R274/SAIN-A-91	
C285	R130/SAIN-A-13	R275/SAIN-B-92	
C287/SAIN-B-Courrier 3	R198/SAIN-A-19	R276/SAIN-B-93	
E140	R199/SAIN-A-20	R277/SAIN-B-94	
E184	R200/SAIN-A-21	R278/SAIN-B-95	

**R89 -**

Date de dépôt : Le 09/01/2023

à St Jory. Je vous renu à la femme  
de la mairie (urbanisme) j'ai renenté  
le chantel pour la parcelle chemin la plaine  
et Sacol "des loges"  
Je compléte la demande par coarner.  
avec explication

*Pièce jointe: Copie plan cadastre  
Parcelle 244.*

Pièce(s) jointes(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e10937ce119.jpg\)](#)

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31



### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **R91 -**

Date de dépôt : Le 09/01/2023

Possibilité de pas de diviser une parcelle en zone agricole  
celui s'y construit une maison.  
Faut remonter que les bacs au fait de ma parcelle ont été  
comblés sans respecter le niveau naturel, il a été relevé de 1m80

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **@4 -**

Date de dépôt : Le 15/01/2023 à 17:55:24

Je demande que mes parcelle AO 0104 et AO 0241, d'une contenance totale de 1 500 m<sup>2</sup>; soit classer constructible  
comme lors de l'ancien PLUIH.

Ces parcelles sont entourées de maison. il ne m'est plus possible de les cultiver, à cause de la ZNT et des désa-  
gréments causés aux habitations.

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **R92 -**

Date de dépôt : Le 18/01/2023

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

Je suis propriétaire de la parcelle AK 222 et en raison de l'abondance des PLU, il m'a été proposé de demander la modification de la limite du terrain comportant en sus la qualité NAO2 qui m'affectent pour y construire un garage isolé (43 pièces jointes).

*Prélu3*

**Pièce(s) jointes(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e108fa08ac6.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_163\\_63e10900e1c95.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_164\\_63e109077c5c7.jpg\)](#)



**Avis de Toulouse Métropole ?**



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

**R119 -**

Date de dépôt : Le 09/01/2023

Je suis venu prendre connaissance du dossier et ma préoccupation concerne les parcelles 118 et 119 du chemin de la Bardette par laquelle je souhaiterais construire une habitation et réactiver le permis de construire qui avait été annulé par rai-son personnel-  
Un conseil m'aura par ce projet.

**Avis de Toulouse Métropole ?****R121 -**

Date de dépôt : Le 18/01/2023

Je suis préoccupé par l'obligation dans l'avenir de projet de construction pour le terrain d'une jardinerie ou d'autre projet de la mairie sachant que nous avons déjà participé à faire l'état de l'ancien desfor-mer me de l'ancien ou nous avons rendu à son promoteur et nos frais mais que le parcel-  
la note est si possible de ne plus participer à faire de notre exploitation un lieu public type "la plaine" et centre "des laques". la parcelle 024 et faire une réserve foncière 0 073

**Avis de Toulouse Métropole ?****R125 -**

Date de dépôt : Le 18/01/2023

Propriétaire des parcelles AC 89. 90 n'ayant aucune entrée sur une parcelle je demande que le mécanisme soit fait pour accéder à l'ancien des acquéreurs, aimerais savoir ne se faire de ces parcelles. la nationale étant continuelle de Toulouse à Castelnau je suis dans l'impossibilité de ne pas construire, de nombreux demande de promotion  
MRS GREGG. KORTWOOD O&L

**Avis de Toulouse Métropole ?**

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

## R128 -

Date de dépôt : Le 18/01/2023 à 14:11:00

Section BA 124 BA 125 (aussi par possibilité de faire  
1 lot constructible pour nos enfants) -  
Mon observateur sera complet sur le registre numérique.  
Merci - // 18/01/2023 -

### Avis de Toulouse Métropole ?

## R129 -

Date de dépôt : Le 18/01/2023

Parcelle n° 0115 chemin de trinchet  
mitoyenne aux parcelles 0116 - 0117 déjà construite.  
Nous demandons de remettre cette  
parcelle constructible car c'est construit tout  
autour (constitue une vérous), en friche d'où aussi  
un risque d'incendie en période estivale (sécheresse)

### Avis de Toulouse Métropole ?

## R130 -

Date de dépôt : Le 18/01/2023 à 14:13:00

PARCELLE 002 chemin des Triquettes (à côté des parcelles 0039 et 01  
où 28 logements ont été construits. Nous demandons de rendre  
cette parcelle constructible en tout ou partie suite à l'abandon  
du PLU IA (Terrain accessible par plusieurs routes). Merci

- Parcelle 0078 et 0044 chemin de la baudette : nous demandons  
que ces parcelles soient rendues constructibles par le rattachement  
aux zones UCB de part et d'autre  
- 2 pièces jointes

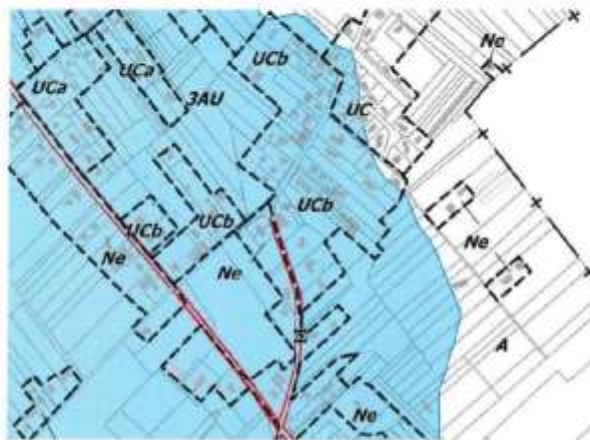
Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e108f9e9179.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_163\\_63e10900d8fd3.jpg\)](#)

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31



parcelle 0079 et 0044 chemin de la Bourlette

## Avis de Toulouse Métropole ?

### **R198 -**

Date de dépôt : Le 28/01/2023

<p><u>Observation N° 19 :</u> 1801, 1803 2000 m<sup>2</sup> Bonnette co-étage avant mitoyenneté Boujeira - <i>[Signature]</i></p>	<p>D.1797</p>
---	---------------

Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e10907c3b63.jpg\)](#)



PJ 062 N°1928/01/2023  
Le Commissaire enquêteur

27 janvier 2023

  
Robert MARTEL

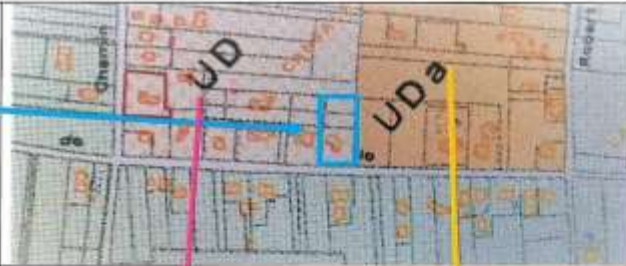
A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : enquête publique relative modification du PLU Saint-Jory, correction d'une erreur matérielle

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En 2009, conformément à la réglementation en urbanisme du POS, en zone UD, j'ai construit une habitation chemin de la Bourdette sur les parcelles D 1797, 1801 et 1805 d'une superficie totale de 2000 m<sup>2</sup>.

La zone était alors UD et à côté UDa.

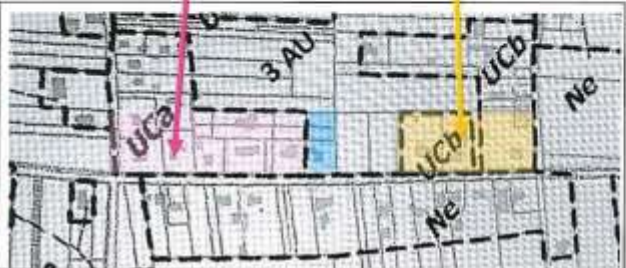


En 2011, lors du vote du PLU de Saint-Jory, toutes les habitations le long de la route :

- anciennement en UDa se sont toutes retrouvées en UCb

- anciennement en UD se sont toutes retrouvées en UCa

sauf une, la mienne qui s'est retrouvée en 3AU. Il s'agit visiblement d'une « erreur matérielle ».



Je demandais alors, en 2018 lors de l'enquête publique du PLUiH, la correction de cette erreur matérielle et le même traitement que mes voisins qui, comme moi, initialement en zone UD étaient eux tous en zone UCa.

En 2018 le commissaire enquêteur donna une suite favorable à ma requête et le PLUiH corrigea ensuite cette erreur avec un zonage en UM7.

Une DP valant division fut accordée le 11 septembre 2020 pour la création de deux lots à bâtir. La DP purgée, elle cristallise des droits à construire, et 4 permis furent déposés le 2 et 9 avril 2021.

Le PLUiH a été annulé le 20 mai 2021. L'instruction terminée, les permis n'ont pu être signés que les 1 et 6 juin 2021 mais après l'annulation du PLUiH... donc retirés ensuite.



- Considérant que ce terrain de 2000 m<sup>2</sup> est déjà artificialisé avec une habitation au milieu et un épandage derrière, donc n'est pas considéré ENAF au regard de la loi Résilience Climat,
- considérant que la DP cristallise des droits à construire,
- considérant qu'il s'agit de rétablir une égalité de traitement en simplement corrigeant ce qui apparaît être manifestement une erreur matérielle par rapport aux autres voisins,

Monsieur le Commissaire Enquêteur, je vous prie de bien vouloir considérer ma requête.

## Avis de Toulouse Métropole ?

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

## R199 -

Date de dépôt : Le 28/01/2023

Objet je demande que la parcelle de BA 124 BA103  
BA 103 BA 102 je demande que le chemin de servitude  
soit tout droit chemin des moines (vers le nord)  
et non tel qu'il est présenté dans le PLU. Je  
veux savoir et pourquoi réaliser un lotissement sur  
les parcelles 102 et 124 car elle bénéficie d'un accès  
par la 103 et 105

trois pièces jointes

Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e10923ae0fb.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_163\\_63e1092a7a088.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_164\\_63e109311dca5.jpg\)](#)



**Avis de Toulouse Métropole ?**



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31


**R203 -**

Date de dépôt : Le 28/01/2023

*Observation N°24 :*

*compris en pièce jointe.*

*Parcèle 0011*



Pièce(s) jointes(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e1093123956.jpg\)](#)

Le terrain situé au 7, avenue Ségusino, quartier la « Labou » est occupé par une maison d'habitation et ses dépendances dont le permis de construire date de 1957. A l'époque rien n'existait alentours pas même le lac. *Parcèle 0011*

Ce terrain était constructible au PLUIH Zone AUM UIC2, mais celui-ci ayant été annulé, il **redevient inconstructible UE** selon le PLU de 2016.

**Nous ne sommes pas vendeur** et souhaitons y faire une extension supérieure à 20 m2

Nous demandons que ce terrain et son habitation, **soit classé comme ceux alentours, rue J. Brel à savoir en zone constructible 2UA**

**@85 -**

Date de dépôt : Le 06/02/2023 à 12:12:23

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Mon terrain avenue Segusino

Contribution :

Bonjour,

nous avons dans le cadre du PLUIH une constructibilité du terrain où j'habite. L'annulation du PLUIH fait que ce terrain n'est plus constructible, sauf pour des équipements publics. Je ne suis pas vendeuse, et désirant agrandir mon logement de plus de 20m², je demande à ce que mon terrain soit classé en zone constructible (CF détails dans la pièce jointe).

Cordialement

**PLU Saint Jory**  
**REQUÊTE AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le terrain situé au 7, avenue Ségusino, quartier la « Labou » est occupé par une maison d'habitation et ses dépendances dont le permis de construire date de 1957. A l'époque rien n'existait alentours pas même le lac.

Ce terrain était constructible au PLUIH Zone AUM UIC2, mais celui-ci ayant été annulé, il **redevient inconstructible UE** selon le PLU de 2016.

**Nous ne sommes pas vendeur** et souhaitons y faire une extension supérieure à 20 m2

Nous demandons que ce terrain et son habitation, **soit classé comme ceux alentours, rue J. Brel à savoir en zone constructible 2UA**

Pièce(s) jointes(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(Requête GL.png\)](#)**Avis de Toulouse Métropole ?**



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint-Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

## R204 -

Date de dépôt : Le 28/01/2023

les parcelles AO104 et AO241 au lieu dit  
Labaix  
Il était prévu dans le PLU IH quelle soient  
constructives Afin que notre fils est en charge  
de l'exploitation attendante puisse s'installer.  
je demande que ce statut soit maintenu  
au titre de la modification en cours.

Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e1090eccc100.jpg\)](#)



## Avis de Toulouse Métropole ?

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

## R206 -

Date de dépôt : Le 28/01/2023

Observation N° 27:

de la parcelle Section AR n°17 lieu-dit les giletts (Chemin de gagnac/Garonne) à S<sup>t</sup> JORY 31790. Nous avons projet d'y réaliser une habitation. Nous demandons que cette parcelle est à statut de constructible se trouvant dans une zone déjà urbaniser. nous sommes propriétaire

### Avis de Toulouse Métropole ?

## R209 -

Date de dépôt : Le 28/01/2023

Je m'oppose au futur lotissement a proximité de l'école du canal (plan Fabas) étant donné que celle ci demandera à être agrandit -  
De plus je souhaiterai la jointon de parcelles 66- 67- 68. du chemin de la clau - en constructible -  
D'avance merci

### Avis de Toulouse Métropole ?

## @10 -

Date de dépôt : Le 28/01/2023 à 18:23:16

Objet : Demande de maintien d'une parcelle en zone UC

Contribution :

Comme suite au décès de notre oncle NOM Prénom, le 2022.06.06, nous devenons héritiers, mon neveu, ma nièce, mon frère et moi même, d'une parcelle située sur la commune de SAINT JORY chemin du Canou.

Cette parcelle est référencée au cadastre en section A, numéro de plan 0222, contenance 2.815 m2.

La succession étant en cours à l'étude notariale de CASTELNAU D'ESTRETEFONDS, nous demandons, compte tenu de ces éléments, le maintien de ce terrain en zone PLU : UCb.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou document à fournir :

Cordialement.

Requérants :

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

*Commentaire CE : 4 personnes dont les nom, prénom et adresse ont été masqués.*

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **@49 -**

**Date de dépôt :** Le 02/02/2023 à 05:28:54

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Parcelle 0078

**Contribution :**

Bonjour , j'aimerais savoir si le permis de construire relatif à cette parcelle à bien été définitivement abandonné

En vous remerciant

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **@57 -**

**Objet :** classement en terrain constructible

**Contribution :**

Parcelle 002 chemin des truguettes (à coté des parcelles 0099 et 0100 où 28 logements ont été construits).  
Nous demandons de rendre cette parcelle constructible en tout ou partie suite à l'abandon du PLUIH (terrain accessible par plusieurs routes).

**Pièce(s) jointes(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230123\\_153036.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230123\\_153135.jpg\)](#)



### Avis de Toulouse Métropole ?



**R200 -**

Date de dépôt : Le 28/01/2023

Nous sommes venus rencontrer le Commissaire Enquêteur concernant nos interrogations pour les terrains dont nous sommes propriétaires, aux lieux dits :

- Sci de Copy 0141 - 0142 - 0143 - 0019 - 0020
- Sci de la Pointe de 1000 Appons
- Badoux (Terrain 0149) 02002e 0201
- Claret 0288 - 0289 - 0290 - 0291
- La Babou

Nous souhaitons connaître le devenir en qualité de parcelles constructibles, donc nous vous demandons le meilleur pour celles qui en bénéficieraient.

**Avis de Toulouse Métropole ?****R219 -**

Observation n°36 - Ma remarque porte sur l'ER 21 actuellement sur ma parcelle. En effet, bien que cette réserve foncière n'a plus d'utilité car elle correspond à un maillage vers une zone exploitée par un agriculteur, non artificiellement correspondant donc à un ENAF. Conformément à la loi relative au climat je vous demande donc d'accéder favorablement à ma requête.

**Avis de Toulouse Métropole ?****R221 -**

Notre demande concerne la parcelle n°D946, située au 57 chemin de Gagnac. Nous demandons de rendre cette parcelle constructible afin de pouvoir mener à bien un projet de construction de maison nous rapprochant de notre père atteint de polyarthrite, →

Les parcelles voisines n°D2025, n°D947, n°D1827 étant construites, il nous semble que le changement de zonage reste possible et convenable. Etant une jeune famille, nous espérons que notre demande sera entendue, nous permettant de financer notre cadre de vie familial.

**Avis de Toulouse Métropole ?**

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

## E81 – Annule et remplace E80 – C287 -

Date de dépôt : Le 10/02/2023 à 09:03:00

Lieu de dépôt : Par courrier

Objet : DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE ANNULE ET REMPLACE MAIL DU 06/02/2023 9 HEURES 54

Contribution :  
ANNULE ET REMPLACE

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la lettre et les pièces jointes qui vous sont transmises pour le compte de Madame XX. Le présent mail annule et remplace mon précédent mail de ce jour suite à un rajout de parcelles dont est propriétaire Madame XX; les pièces jointes sont les mêmes.

Vous en souhaitant bonne réception, Cdt YY

**Pièce(s) jointes(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(signature%20jauffret%20juin%202021.png\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(LTE COMMISSAIRE ENQUETEUR.pdf\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(PIECES JOINTES.pdf\)](#)



## Avis de Toulouse Métropole ?

### @93 -

Date de dépôt : Le 06/02/2023 à 18:35:21

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : maintien opposition au projet de construction de logements parcelle 0078 chemin de Gagnac

Contribution :

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

Bonjour,

par la présente nous maintenons notre opposition au projet de 27 logements sur la parcelle 0078 chemin de Gagnac telle que nous l'avons déjà exprimée dans une précédente pétition remise par les riverains du chemin de Gagnac à Monsieur le Maire et Monsieur MINUZZO pour les principales raisons suivantes :

- la construction de l'ensemble collectif de 27 logements au 41 C chemin de Gagnac est de nature à nuire fortement à notre environnement et qualité de vie alors que le chemin de Gagnac est composé à cette hauteur de pavillons individuels

- ceci générerait des nuisances de bruit importantes dans notre environnement

- ceci participerait également à créer un niveau de circulation supplémentaire et non négligeable sur le chemin de Gagnac déjà bien emprunté par les citoyens de la commune et des communes avoisinantes souhaitant rejoindre le pont de Gagnac (sécurité des riverains et des enfants)

Nous vous remercions de prendre en considération notre demande.

Cordialement

## Avis de Toulouse Métropole ?

### **R290 -**

Date de dépôt : Le 08/02/2023

observation N°43:  
Carnier N°1 réceptionné en main le 08/02/2023

Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea35652b2ee.jpg\)](#)

Nous sommes propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section 000 AE n°77, d'une contenance de 4.000 m<sup>2</sup>, (qui correspond aux anciennes parcelles cadastrées n° 1346 (956m<sup>2</sup>) et n°1348 (3044m<sup>2</sup>), située 24, chemin de la Plaine, dans le secteur dénommé *LES LAQUES*, délimité par le Chemin de La Plaine et le Chemin du Tucol, sur la Commune de SAINT-JORY.

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea357246415.jpg\)](#)



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

Cette parcelle est actuellement fermée à l'urbanisation, classée en zone 2AU du PLU, alors même qu'elle était classée en zone constructible UC dans le POS antérieurement applicable.

Or, cette parcelle est mitoyenne de terrains bâtis (trois maisons en façade Sud, une maison à l'Est), et se trouve dans un secteur urbanisé du territoire communal.

Bien plus, ce terrain est directement desservi par le chemin de la Plaine, ainsi que par les différents réseaux.

En outre, il est constant qu'afin de lutter contre l'étalement de l'urbanisation et la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels, il y a lieu de densifier le tissu urbain existant du territoire communal concerné.

Rien ne fait donc obstacle ici à ce que la parcelle en question soit classée en zone constructible UB du PLU.

**Par conséquent, nous sollicitons que :**

- soit émis un **avis favorable** au classement de la parcelle cadastrée section 000 AE n°77, située 24, chemin de la Plaine, dans le secteur dénommé **LE<sup>S</sup> LAQUES**, délimité par le Chemin de La Plaine et le Chemin du Tucol, sur la Commune de SAINT-JORY, **en zone constructible UB du PLU.**

## Avis de Toulouse Métropole ?

### **@111 – E113 – E 114**

**Date de dépôt :** Le 08/02/2023 à 10:24:18

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Evolution de deux fonciers

**Contribution :**

J'ai joint une note expliquant mes demandes

**Pièce(s) jointe(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(Dépôt des dire de saint jory.pdf\)](#)

Document : Dépôt des dire de saint jory.pdf, page 1 sur 4

En premier lieu, la société UNITI a un projet de construction route de Paris d'un ensemble immobilier de 191 logements développant 11 544m<sup>2</sup> de surface de plancher décomposés comme suit :

- 1 638 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée aux bureaux/ commerces & activités de services ;
- 6 524 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée aux logements ;
- 3 382 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à de l'hébergement pour personnes âgées.

Ce projet a été autorisé par la mairie par un permis de construire en date du 19 mars 2020.

Aujourd'hui, la société UNITI souhaite faire évoluer son projet, mais elle se heurte aux dispositions du plan local d'urbanisme remis en vigueur à la suite de l'annulation du PLUih en mai 2021.



## Avis de Toulouse Métropole ?

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

## E112 -

**Objet :** 0123008 - XXX / COMMUNE DE SAINT JORY + TOULOUSE METROPOLE

**Contribution :**

Cher Monsieur, Vous en souhaitant bonne réception. Cordialement  
Me Avocat associé spécialiste en Droit Public #]

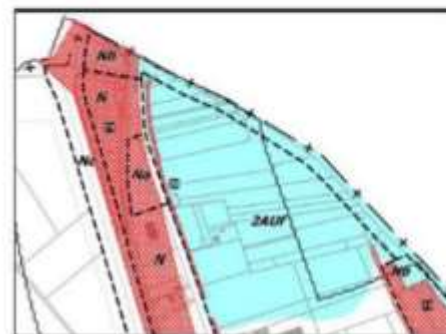
*Extraits "Compte tenu de ce projet d'expropriation à bref terme, Monsieur XXX tente de s'organiser pour la réinstallation du siège de sa société dans les temps et dans les meilleures conditions :*

- *Soit sur la pointe du Girou, à savoir les parcelles cadastrées AA 4 à 9 ;*
- *Soit par une extension sur les parcelles voisines, et notamment les parcelles AC 168 et BE 21."*

**Pièce(s) jointe(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(02924e3a-0166-4ced-b9f6-221696ec9d20.png\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(GREGORI - LRAR obs à CommEnquêteur.pdf\)](#)



La pointe : 2AUF avec une bande  
Nh

## Avis de Toulouse Métropole ?

### @134 -

**Objet :** Observations sur le classement de la parcelle AI 229 en zone UAa et UE

**Contribution :**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en copie jointe des observations dans le cadre de l'enquête publique pour la troisième modification du PLU de Toulouse Métropole- Commune de Saint-Jory

Bien Cordialement,

XXX

Service juridique



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

La parcelle cadastrée AI 229 est aujourd'hui classée en zone UAa et pour partie en zone UE, et a vocation à le demeurer dans le projet de troisième modification du plan local d'urbanisme :



Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(Contribution de la société LP PROMOTION modification PLU SAINT-JORY.pdf\)](#)

## Avis de Toulouse Métropole ?

### **E140 – R 277**

Date de dépôt : Le 09/02/2023 à 17:38:03

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Modification PLU Saint-Jory - Requête

Contribution :

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur,  
Monsieur,

Vous trouverez ci-joint un courrier à votre attention.

Merci pour l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement

Pièce(s) jointe(s) :

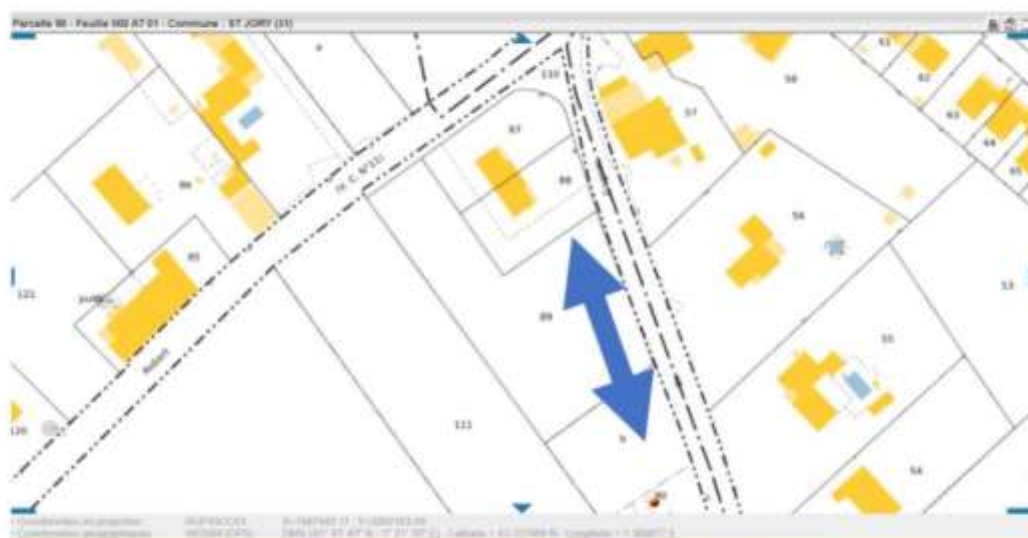
[Télécharger la pièce jointe originale](#)

[- Let Commissaire Enqueteur\\_2023-02-08.pdf](#)

Vene exposer la situation de la parcelle 89 (38 et 40 chemin de Gasparac) qui constitue une dent creuse au milieu de l'alignement de parcelles déjà construites (1 lettre en pieu faibli) dans l'objectif de pouvoir rendre cette parcelle en partie constructible pour une maison individuelle.

*Stefan* - **PS: 1 Lettre**

Pièce(s) jointe(s) : (extraits)



### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **E184 - E188**

**Date de dépôt :** Le 10/02/2023 à 19:11:52

**Lieu de dépôt :** Par email

**Objet :** Demande de renseignements sur une future demande de permis de construire

**Contribution :**

Bonjour, suite au rendez-vous effectués sur la commune de Saint Jory, avec le commissaire enquêteur Robert Martel, je vous joins par e-mail les documents qui font suite à ma demande écrite lors du rendez-vous concernant la parcelle à AT 36 sur la commune de Saint Jory. Cordialement.

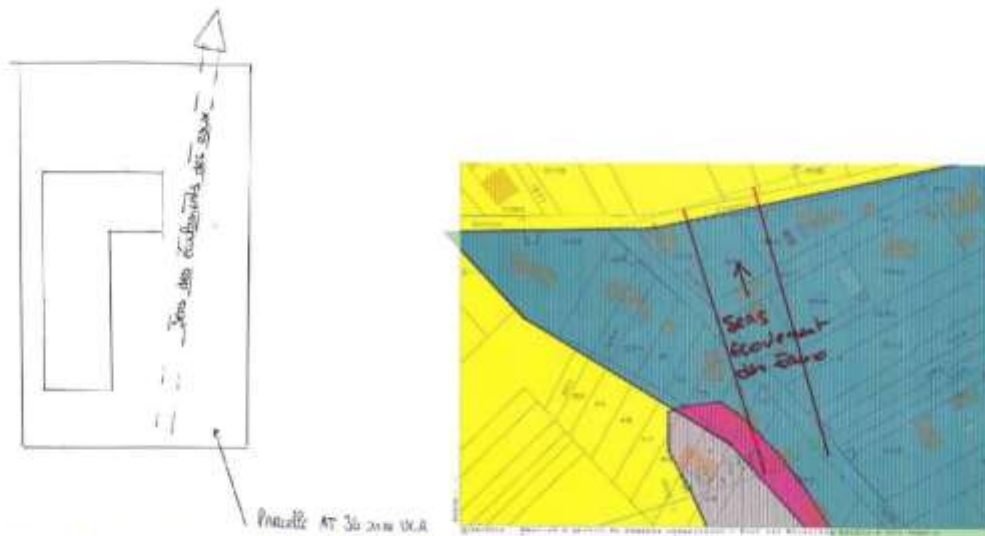
XXX Envoyé de mon iPhone

**Pièce(s) jointes(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(implantation maison approximative.pdf\)](#)

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31



[Télécharger la pièce jointe originale \(InformationsParcelle.pdf\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(Plan cadastral .png\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(Plan de Division \(1\).pdf\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(PLU zone bleu .pdf\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(Sens des écoulements des eaux pluviales .pdf\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(Sens des écoulements des eaux pluviales .pdf\)](#)

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **R269 -**

Date de dépôt : Le 10/02/2023

Parcelle 000 A2 115 dont je suis copropriétaire.  
Cette parcelle est aujourd'hui inconstructible, on appelle cela une dent creuse, elle est entourée de constructions.  
Il serait logique de la classer constructible.  
Merci.

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **R274 -**

Date de dépôt : Le 10/02/2023

Je souhaite que ma parcelle AT69 au 15 Chemin de la Choue soit uniformisée constructible comme cela avait été voté lors du projet PLU, conformément aux pièces jointes (4)

Pièce(s) jointe(s) : 4

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_167\\_63ea34d12bd0e.jpg\)](#)



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31



[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_167\\_63ea34d07c834.jpg\)](#)



[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_167\\_63ea34d8630cc.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_167\\_63ea34d782ff4.jpg\)](#)

## Avis de Toulouse Métropole ?

### **R275 -**

Date de dépôt : Le 10/02/2023

*Les Propriétaires de Cabourdy - La Pignole.  
Si j'ai dossier.*

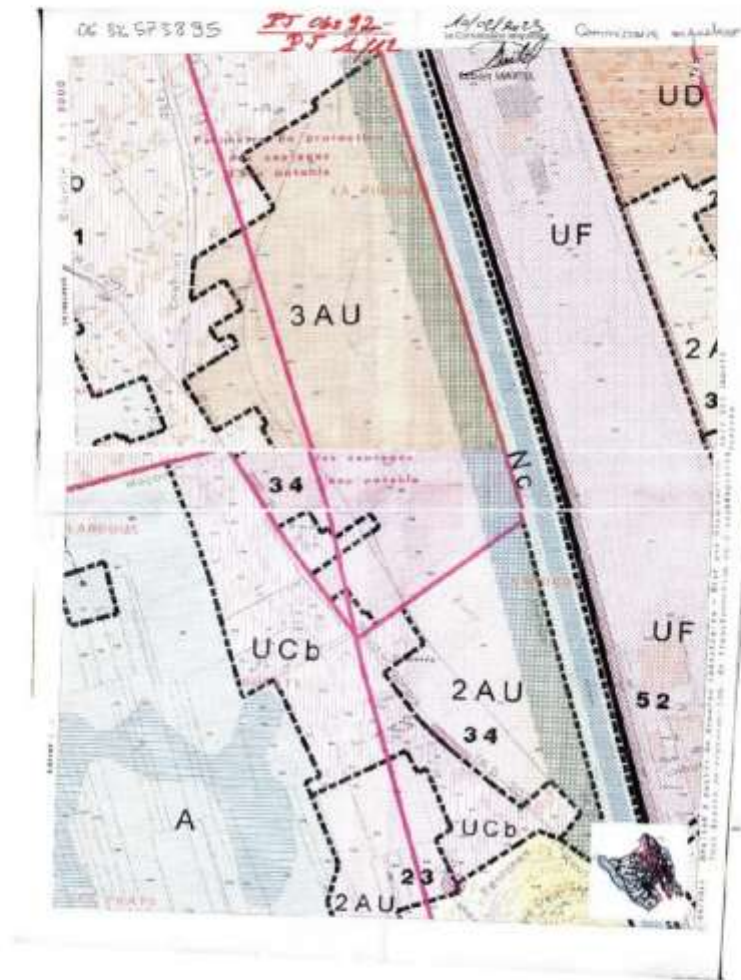
Demandes individuelles exprimées par les 12 propriétaires concernés de la zone CABOURDY - LA PIGNOLE, pour son maintien de la classification 2AU et 3 AU - Réserve foncière AMF-7

Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_172\\_63ea36543c551.jpg\)](#)

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31



- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea353a848e3.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea353a87dfd.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea35415b24b.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea353345863.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_171\\_63ea3548c71d3.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea352542c45.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea3556adac1.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea354fa8a3f.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea3516b660c.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea35176ec76.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea351d96b6e.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea354fa8a17.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea3524e447e.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea351e3b3af.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea352c10d24.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea354180520.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea35333209c.jpg\)](#)
- [Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea352c38d07.jpg\)](#)

### Avis de Toulouse Métropole ?

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

**R276 -**

Date de dépôt : Le 10/02/2023

Demande de requalification en constructible de la parcelle A w 2 (1482 - 1573 - 1484 - 1485 Section D amon plan) Rec Fubus sond point

**Avis de Toulouse Métropole ?****R278 -**

Date de dépôt : Le 10/02/2023

Je sollicite de votre bienveillance la réexamination de la situation de mes terrains 64 et 65 bis 17 Chemin de la Clau, passés en agricoles alors qu'ils étaient constructibles, puis passés en zone d'urbaniser et enfin il y a 2 ans ils sont passés en agricoles; afin de m'accorder à nouveau le statut de terrains constructibles pour maisons individuelles (4 maximum) -  
En vous remerciant pour la prise en compte de ma demande -  
en pièce jointe plan de situation

Pièce(s) jointes(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_170\\_63ea356b6c847.jpg\)](#)
**Avis de Toulouse Métropole ?**



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

## C285 -

Date de dépôt : Le 10/02/2023

Lieu de dépôt : Par courrier

Objet : Demande de création de 2 lots à bâtir sur la parcelle N° BD

Pièce(s) jointe(s) :



[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_173\\_63efafb48b77f.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_174\\_63efafb3d4de7.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_175\\_63efafbb4caf7.jpg\)](#)

## Avis de Toulouse Métropole ?

### 1.5 Questions et contributions particulières

## @49 -

Objet : Parcelle 0078

Contribution :

Bonjour, j'aimerais savoir si le permis de construire relatif à cette parcelle a bien été définitivement abandonné.

## Avis de Toulouse Métropole ?

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

## R208 -

Nous souhaitons savoir si le projet de lotissement sur la parcelle n° 0078 du lotissement le CLOS DE TOUJOURS en 2015 est abandonné ?

## Avis de Toulouse Métropole ?

## R91 -

- Evolution du projet de la déviation d'Eurocentro pour enjamber la Garonne du côté de ST CAPRACE

- Faire remonter le regret de voir disparaître des places de parking autour de la gare SNCF de ST JORY au profit de logements sociaux. Je suis venu m'installer à ST JORY pour pouvoir aller en train à Tlse et il y a de moins en moins de place de parking.

- Possibilité ou pas de diviser une parcelle en zone agricole afin d'y construire une maison.

- Faire remonter que les bacs au fond de ma parcelle ont été enlevés sans respecter le niveau naturel, il y a été relevé de 1m80.

## Avis de Toulouse Métropole ?

## E118 -

### Contribution :

À : 'modification-plu-saintjory@mail.registre-numerique.fr' <modification-plu-saintjory@mail.registre-numerique.fr>

Importance : Haute Monsieur le Commissaire Enquêteur, Veuillez trouver ci-joint le Dire dans l'intérêt de M. MARCEL établi par Me Bertrand COURRECH. Ce dernier vous est également adressé par voie recommandée (LRAR n°2C 166 936 2515 4) ce jour. Ce Dire concerne l'enquête publique en cours sur la Commune de Saint-Jory, cette dernière prenant fin ce vendredi 10 février.

### Pièce(s) jointe(s) :

[Télécharger la pièce jointe originale \(image001.jpg\)](#)

[Télécharger la pièce jointe originale \(230208- VD DIRE A ENQ PUB.pdf\)](#)

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

DROIT PUBLIC – DROIT IMMOBILIER – DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

SCP INTER-BARREAUX TOULOUSE - PARIS



**Jean COURRECH**

Docteur d'Etat en Droit  
DESS Urbanisme-Construction

**Bertrand COURRECH**

Master II Droit Immobilier et de la  
construction Paris II

**AVOCATS ASSOCIÉS**

**Isabelle DELMAS**

Institut d'Etudes Politiques  
Lauréat de la Faculté  
DESS Urbanisme-Construction

**Catherine SCHLEGEL**

DEA Droit de l'Environnement  
et Urbanisme  
Magistère Droit de  
l'Environnement et Urbanisme

**Valérie CARTERET**

DEA Droit Privé  
DESS Droit Immobilier  
Urbanisme-Construction

**Mérodie KÖTH**

Master II Droit Public des Affaires

**Andrea MARTI**

Master II Droit de l'Environnement

**Gora NIANG**

Master II Droit Public des Affaires  
MS Management juridique des affaires

**Anaïs PINSON**

Master II Juriste européen

**AVOCATS EN COLLABORATION**

**Victor BOISSEAU**

Master II Droit Public des Affaires  
Master II Droit Immobilier et de la  
Construction

**JURISTE**

TOULOUSE

45 rue Aloace - Lorraine  
31009 TOULOUSE  
Case Palais n°161

PARIS

5 rue du Renard  
75004 PARIS  
Touque P 0165

Tel 05.34.25.59.10

[contact@courrech-avocats.fr](mailto:contact@courrech-avocats.fr)

Site web: <http://www.courrech-avocats.fr/>



NON DELITUOSA ASSOCIATION AGRIETA, LE EQUILIBRIO DEI DIRIGIMENTI PER COOPERARE EST ACCORTO

Monsieur Robert MARTEL  
Commissaire-Enquêteur  
TOULOUSE METROPOLE  
6, Rue René Leduc  
BP 35821  
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Toulouse, le 08.02.2023

N/Réfs : 23.01.038 – JC BC 5/SB

**Affaire** : Enquête publique relative au projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de TOULOUSE METROPOLE, Commune de SAINT-JORY

*Envoi par mail : [modification-plu-saintjory@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-plu-saintjory@mail.registre-numerique.fr)  
Et par courrier recommandé avec accusé de réception n° 2C 166 936 2515 4*

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je suis conduit à intervenir auprès de vous dans le cadre de la troisième modification du PLU de SAINT-JORY pour le compte de :

**M. Jacques MARCEL, demeurant 41 route de Paris 31790 Saint- Jory,**

propriétaire sur le territoire de ladite commune et directement concerné par l'opération importante envisagée par la collectivité en cœur de ville.

Le projet présente un intérêt évident dans la mesure où il va permettre de donner à la commune qui a connu ces dernières années un étalement urbain fort, une véritable centralité.

Toutefois, afin d'assurer la sécurité juridique des projets à venir, je serai conduit à formuler plusieurs observations.



A l'article UA2 est envisagée la rédaction suivante :

*« Toute opération de construction incluant des logements qui entraîne la création de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comporter au minimum 30 % de la surface de plancher destinée à du logement social ».*

Dans cette rédaction, le seuil de 800 est entendu de manière globale.

De même, corrélativement que la base à partir de laquelle sont calculés les 30 %, de sorte que l'opération qui développerait 3.000 m<sup>2</sup> de SDP composée en 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces... et 1.000 m<sup>2</sup> de logements, devrait affecter 30 % de sa surface à du logement locatif social, soit 1.000 m<sup>2</sup>.

Je ne pense pas que tel soit l'objectif des rédacteurs du document d'urbanisme.

Pour éviter toute ambiguïté, je proposerai la rédaction suivante :

*« Toute opération de construction incluant des logements qui entraîne la création de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logements, voit affecter au minimum 30 % de la surface de plancher de logements créés à du logement locatif social ».*

Je pense que cette rédaction correspond davantage à l'objectif de ses auteurs.

On arrive à défaut à une solution manifestement incohérente.



Dans le cadre de cet article et dans la mesure où le PLU de SAINT-JORY n' pas été grenéalisé, il pourrait y avoir intérêt à régler une difficulté traditionnelle concernant l'assujettissement ou non à création de logements sociaux pour les résidences personnes âgées ou résidences services gérées par un gestionnaire unique.

On sait en effet que de telles activités ne peuvent raisonnablement intégrer une double gestion.

Il pourrait donc y avoir intérêt à ajouter à l'article UA2 la phrase suivante :

*« Ne sont pas considérées comme des logements les résidences services (étudiants, personnes âgées...) relevant de l'article L.631-13 du Code de la Construction et de l'Habitation ».*



Dans le cadre de l'article UA12 relatif au stationnement des véhicules, le point numéro 1 « habitations » distingue logements et opération d'ensemble à usage d'habitation.

Je ne sais pas ce qu'est une opération d'ensemble à usage d'habitation et le PLU ne donne à aucun moment de définition de cette notion.

Le programme centre-ville qui se réalise dans le cadre d'une opération de lotissement peut assez aisément être entendu comme une opération d'ensemble au sens de la jurisprudence alors que manifestement, ici, ce qui a été visé correspond plutôt à du lotissement ou du permis valant autorisation de diviser portant sur du pavillonnaire.

Au point 1.2 il pourrait être simplificateur d'écrire :

*« Opération d'ensemble à usage d'habitation (hors secteur UAC) ».*

Au point 1.1 a été rajoutée une réglementation spécifique pour le secteur UAC mais celle-ci apparaît tronquée de sorte que la phrase « une place de stationnement par logement de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction » n'a pas véritablement de sens.

Il faudrait plutôt écrire :

*« Une place de stationnement par logement de moins de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
- deux places de stationnement par logement de plus de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».*



Ensuite, le document d'urbanisme ne traite pas de la notion d'hébergement, c'est-à-dire résidence de services gérée que, à défaut, on ne peut que rattacher à la catégorie logements.

Or, on sait que pour ce type d'activité une place de stationnement par unité d'hébergement ne correspond pas aux besoins réels de ce type d'opération et peut rendre celle-ci concrètement irréalisable.

Par analogie avec l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme on pourrait créer une rubrique 1.4 s'intitulant « résidence services article L.631-13 CCH » :

*« Il est imposé un minimum d'une place pour 3 unités d'hébergement ».*



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

L'article UA13 a été complété pour intégrer une disposition spécifique au UAc.

Ce texte, contrairement à l'article UA12, entend réglementer les opérations d'ensemble à usage d'habitation situées en secteur UAc.

Le secteur UAc correspondant uniquement à l'opération Cœur de Ville, il faut donc considérer que le projet dans sa globalité est bien une opération d'ensemble à usage d'habitation.

Pour ne pas compliquer la lecture de l'article 12, il serait préférable d'écrire simplement :

*« Dans le secteur UAc : dans les opérations à usage d'habitations de plus de 10 unités... ».*

L'alinéa 2 dispose :

*« La superficie totale d'espaces communs sera de 10 % d'espaces communs pour la totalité de l'opération envisagée dans ce secteur. Dans le cas d'une opération en lot, la répartition des espaces communs se réalisera en fonction des contraintes de site et de configuration du parcellaire ».*

Cette rédaction me paraît un peu confuse, il faut me semble-t-il, comprendre que la superficie totale d'espaces communs (places, rues, piétonniers...) devra représenter 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Au-delà, on pourrait écrire :

*« Dans le cas d'une opération en lot (lotissement, permis valant autorisation de diviser...) cette exigence devra être respectée au niveau du terrain d'origine et non lot par lot.*

*La localisation du ou des espaces communs intégrera les contraintes du site et la configuration du parcellaire ».*

✍

Vous souhaitant bonne réception de ces observations que je vous remercie d'intégrer à votre enquête,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour la SCP  
Bertrand COURRECH

Page 4/4

## Avis de Toulouse Métropole ?



**@163 -**

**Objet :**Contestation de la densification permise par la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de St JORY

**Contribution :**

Bonjour, veuillez prendre connaissance de ma contribution à l'enquête publique.

Le village de St JORY n'est pas dimensionné pour accueillir tous les habitants attendus par les nouveaux critères de construction proposés par la modification du PLU. A ce jour (02/2023) une grande partie des logements en cours de construction ou en cours de livraison ne sont pas occupés, et il y a déjà des soucis sur les réseaux d'eaux usées.

Que va t'il se passer quand les dernières constructions seront occupées?

Je rappelle que la station d'épuration construite sur un appel d'offre de mai 2017, marché 'SA-SG - 17M031PA - TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE LA STATION D'EPURATION DE SAINT-JORY', (voir PJ), a comme objet, extrait du CCTP, 'La solution retenue consiste en la construction d'une nouvelle station d'épuration à Saint-Jory, de capacité 7 000 EH extensible à 14 000 EH, sur l'emplacement de la station d'épuration existante, sur les parcelles situées au nord et au sud, terrains directement accolés à la station actuelle.'

La municipalité ne communique pas sur le nombre d'habitants ni sur celui d' Equivalent Habitant (EH) raccordés sur cette station, mais le palier de 7000 doit être proche voire dépassé avec les constructions déjà autorisées et lancées.

Ceci vaut pour la station elle même, mais les réseaux de collecte ont été prévus pour l'ancienne station d'une capacité de 1500-3000 EH, (cf extrait du CCTP du même marché).

Je vous demande de bien vouloir prendre en compte cet élément dans votre enquête.

**Pièce(s) jointe(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(CCTP\\_Marché Centrale Epuration St JORY.pdf\)](#)



**Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :** Toulouse Métropole  
**Correspondant :** M. Le Président de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc BP 35821, 31505 Toulouse cedex 5, tél. : 05 67 73 81 98, courriel : [marchespublics@toulouse-metropole.fr](mailto:marchespublics@toulouse-metropole.fr), adresse internet du profil acheteur : <https://www.achatpublic.com/adm/ent/gen/index.jsp>

**Principale(s) Activité(s) de l'entité adjudicatrice :**

- Eau

**Objet du marché :** SA-SG - 17M031PA - TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE LA STATION D'EPURATION DE SAINT-JORY

**Type de marché de travaux :** exécution

**Classification CPV (Vocabulaire Commun des Marchés) :**

- Objet principal : 45232420
- Objets complémentaires : 45232421
- Objets complémentaires : 45232422
- Objets complémentaires : 42996900

**Lieu d'exécution et de livraison :** Commune de Saint-Jory (31)

**Code NUTS :** FR623

**L'avis implique un marché public**

**Caractéristiques principales :**

- Des variantes seront-elles prises en compte : oui
- La Commune de Saint Jory est équipée d'une station d'épuration créée en 1985 pour une capacité de 1 500 équivalents habitants permettant le traitement de la pollution carbonée par boues activées. Actuellement, les eaux usées collectées sur la commune représentent une charge polluante de 2 700 à 2 800 équivalents habitants et dépassent la capacité de traitement de la station. Depuis juillet 2015, la station est arrêtée et l'intégralité des eaux usées produites par Saint Jory est orientée vers la station d'épuration de Castelnaud d'Estrétefonds. La convention de raccordement est valable jusqu'à fin 2018, avec possibilité de prolongement.

jusqu'en 2019. La solution retenue consiste en la construction d'une nouvelle station d'épuration à Saint-Jory, de capacité 7 000 EH extensible à 14 000 EH, sur l'emplacement de la station d'épuration existante, sur les parcelles situées au nord et au sud, terrains directement accolés à la station actuelle.

- Quantités (fournitures et services), nature et étendue (travaux) : La présente consultation a pour objet les prestations nécessaires à la réalisation des travaux de construction de la station d'épuration de Saint-Jory d'une capacité de 7 000 EH extensible à 14 000 EH.

Le marché qui sera conclu à l'issue de cette procédure comprend :

- les études d'exécution,
- le dossier de permis de construire,
- les prestations nécessaires à la réalisation des travaux,
- la mise au point, la mise en régime, l'observation en marche industrielle des nouvelles installations et leur conduite durant les essais de garantie.

A titre indicatif, la période de préparation sera de l'ordre de 4 mois. La durée des travaux prévisionnelle est estimée à 12 mois. La date butoir pour la mise en service de l'usine est le 30/06/2019, la période de mise au point, de mise en régime et de mise en observation durera 6 mois au

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

minimum. La période d'observation s'achèvera le 31/12/2019 au plus tôt.

**Prestations divisées en lots : non**

**Cautionnement et garanties exigés :** Une retenue de garantie de 5,00 % du montant initial du marché sera constituée et prélevée sur le montant de chaque acompte. La retenue de garantie peut être remplacée au gré du titulaire par une garantie à première demande. En revanche il ne sera pas accepté de caution personnelle et solidaire.

**Modalités essentielles de financement et de paiement et/ou références aux textes qui les réglementent :** Financement sur fonds propres de Toulouse Métropole et subventions Agence de l'Eau et Conseil général. Les sommes dues au(x) titulaire(s) et au(x) sous-traitant(s) de premier rang éventuel(s) du marché, seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception des factures ou des demandes de paiement équivalentes. Prix global et forfaitaire révisable. Il est prévu le versement d'une avance de 10% dans la limite de 300 000 euros(s) sans condition de garantie pour son versement et dont les conditions de versement et de remboursement seront précisées au CCAP.

**Forme juridique** que devra revêtir le groupement d'opérateurs économiques attributaire du marché : Le groupement attributaire est un groupement solidaire ou un groupement conjoint, dans ce dernier cas, le mandataire dudit groupement sera solidaire de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles à l'égard de l'entité adjudicatrice. En application de l'article 45-V-2° du Décret n°2016-360 du 25/03/2016, il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en qualité de membres de plusieurs groupement.

**L'exécution du marché est soumise à d'autres conditions particulières**

TOULOUSE METROPOLE ET LA VILLE DE TOULOUSE se sont engagés dans une politique volontariste d'insertion des personnes par le travail. Ainsi, le nombre minimal d'heures réservées à l'insertion est de 1 500 heures. Le respect de cette clause est une condition de la conformité de l'offre. Cellule clause d'insertion de TME (Toulouse Métropole Emploi) : clause.insertion@emploi.tme.org, Patrick BERNARD - Tél : 05 31 47 17 40 - 06 29 93 32 01.

**Conditions de participation :**

• Critères de sélection des candidatures : Garanties et capacités financières, techniques et professionnelles.

L'équipe devra présenter a minima :

- 1 spécialiste en process (mandataire)
- 1 spécialiste en génie civil
- 1 architecte

Les candidats sont invités à se référer au Dossier d'appel à Candidatures (DAC) téléchargeable librement sur [www.achatpublic.com](http://www.achatpublic.com) (référence 17M031PA) pour avoir le détail des critères de sélection des candidatures, de

la composition de l'équipe attendue et des éléments en terme de capacités techniques, professionnelles et références à produire par les candidats à l'appui de leur dossier de candidatures.

• Situation juridique - références requises : Les candidats remettront les éléments suivants:

- Lettre de candidature (ou DC1) mentionnant l'identité du candidat, sa forme juridique et les pouvoirs de la personne habilitée pour l'engager ainsi que, le cas échéant, les habilitations nécessaires données au mandataire du groupement pour représenter ses membres lors de la passation du marché ;

- Déclaration sur l'honneur (DC2) du candidat pour justifier qu'il n'entre dans aucun des cas d'exclusion mentionnés à l'article 45 de l'ordonnance du 23/07/2015 et notamment :

Situation en règle au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés ;

Attestation d'assurance responsabilité civile en cours de validité.

• Capacité économique et financière - références requises : Les candidats remettront les éléments suivants:

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global des 3 derniers exercices disponibles et le chiffre d'affaires concernant les travaux objet du contrat, réalisés au cours des 3 derniers exercices disponibles.

• Référence professionnelle et capacité technique - références requises : Les candidats remettront les éléments suivants:

- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels des candidats et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années,

- Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation de contrats de même nature,

- Indication des titres d'études et professionnels du candidat ou des cadres du candidat ou des cadres de

l'entreprise et notamment des responsables de conduite de travaux de même nature que celle du marché,

- Indication des techniciens ou organismes techniques auxquels le candidat pourra faire appel pour l'exécution

de l'ouvrage, qu'ils soient ou non intégrés au candidat.

- Références professionnelles : Références d'ouvrages réceptionnés au cours des 5 dernières années de

même nature et importance, appuyées d'attestations de bonne exécution (ces attestations préciseront les lieux

et dates de réalisation, et si les travaux ont été effectués selon les règles de l'art et menés régulièrement à bonne fin).

Niveau(x) spécifique(s) minimal(aux) exigé(s) : Process :

Etudes d'exécution et réalisation de station d'épuration d'eaux résiduaires urbaines de type boues activées de capacité minimale 5 000 EH.

Génie Civil :

Etudes et exécution d'ouvrage hydraulique en béton coulé en place d'au moins 1 500 m³ en capacité unitaire d'ouvrage.

**Nombre de candidats :**

• Nombre minimal de candidats admis à présenter une offre : 4

• Nombre maximal de candidats admis à présenter une offre : 4

• Critères objectifs de limitation du nombre de candidats : La sélection des candidatures se fera au regard de la qualité des références professionnelles et adéquation des capacités techniques et professionnelles



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

Un classement des candidatures sera réalisé comme suit et selon les modalités définies dans le DAC :

Qualité des références professionnelles et techniques (100 points):

- Capacité Process (60 points)
- Capacité génie civil (40 points)

Les candidats ayant une note strictement inférieure à 60 points à l'issue du jugement des candidatures ne seront pas admis à remettre une offre.

Critère additionnel : En cas d'égalité de points entre deux candidats pour la 4<sup>ème</sup> place, le niveau des capacités économiques et financières, apprécié au regard de l'importance du chiffre d'affaires réalisé au cours des 3 dernières années sera analysé afin de départager les candidats, le cas échéant.

La transmission et la vérification des documents de candidatures peut être effectuée par le dispositif Marché public simplifié sur présentation du numéro de SIRET : NON.

**Critères d'attribution :** Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci dessous avec leur pondération :

- Coût global (investissement et exploitation) (50 %)
- Valeur technique (50 %)

**Type de procédure :** Procédure adaptée

**Date limite de réception des offres :** 27 février 2017 à 12 h 00

**Délai minimum de validité des offres :** 180 jours à compter de la date limite de réception des offres.

**Numéro de référence attribué par le pouvoir adjudicateur / l'entité adjudicatrice :** 17M031PA

**Renseignements complémentaires :** La présente procédure adaptée est restreinte. Elle se déroule en 2 phases distinctes :

- une 1<sup>ère</sup> phase de candidatures (analyse et sélection des candidatures), sur la base du présent avis d'appel à candidatures et du Dossier d'appel à candidatures (DAC) comprenant un Document n°1 : note de présentation de l'opération et un Document n°2 : Compétences, références - sélection des candidatures (+ 2 tableaux annexes).

Les candidatures seront examinées et sélectionnées au regard des capacités fournies par les candidats.

Pour un groupement, l'appréciation des capacités techniques et professionnelles est globale. Il n'est pas exigé que chaque membre du groupement ait la totalité des capacités requises.

Les candidats qui ne satisfont pas aux conditions de participation requises sont éliminés.

LES CANDIDATS SONT INVITÉS A TELECHARGER LE DOSSIER D'APPEL A CANDIDATURES A L'ADRESSE SUIVANTE :

[www.achatpublic.com](http://www.achatpublic.com) (sous la référence 17M031PA).

- une 2<sup>ème</sup> phase d'analyse et de sélection des offres remises par les candidats sélectionnés, sur la base du Dossier de consultation (DCE) remis aux seuls candidats admis. L'acheteur se réserve la possibilité de négocier avec l'ensemble des candidats admis ayant remis une offre.

**Date d'envoi du présent avis à la publication :** 06 février 2017

**Adresse auprès de laquelle des renseignements d'ordre administratif et technique peuvent être obtenus :** Toulouse Métropole contact :

Direction de la Commande publique, auprès de Sandrine ALVES, tél : 05.81.91.73.34 Ou Cycle de l'Eau, auprès d'Olivier DIOT, tél : 05.81.91.78.75, [olivier.diot@toulouse-metropole.fr](mailto:olivier.diot@toulouse-metropole.fr), 6 rue René Leclerc BP 35821, 31505 Toulouse cedex 5, courriel : [sandrine.alves@toulouse-metropole.fr](mailto:sandrine.alves@toulouse-metropole.fr), adresse internet : <https://www.achatpublic.com>

**Adresse auprès de laquelle les documents peuvent être obtenus :** adresse internet :

[https://www.achatpublic.com/sdm/em/gen/ent\\_detail.do?PCSLID=CSL\\_2017\\_AjonSB6PYF](https://www.achatpublic.com/sdm/em/gen/ent_detail.do?PCSLID=CSL_2017_AjonSB6PYF)

**Conditions de remise des offres ou des candidatures :** Les candidats remettront leur dossier de candidature sous format électronique UNIQUEMENT sur la plateforme <https://www.achatpublic.com> (sous la référence 17M031PA)

internet : [www.achatpublic.com](http://www.achatpublic.com)

**Instance chargée des procédures de recours :** Tribunal administratif de Toulouse, 68 rue Raymond IV, 31000 Toulouse, tél. : 05 62 73 57 57, courriel : [prefre-ta-toulouse@radm.fr](mailto:prefre-ta-toulouse@radm.fr)

**Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :** Toulouse Métropole Direction de la Commande publique, 6 rue René Leclerc BP 35821, 31505 Toulouse cedex 5, courriel : [secretariatcommandepublique@toulousemetropole.fr](mailto:secretariatcommandepublique@toulousemetropole.fr)

## Avis de Toulouse Métropole ?

**@83 -**

**Objet :** Limite de propriété

**Contribution :**

Bonjour,

Voici mes remarques concernant la limite de propriété.

N'est-il pas possible de ne pas inclure les abris de jardin, pergola, ou car-port dans les 10m en limite de propriété?

Les chemins ne peuvent-ils pas être exclus de cette contrainte?

Egalement, pour les abris de jardin, je trouve qu'il n'est pas logique de devoir le placer soit en limite, soit à 4m de la limite. Ne pourrait-on pas laisser libre le placement de ces équipements, et laisser le service urbanisme jugé de la pertinence ou non de la faisabilité suivant l'équipement, ces dimensions, ect...?

En espérant que mes remarques soient prises en compte dans votre prochain PLU.

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **R205 -**

*Nous souhaiterions savoir quelle est la place de "la place de la résistances" dans le cœur de ville ? Est-il concevable de réaménager cette place ?*

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **@149**

Récemment, nous nous sommes associés entre voisins pour montrer notre opposition relative à la construction de plusieurs logements sur la Parcelle 0078 (située à proximité du Chemin de Gagnac). Cette parcelle contenant actuellement une villa de standing avec piscine couverte et un grand espace vert aurait pu se transformer en un groupe de 2 à 3 logements en R+2 pour satisfaire la volonté d'un promoteur immobilier. A ce jour nous n'avons d'ailleurs pas d'information sur l'état du projet. Ladite villa étant en location pour une durée qui nous est inconnue.

### Avis de Toulouse Métropole ?

#### **@165 -**

**Objet :**Le terrains de sezvices tehniques

**Contribution :**

Je vous prie de trouver ci joint un requête, suite à celle d'un promoteur qui prétend avoir acheter ces bâtiment avant que le Conseil Municipal n'ait statué... Un comble. NON ce terrain doit rester domaine public et non privé au bord du Parc de la Commune et de son château.

Merci de votre implication pour votre rapport.

**Pièce(s) jointes(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(Requête auprès du Commissaire Enquêteur 2.pdf\)](#)

## Requête auprès du Commissaire Enquêteur.

### Terrain et Bâtiment des Services Techniques, chemin de la Plaine.

En lisant la contribution d'Elsa Calus - Toulouse - 09/02/2023 11h33 sur le registre numérique, j'apprends que le Maire de Saint Jory s'est engagé à vendre la parcelle AI 229, qui est le terrain des services techniques de la commune, à un promoteur sans même en avoir informé le conseil municipal.

Compte tenu du prix négocié par le Maire 900000 € pour 2500 m<sup>2</sup> de terrain, le promoteur demande dans cette contribution le classement de cette parcelle en zone UAb comme celle de la gare et s'agissant d'un projet de construction d'une résidence seniors avoir moins de contrainte de place de parking et d'espace commun comme cela sera possible dans la future zone UAc.

Nous constatons avec amertume que le PLU de Saint Jory continue d'être rédigé pour ou par les promoteurs :

Non mais de quel droit un Promoteur se permet de dire que « classement UE **n'apporte aucun service particulier aux Saint-Joryens**, et s'oppose à la réalisation d'un projet de logement sur l'ensemble de la parcelle AI 229 », « Ce classement **dévalorise le foncier** » **Mais qu'en sait-il ce promoteur, de quoi se mêle-t-il?** « Donc en regard de ce qui précède ; il est sollicité que la parcelle AI 229, soit entièrement classé en zone UAb, et il faut que par raisonnement analogue aux dispositions de l'article R 151-46 » ... « il serait cohérent que le règlement du PLU prévoit la création de disposition spécifiques pour les résidences seniors en matière de stationnement.. »... **Pas de PK, les seniors n'ont pas de voiture !!!**

**La commune n'a plus de réserves foncières**, le rapport de la Chambre Régionale de Comptes le précise maintes fois dans son rapport de 2022, en insistant sur la nécessité **de constituer de nouvelles réserves**, et le Maire continue de brader la commune !!! Face à une situation financière sans précédent, à des impayés de 1,7M€ fin 2022, le Maire décide, après avoir vendu à des promoteurs, la Mairie existante et la Poste, de **vendre la dernière réserve foncière en centre-ville** : le bâtiment et le terrain des Services Techniques sans solution de replis pour eux, **et cela pour payer les dettes qu'il a accumulées**. Une aberration de plus.

On aura tout vu. **Nous nous opposons fermement à la vente de ce terrain et à son déclassement tel que demandé**. Ce terrain doit rester en **Zone UE propriété de la Commune**, pour être **consacré uniquement à des constructions et équipements publics**, eut égard à



PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

sa situation sur le Parc Public. Il ne doit pas être bradé à un promoteur pour en faire, une résidence pour séniors. Il y en a déjà en construction sur la commune chemin Ladoux et une également prévue en Cœur de Ville.

**Enfin nous nous opposons fermement également** à la création de la zone UAc, contraire à la morphologie et au parcellaire de la commune. N'y a-t-il pas assez de logements pour en rajouter, avec en plus, moins de parking.

Saint-Jory le 10 février 2022  
Pour Saint-Jory Demain et le Collectif contre le Cœur de Ville  
François Linarès architecte DPLG Honoraire

### Avis de Toulouse Métropole ?

**R233 -**

*Je demande aussi la suppression de ER-490/053*

Avis TM ?

### Avis de Toulouse Métropole ?

**@160 -**

**Organisme :** Conseiller municipal

**Contribution :**

Enfin, deux terrains cités dans la modification (réserve foncière FABAS et bâtiment des services techniques) sont proposés à la vente lors du conseil municipal du 15 février prochain, alors même que l'enquête publique n'est pas achevée et que le Plan Local d'Urbanisme n'est pas approuvé. C'est à se demander à quoi serviront les contributions déposées par les Saint-Joryens et l'avis du Commissaire enquêteur.

Je propose l'annulation de cette modification et une concertation avec les Saint-Joryens pour définir avec eux quel Saint-Jory ils souhaitent dessiner pour demain et après-demain.

### Avis de Toulouse Métropole ?

**@164 -**

Concernant le point d'objet N°3 (extension de la zone UE), il ne semble pas du tout opportun de modifier le zonage des parcelles situées Rue Fabas. L'école maternelle fait déjà face à un manque cruel de structures d'accueils performantes du fait de l'augmentation brutale de la population sur la commune. A ce jour l'école située à proximité immédiate du terrain concerné, dispose de 2 algècos pour pallier au manque de classes. Le terrain initialement prévu pour l'extension de l'école a été acquis par la commune dans le cadre d'une politique foncière cohérente de cette dernière. Cette parcelle ne peut passer en logements. Si cette modification avait lieu, l'école déjà saturée devra inévitablement accueillir de nouveaux arrivants dans des conditions déplorables. Il est même essentiel qu'un projet d'extension de cette école maternelle soit activé au plus vite. Notamment au regard du reste des demandes de modification du PLU en cours et de la pression démographique déjà en cours.

**Avis de Toulouse Métropole ?****@177 -**

En tant qu'ancien maire de Saint-Jory, je vous fait part de mes observations concernant la modification du PLU et d'autre part la manière cavalière qu'a un promoteur pour vous demander une modification du règlement sur un terrain non concerné par le projet de modification.

Je vous remercie de votre compréhension

**Pièce(s) jointes(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(requete Miquel.pdf\)](#)

PLU Toulouse Métropole  
Commune de Saint Jory  
Projet de Modification N°3

N° E22000135/31

à

Monsieur le commissaire enquêteur

Il nous semble aujourd'hui opportun, mais surtout indispensable de vous faire part de notre sentiment concernant ce qui se passe à Saint Jory en rapport avec la modification du PLU.

En préambule vous trouverez ci après un extrait d'une " Lettre ouverte aux Saint Joryens " de 2007 pour la partie concernant l'urbanisme.

Dès les élections de mars 2001 nous avons rapidement compris que le POS n'était plus adapté à notre commune, au vu de la pression foncière grandissante et qu'il était urgent de mettre en place un outil adapté à un développement harmonieux de notre commune.

Le 3 octobre le Cahier d'urbanistes Sol et Cité a été retenu pour nous assister dans l'élaboration du PLU.

Par rapport au POS nous avons passé 120 ha constructibles en zones 2AU et 3AU (constructibilité différée)

Notre objectif :

- un PLU gérant de l'intérêt général



(2)

- une commune agréable et accessible à tous
- maîtriser les constructions pour rester en adéquation avec les équipements publics existants et le capacité à en construire de nouveaux
- permettre une expansion équilibrée de la commune, opérations d'ensemble et habitat diffus.
- développer le logement social

L'urbanisation devrait se faire au service du bien social.

À ce jour ce qui se passe sur notre commune nous paraît totalement irréaliste, un développement anarchique et débridé au coup par coup sans aucune réflexion urbaine.

Une commune défigurée sur le plan urbain

Un PLU devenu un outil financier.

Voir aujourd'hui un promoteur intervenir auprès du commissaire enquêteur pour demander le reclassement d'une zone UE afin de pouvoir faire une opération immobilière nous paraît scandaleux... cela doit relever uniquement de la responsabilité des élus

À ce jour alors que la Chambre Régionale des Comptes relève dans son rapport du 3 janvier 2022 p 5 " alors que cette dernière a cédé la quasi-totalité de son patrimoine foncier, la constitution de réserves en vue de réalisations d'équipements publics futur est indispensable "

(3)

p 25 " pas de stratégie foncière "

p 26 " une quinzaine de cessions a été réalisées pour un montant de 5,2 M€ ... la très large majorité a concerné des ventes de terrains à des promoteurs en vue de la réalisation d'opérations de logements "

p 27 " la constitution de réserves est indispensable ... en vue de la réalisation de futurs équipements publics "

p 69 " si les cessions de terrains importantes sur la période constatée, ont permis de réduire le besoin de financement des investissements, ces recettes exceptionnelles font désormais limitées, la commune ne dispose plus de réserves foncières "

Mais aujourd'hui n'ayant plus de réserves foncières monsieur FOURCASSIER ... réduit l'emprise foncière de l'école maternelle du Canal ... vend les Ateliers des Services Techniques à des promoteurs.

Les promoteurs n'achètent pas du terrain ils achètent de la surface constructible ... les permis sont signés par le maire, pour un prix de vente maximum les promoteurs vont demander le maximum de surface constructible possible.

Qu'en est la réflexion urbaine, l'aménagement de l'espace, la commune ou il fait bon vivre ...?

Voilà la motivation de cette modification du PLU, combler les 1,7 M€ de factures impayées

4

du 13 décembre 2022 (voir Dépêche du Midi du  
28 janvier 2023

Nous voilà bien loin nous semble t-il, de  
l'objectif initial que nous nous étions fixés lors  
de l'élaboration du PLU de 2004 à 2007

Le PLU est le garant de l'intérêt général

Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous  
porterez à notre contribution

Veillez agréer, monsieur le commissaire enquêteur  
l'expression de nos meilleurs sentiments.







**Avis de Toulouse Métropole ?**

**R207 –**

Nous souhaitons donner notre avis sur la modification apportée sur le PLU (2<sup>ème</sup> modification du 30/06/2016).

Nous pensons que ça manque de logique . . .

Cette terre a été vendue à la mairie pour une somme dérisoire

le 29 février 2008 pour la création

d'une école, ce qui a été fait en partie.

La seconde partie était réservée à l'agrandissement de cette école ou équipement public.

Il se trouve que la population est grandissante, les places en école semblent être manquantes puisqu'il a été rajouté des algécos....

Sachant qu'actuellement les parents qui viennent amener leur enfant à l'école sont verbalisés car mal garés par manque de place de parking .... La logique voudrait que ce terrain soit laissé à l'agrandissement tel qu'il était prévu initialement par les précédents élus.

L'explosion de logements en peu de temps peut-il enfin laisser la place maintenant aux équipements publics ?

La construction de nouveaux logements nous laisse penser qu'il va encore y avoir un manque de places de parking et notre exploitation en serait peut être la première ennuyée si les usagers venaient à se garer n'importe où ....

**Pièce(s) jointe(s) :**

[Télécharger la pièce jointe originale \(20230206\\_162\\_63e1090eaf41c.jpg\)](#)

**Avis de Toulouse Métropole ?**

**R281 -**

Actuellement propriétaire de la commune de St Jory, mère de deux enfants dans les groupes scolaires de la commune et délégué de parents d'élèves FPE, je souhaite exprimer mon inquiétude quant à la modification de ce PLU qui permet la vente d'un terrain communal au profit de la création de nouveaux logements. La taille des infrastructures de St Jory n'est pas adaptée à la situation démographique de St Jory. Concernant les écoles, leur taille n'est pas assez grande. Une troisième école maternelle est nécessaire pour accueillir les enfants. L'école maternelle du Lac est saturée et l'école maternelle du Canal possède déjà plusieurs classes dans les aléas. La carte scolaire 2023 prévoit l'ouverture d'une classe dans toutes les écoles de St Jory. Au niveau de l'école élémentaire Jean de la Fontaine, alors que l'agrandissement en cours (livraison des travaux prévue janvier 2024) permettra juste d'accueillir les classes actuellement dans les aléas. Concernant les crèches, il y a actuellement plus de 150 enfants sur la liste d'attente pour une place en crèche. Ceci me fait penser que la vente d'un terrain communal n'est pas adaptée vu les demandes croissantes en infrastructures. De plus, l'augmentation de la population engendrera encore plus de embouteillages à Saint Jory.

**Avis de Toulouse Métropole ?****2 / QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Après étude du dossier et appréciation de l'ensemble des contributions présentées lors des permanences, dans le cadre des échanges avec le public, des interrogations ont porté sur de multiples sujets et préoccupations pour l'appréciation de ce projet de modification du PLU. Il ne s'agit pas dans la question ci-après d'en accroître la liste par un point supplémentaire sur le fond du dossier mais l'instruction de ce rapport nécessite des éclaircissements pour permettre de compléter les conclusions et d'étayer l'avis du commissaire enquêteur, en particulier sur le point suivant :

***Concertation et information de la population :***

*L'étude urbaine de faisabilité, en particulier pour la partie Cœur de Ville de ce projet de modification du PLU, a fait l'objet d'une information préalable et régulière de la population de Saint Jory. Au-delà des coupures de presse et des quelques articles rédigés dans les documents communaux, quelle a été la "genèse" de cette réflexion et la communication qui l'a accompagnée, dans ses grandes lignes, à l'exemple d'une frise chronologique jusqu'à la mise en place de cette enquête publique ?*



**5. Mémoire en réponse de Toulouse Métropole : 05/04/2023**

Toulouse, le 05 AVR. 2023

**Annette LAIGNEAU**  
Vice-Présidente**Nos réf. : AL/EA/DF/EG/SA**  
Nos réf. D : 23007487**Affaire suivie par :** Emilie Gimeno  
T. : 05 62 27 43 61  
[emilie.gimeno@mairie-toulouse.fr](mailto:emilie.gimeno@mairie-toulouse.fr)Monsieur Robert MARTEL  
780 rue Laringade  
46090 MERCUES

**Objet : Réponses de Toulouse Métropole au PV de synthèse de Monsieur le Commissaire Enquêteur relatif au projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory**

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint les réponses aux observations issues de votre PV de synthèse transmis le 28 février 2023 concernant le projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory soumis à enquête publique du 09/01/2023 au 10/02/2023 inclus.

En annexe de ce courrier, sont joints des éléments complémentaires fournis par la commune de Saint-Jory.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

La Vice-Présidente déléguée à  
l'Urbanisme et aux Projets Urbains,

Annette LAIGNEAU

**PJ :** Réponses au PV de synthèse et Annexe 2 : Documents fournis par la commune de Saint-Jory**Copie :** Monsieur le Maire de Saint-Jory



**Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory****3<sup>ème</sup> modification****Projet soumis à enquête publique du 09/01/2023 au 10/02/2023****Réponses de Toulouse Métropole aux questions adressées par  
Monsieur Robert Martel, Commissaire Enquêteur  
dans le cadre de son PV de synthèse remis le 28/02/2023****INTRODUCTION : CONSTATS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

La synthèse des observations reçues durant l'enquête publique relative au projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, traduit une riche mobilisation, tant du point de vue du nombre et de la diversité des personnes qui se sont exprimées (habitants, propriétaires, associations) que des sujets sur lesquels les demandes et contributions ont porté.

L'importance de cette mobilisation et la diversité des sujets abordés traduisent le très fort intérêt des saint-joryennes et saint-joryens pour l'aménagement et l'urbanisme de leur cité. Cette participation élevée peut aussi s'expliquer par la récente annulation du PLUi-H métropolitain et l'élaboration en cours du futur PLUi-H métropolitain, pour lequel la concertation du public est menée concomitamment à la tenue de l'enquête publique relative au projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory.

Il convient de noter la proportion considérable de contributions et observations qui doivent être considérées comme hors champ de l'enquête. En effet, s'agissant d'une procédure de modification du PLU, l'enquête porte exclusivement sur les seuls cinq points d'objet listés au 1.3 de la notice (p.8). Ces contributions et observations hors enquête se retrouvent dans plusieurs parties du Procès-Verbal de synthèse établi par le Commissaire-enquêteur. A ce titre, l'annexe 1 ci-après propose de distinguer, en s'appuyant sur la structuration du PV de synthèse, celles relevant des points d'objet de l'enquête et celles hors enquête.

Dans ce contexte, l'analyse de la synthèse des observations reçues durant l'enquête publique relative au projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory conduit à structurer le présent avis sur le PV de synthèse en trois parties :

- une première partie (A) portant sur les contributions et observations favorables au projet.
- une seconde partie(B) portant sur les contributions et observations faites sur les points d'objets mis à l'enquête.
- Une troisième partie (C) sur l'ensemble des observations et contributions hors enquête.

**A - CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS FAVORABLES AU PROJET**

Comme précisé par M. le Commissaire Enquêteur dans son PV de synthèse, la majorité des contributions favorables s'étant limitées à une phrase ou quelques mots pour approuver le projet et n'étant pas de nature à demander des modifications, Toulouse Métropole n'apporte pas de réponse particulière. A noter toutefois que les éléments de réponse apportés par la Commune, notamment sur le projet Cœur de Ville (cf. annexe 2) reprennent la teneur de certaines des contributions et observations favorables au projet.

**B - CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS PORTANT SUR LES POINTS D'OBJET MIS À L'ENQUÊTE**

Pour rappel, les cinq points d'objet de la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory mis à l'enquête sont les suivants (extrait de la notice du dossier, page 8) :

<b>Points d'objet</b>	<b>Projet - Type de modification</b>	<b>Pièces du dossier concernées</b>
<b>1</b>	Projet Cœur de Ville : Modification des 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.	3.1. Règlement écrit 3.2. Règlement : partie graphique
<b>2</b>	Evolution des outils de mixité sociale : seuil d'application pour la réalisation de logement social à modifier	3.1. Règlement écrit
<b>3</b>	Rue Fabas <ul style="list-style-type: none"> <li>• Changement du zonage : réduction d'une zone UE vers UB</li> </ul>	3.2. Règlement : partie graphique
<b>4</b>	Evolution de la règle écrite de l'article 1 de la Zone UF : <ul style="list-style-type: none"> <li>• autoriser le stationnement des véhicules</li> <li>• interdire le stockage des gravats et des cailloux pour une meilleure qualité environnementale.</li> </ul>	3.1. Règlement écrit
<b>5</b>	Evolution de la règle écrite de l'article 1 de la Zone A : <ul style="list-style-type: none"> <li>• interdire les occupations du sol liées au concassage et dépôts de gravats</li> </ul>	3.1. Règlement écrit

**B - 1°) Projet Cœur de ville**

Les contributions et observations formulées sur ce point d'objet se retrouvent dans la plupart des points 1.2 à 1.5 de la synthèse des observations reçues établies par le Commissaire-enquêteur.

**Réponse de Toulouse Métropole :**

Les éléments de réponse apportés aux observations et contributions formulées sur ce point d'objet concernant un projet communal sont apportés par la commune de St-Jory dans l'annexe 2 . Dans cette annexe figurent notamment des éléments de réponse aux avis défavorables formulés à l'enquête, sur la

base du regroupement thématique proposé dans le PV de synthèse (points 1 à 12 du 1.2 Contributions défavorables au projet).

A noter la contribution E118 émanant de Me Courrech dans l'intérêt de M. Marcel par laquelle est proposée une adaptation de la formulation du règlement de la zone UAc dans le cadre du projet Cœur de Ville. Il est donné un avis favorable à la reformulation de la règle UA13 proposée par Me Courrech qui améliore la lisibilité et l'application de la règle.

#### **B - 2°) Outils de mixité sociale**

##### **Réponse de Toulouse Métropole :**

Toulouse Métropole confirme le seuil de 800 m<sup>2</sup> indiqué dans le dossier mis à l'enquête et précise que ce seuil ne préfigure en rien les conclusions du travail à mener dans le cadre du PLUih relatif au déploiement d'outils de mixité sociale (SPL, ERL, etc.).

A noter la contribution E118 émanant de Me Courrech dans l'intérêt de M. Marcel par laquelle est proposée une adaptation de la formulation du règlement de la zone UA2 relative aux outils de mixité sociale. Il est donné un avis favorable à la reformulation de la règle UA2 proposée par Me Courrech qui améliore la lisibilité et l'application de la règle.

#### **B - 3°) Modification du zonage rue Fabas**

##### **Réponse de Toulouse Métropole :**

Les éléments de réponse apportés aux observations et contributions formulées sur ce point d'objet concernant un projet communal sont apportés par la commune de St-Jory dans l'annexe 2.

#### **B - 4°) Modification réglementaire de la zone UF**

##### **Réponse de Toulouse Métropole :**

Ce point d'objet n'appelle pas de commentaire, dans la mesure où aucune observation n'a été déposée à son sujet.

#### **B - 5°) Modification réglementaire de la zone agricole**

##### **Réponse de Toulouse Métropole :**

Ce point d'objet n'appelle pas de commentaire, dans la mesure où aucune observation n'a été déposée à son sujet.

### **C - CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS DEVANT ÊTRE CONSIDÉRÉES COMME HORS CHAMP DE L'ENQUÊTE**

De nombreuses observations et contributions formulées doivent être considérées comme hors champ de l'enquête. En effet, seuls sont mis à l'enquête les cinq points d'objet figurant à la notice.

S'il importe de considérer ces observations et contributions, Toulouse Métropole ne pourra pas, au moment d'approuver la modification, prendre en compte ces dires en apportant une modification au PLU sur un sujet étranger à l'un des points d'objet contenu dans le dossier soumis à enquête. En effet, agir de la sorte ferait peser un risque juridique fort sur l'ensemble de la procédure :

- La consultation des PPA préalable à l'enquête publique deviendrait de fait partielle, puisque n'ayant pas porté sur l'ensemble des points d'objet contenus dans la modification approuvée.
- La délibération de TM décidant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale (article R.104-33 du code de l'urbanisme), sur la base de la dispense d'évaluation environnementale



prononcée par la MRAe, serait elle aussi mise à mal, car prononcée sur un contenu de dossier différent de celui de la modification in fine approuvée.

- La sincérité de l'enquête publique serait aussi mise à mal, puisque des points d'objet finalement approuvés n'auraient pas été portés à la connaissance du public. Or, l'objectif de l'Enquête Publique est de permettre au public de s'exprimer sur le projet de modification, dont les points d'objet sont préalablement établis et soumis à l'avis des personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale.

Pour autant, si ces observations et contributions identifiées en annexe 1 sont hors enquête, leur importance et la diversité des sujets abordés justifient qu'elles ne restent pas lettre morte. A ce titre :

- la commune de Saint-Jory formule un avis sur ces demandes (cf. annexe 2).

- Toulouse Métropole considère que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole, ainsi que l'ouverture de la concertation du public, décidées par le Conseil métropolitain du 10 février 2022, constituent une opportunité pour leur prise en considération dans le cadre d'une procédure à la bonne échelle. Ainsi, **la réponse à apporter à l'ensemble des ces observations hors enquête** consiste à inviter les personnes qui ont formulé une observation ou une contribution hors champ de l'enquête sur la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory à réitérer leur démarche comme suit :

- soit par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Toulouse Métropole, Direction de l'Urbanisme, Service de la Planification Urbaine 6, Rue René Leduc, BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5, en précisant en objet « concertation préalable PLUi-H ».
- soit, par Internet sur le registre dématérialisé accessible depuis le site de Toulouse Métropole :

<https://metropole.toulouse.fr/mon-environnement/logement-et-urbanisme/urbanisme/le-plui-h>  
<https://www.registre-numerique.fr/concertation-elaboration-pluih>

Il convient d'inviter les personnes à se rendre régulièrement sur le site Internet de Toulouse Métropole afin de suivre l'état d'avancement des études et de la procédure. L'enquête publique du PLUi-H prévue en fin d'année 2024 permettra de confirmer la demande si nécessaire. Dans tous les cas, la décision finale sera présentée par le dossier d'approbation du PLUi-H dont l'adoption est prévue en 2025.

#### Annexes complémentaires à ces éléments de réponses :

- ANNEXE 1 : Distinction des contributions et observations hors enquête .....p.5-7 de ce document
- ANNEXE 2 : Éléments fournis par la commune de Saint-Jory.....Pièce jointe

**ANNEXE 1 : DISTINCTION DES CONTRIBUTIONS ET OBSERVATIONS HORS ENQUÊTE**

En s'appuyant sur la structuration du PV de synthèse, cette annexe propose de distinguer celles relevant des points d'objet de l'enquête et celles hors enquête.

Pour les contributions et observations relevant des points d'objet de l'enquête, des éléments sont apportés dans la partie B du document Réponse au PV.

Pour les contributions et observations considérés comme Hors champs de l'enquête, une réponse sera apportée dans la partie C du document Réponse au PV.

**A - Contributions défavorables au projet (§ 1.2, pages 8 à 18 du PV de synthèse)**

Dans ces contributions défavorables, se mêlent des observations qui portent sur points d'objet de l'enquête et des observations hors enquête. Ainsi, selon le regroupement thématique proposé par le PV de synthèse, il peut être considéré :

1. Hauteur des bâtiments et PC	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
2. Places de stationnement et parkings	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
3. Problèmes de circulation	Hors enquête
4. Logements sociaux	Concerne le point d'objet 2 de l'enquête : évolution des outils de mixité sociale
5. Infrastructures insuffisantes	Hors enquête
6. Patrimoine	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
7. Loi climat et résilience	Hors enquête
8. Plus de végétation	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
9. Réserves foncières	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
10. Équipements et services publics	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
11. Impact ligne TGV	Hors enquête
12. Mobilité douce	Hors enquête

**B- Contributions des associations (§ 1.3, pages 18 à 33 du PV de synthèse)**

Association Regard Citoyen et Collectif contre le cœur de ville @17 et 202	Concerne les points d'objet 1 et 3 de l'enquête : respectivement projet cœur de ville et évolution zonage rue Fabas
@84, @86, @87	Concerne les points d'objet 1 et 3 de l'enquête : respectivement projet cœur de ville et évolution zonage rue Fabas
@165	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
R230	Concerne les points d'objet 1 et 3 de l'enquête : respectivement projet cœur de ville et évolution zonage rue Fabas

C- Demandes de modifications de zonage (§ 1.4, pages 33 à 58 du PV de synthèse)

Ces demandes sont par définition toutes hors champ de l'enquête, dans la mesure où elles portent sur des sujets et terrains qui ne concernent pas les cinq points d'objet listés au 1.3 de la notice.

D- Questions et contributions particulières (§ 1.5, pages 58 à 77 du PV de synthèse)

@49	Hors enquête
R208	Hors enquête
R91	Hors enquête
E118	Hors enquête, à l'exception : - de la proposition concernant l'article UA13 qui concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville - de la proposition concernant l'article UA2 qui concerne le point d'objet 2 de l'enquête : outil de mixité sociale
@163	Hors enquête
@83	Hors enquête
R205	Hors enquête
@149	Hors enquête
@165	Concerne le point d'objet 1 de l'enquête : projet cœur de ville
R233	Hors enquête



@160	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
@164	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
@177	Hors enquête
R207	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas
R281	Concerne le point d'objet 3 de l'enquête : évolution zonage rue Fabas

**ANNEXE 2 : ÉLÉMENTS FOURNIS PAR LA COMMUNE DE SAINT-JORY**Pièces du dossier

Demande Ouvertures Terrain

Dossier Retour commune Enquête publique MOD3 PLU Saint-Jory

Flyer Questionnaire

Frise chronologique Coeur de ville

Questionnaire en ligne

**DEMANDE OUVERTURES DE TERRAINS**

Requêtes	Municipalité Saint-Jory : 3 Avis possibles	Avis Commissaire enquêteur	Avis Toulouse Métropole
	Favorable (maintenant)  Report (réponse PLUIH)  Déport de réponse (car élu)		
1- @4 GATTI Véronique	<b>Report</b> Zone actuellement agricole, nécessité d'une révision du PLU ou dans le PLUIH pour passage en constructible		
2- @10 MADER Yves	<b>Favorable</b> , pas de changement de zonage		
3- @ 81 qui annule 80 Avocats	<b>Favorable</b> conformément Article L442-14 avec permis d'aménager DAACT 1ère tranche le 22/12/2020 – Cristallisation des règles par des CU de mai 2016- 3 PC accordés et terminés sur la 1ère tranche : complexe scolaire + logements		
4- @85idem queR203 Linares	<b>Déport de réponse, élu municipal</b> Parcelle AH 11 Zone UE (Equipements publics) entourée d'équipements publics école, parking, gymnase, stade.		
5- R89 ARGENTIN Camille	<b>Report</b> Parcelle en centre-ville entourée de zones constructibles dans le zone cercle concentrique en R+2 à proximité des écoles et desserte		
6- R91 DURBAN André	<b>Report</b> Zone actuellement agricole, nécessité d'une révision du PLU ou dans le PLUIH pour passage en constructible		
7- R92 SOULEYMAN Dilchad	<b>Favorable</b> passage de 1AU2 en UBa		
8- @111 BROQUERE Valérian	<b>Favorable aux deux demandes</b> - similaire à @81, Zone hypercentre, Permis purgé mars 2020, PLUIH annulé en mai 2021, demande d'un permis modificatif - zone hypercentre destinée à accueillir le projet municipal du Pôle de Santé, parcelle à intégrer dans zonage UAa		
9- E112 Me Tom SCHNEIDER pour GREGORI	<b>Favorable</b> par décision du tribunal sur la parcelle AC168  <b>Report</b> PLUIH pour la parcelle 2AUf pointe Girou		
10- E118	<b>Favorable</b> Analyse juridique validée par les		



Requêtes	Municipalité Saint-Jory : 3 Avis possibles Favorable (maintenant) Report (réponse PLUIH) Déport de réponse (car élu)	Avis Commissaire enquêteur	Avis Toulouse Métropole
Me COURRECH avocat	services mairie et métropole		
11- R119 PICHOU Nicolas	<b>Favorable</b> pour équité, suppression des créneaux		
12- R121 ARGENTIN	Inquiétude non légitime du propriétaire		
13- R125 REGIS Yvon	<b>Report</b> PLUIH, l'ouverture de cette zone ne pourra se faire qu'après les zones plus proches du centre-ville.		
14- R128 RESTA CRUZ Christine	<b>Report</b> Zone actuellement agricole, nécessité d'une révision du PLU ou dans le PLUIH pour passage en constructible		
15- R 129 COSTAMAGNA Patrick	<b>Favorable</b> pour équité, suppression des créneaux		
16- R 130 BRUNELLO Noël	<b>Report</b> Parcelle AY 2 en zone A + PPRI et Parcelles AT 78- 44 en zone 3AU + PPRI : donc révision PLU ou PLUi-h		
17- @134 Calus Elsa avocat	<b>Favorable</b> zonage UAb de ce site AI 229 hypercentre artificialisé, actuellement une partie est en UE et l'autre est en UAa		
18- E140 Elisabeth DE STEFANI REGIS	<b>Report</b> Parcelle AT 89 en zone Ne + PPRI donc nécessité d'une révision du PLU ou dans le PLUIH		
19- R198 FOURCASSIER	<b>Déport de réponse, élu municipal</b>  Demande correction erreur matérielle, CU purgé, équité de traitement zone en créneau		
20- R199 BEDON Joseph	<b>Report</b> Parcelles en zones A + Ne + PPRI donc nécessité d'une révision du PLU ou dans le PLUIH		
21- R 204 GATTI Véronique et Alain	<b>Report</b> Parcelles en zones A donc nécessité d'une révision du PLU ou dans le PLUIH		
22- R206 GAUBY BISINOTTO Marie- Claire	<b>Report</b> Parcelles en zones A donc nécessité d'une révision du PLU ou dans le PLUIH		
23- R209 PIGNATA Isabelle	<b>Report</b> Parcelles AT 66-67-60 en zone 3AU + PPRI, maintien du zonage		
24- R219 REAL Jean-Pierre	<b>Favorable</b> l'ER 21 donnant dans une zone 2AU potentiellement ENAF n'a pas lieu d'être (le propriétaire est en droit de demander à la Métropole son achat).		

Requêtes	Municipalité Saint-Jory : 3 Avis possibles Favorable (maintenant) Report (réponse PLUIH) Déport de réponse (car élu)	Avis Commissaire enquêteur	Avis Toulouse Métropole
25- R221 DAVID Andréa	<b>Report</b> Parcelle D 946 en zone Ne + PPRI donc nécessité d'une révision du PLU ou dans le PLUIH. Zonage identique aux parcelles D 2025-947-1827		
26- C226 SIRE Pierre et Henri	<b>Report</b> Parcelle en centre-ville entourée de zones constructibles dans le zone cercle concentrique en R+2 à proximité des écoles et desserte		
27- R 269 PUJOL Joseph	Parcelle AR 115 de 74 m <sup>2</sup> est déjà en zone constructible UCb		
28- R274 GURY Franck	<b>Déport de réponse, élu municipal</b>  Demande suppression des créneaux pour équité et actuellement 2 zonages différents sur une seule parcelle		
29- R275 MAYNADIÉ Georges	<b>Report</b> demande d'ouverture à l'urbanisation de 10 hectares d'une zone actuellement non artificialisée		
30- R 276BERGORET Marie-Cécile	<b>Report</b> demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU		
31- R277 DE STEFANI Elisabeth	<b>Report</b> Parcelle AT 89 Zone Ne + PPRI zones jaune et rouge		
32- R278 MARTIN Danielle	<b>Report</b> Parcelles AT 64-65 Zone 3AU + PPRI		
33- R280 SARTORI Sylvain	<b>Report</b> Zones A (non bâti)+ Ne (bâti) donc révision PLU ou PLUIH		
34- C285 RESTA Virgile	<b>Report</b> Parcelle BA 125 Zone A : donc révision PLU ou PLUIH		

# Dossier retour Commune

## Enquête publique MOD 3 PLU Saint-Jory

### Sommaire

#### I) Rappel Loi Climat et Résilience et son impact localement p 2-3

- Une loi nationale...
- ...Qui doit être appliquée au niveau local
- La position de la municipalité

item «11)Impact ligne GV et II) 5. Mobilité avec AFNT  
item « 4) logements sociaux / contourner loi SRU »  
item « 1) Hauteur bâtiments -19m ou 5 étages. »  
item « 7) Loi Climat Résilience

#### II) Présentation projet cœur de ville p 4-16

Vision globale puis zooms sectorisés :

1. *Secteur Parc du Château* p 4
2. *Secteur Services Techniques* p 4
3. *Secteur Caserne des pompiers* p 5
4. *Secteur Pôle culturel* p 5
5. *Secteur M820 et ancien Ste Geneviève* p 5 à 15

*Volets : préservation du patrimoine,  
création d'une balade paysagère,  
aspect financier, p 7  
de nouveaux services, p 8-9*

*la concertation, p 9-12  
améliorer les mobilités, p 12-15*

*aspect environnemental et recyclage p16*

6. *Secteur Place de la République* p16
7. *Secteur Foyer Rural* p16

item « 6 ) Patrimoine  
item « 8) Plus de végétation

item « 5) Infrastructures insuffisantes »  
item « 10 ) Equipements - services publics »

item « 12) Mobilité douce »  
item « 3) Problèmes de circulation »  
item « 2) Place stationnement / parkings »

#### III) Projet rue Fabas - école Maternelle du Canal des 2 Mers p 17 - 18

item « 9 ) Réserves foncières

#### IV) Conclusion. p 19

- Annexes :
- Frise chronologique projet Cœur de Ville (cf p 4 à 16)
  - Informations et communications (cf p 9-11)
  - Rendu de l'association Empreinte Citoyenne. (cf p 11-12)
  - Charte d'engagement économie circulaire dans le BTP « Life Waste2build » (cf p 16)



## I) Rappel Loi Climat et Résilience et son impact localement

### Une loi nationale...

La loi Climat et Résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. L'un de ces objectifs majeurs est de diviser par deux l'artificialisation des sols, c'est à dire l'étalement urbain, par rapport à 2010, pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette ». Elle impose ainsi progressivement :

- L'interdiction d'ouvrir à la construction les zones dites ENAF (Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers) et donc la limitation de la construction en « horizontal »,
- La densification des zones déjà artificialisées et donc la construction en « vertical ».

### ...Qui doit être appliquée au niveau local

La traduction pour Saint Jory serait la suivante :

- Il n'y aurait plus d'ouverture de nouvelles zones à la construction si petites soient-elles.
- Il y aurait obligation de construire plus en hauteur, comme l'avaient déjà annoncé certains candidats à l'élection présidentielle avec, selon leur vision, la fin de « la maison de banlieue avec sa petite piscine et apprendre à vivre en collectivité » (sic)

### La position de la municipalité :

- Le contexte :  
La zone Nord de la Métropole, longtemps oubliée, est celle qui se développe le plus maintenant. La commune de Saint-Jory possède désormais de nombreux atouts :
  - Elle dispose notamment d'une desserte élargie avec 2 entrées d'autoroute, une gare au milieu et la ligne Tisséo 59.
  - Une nouvelle station d'épuration a été construite en 2019 d'une capacité de 7000 EH avec déjà prévue par anticipation la possibilité de l'étendre à 14000 EH. Depuis 3 ans les anciens réseaux et les postes de refoulement sont progressivement remplacés.

#### ❖ item «11) Impact ligne GV

Dans les Aménagements Ferroviaires du Nord Toulousain, la gare actuelle de Saint-Jory va devenir le premier pôle multimodal du nord de la Métropole avec :

- Un parking en silo gratuit comportant 140 places par niveau,
- Les rabattements des bus de Bruguères et Gratentour,
- Une augmentation du cadencement avec une périodicité au quart d'heure des trains,
- Un remplacement du pont actuel avec un nouveau pont comportant un maillage, d'un côté, piétonnier et de l'autre, cyclable.



- Saint-Jory a des écoles maternelles, élémentaires et collèges publiques et privées ainsi qu'un lycée privé.
- Saint-Jory possède maintenant un bowling, un lac avec des activités nautiques ainsi qu'une plage aménagée, une large diversité associative, bientôt la médiathèque et un cinéma, ...
- Les zones industrielles Eurocentre et Euro Nord sont génératrices d'autant d'emplois qu'à Labège dans le sud de la Métropole Toulousaine.

- Si la volonté de la loi Climat et Résilience est vertueuse, elle n'est absolument pas applicable de la même façon à Toulouse qu'à Saint-Jory. En effet, des étages supplémentaires ne sont pas du tout comparables au centre-ville de Toulouse et à Saint-Jory. Il nous faut trouver un juste milieu :
  - La municipalité a clairement indiqué dès le mois de décembre 2022, son refus d'une hauteur de 19m, et a demandé une hauteur maximale de 15m côté Hers et R+1 maximum sans collectif côté Garonne.
  - La municipalité va demander de supprimer un zonage incompréhensible appelé en « crêneau » dans lequel un terrain peut être constructible alors que, juste à côté, un terrain identique est non constructible (pourtant avec les mêmes contraintes d'inondabilité)
  - La municipalité, respectant maintenant son quota de logements sociaux, n'a donc plus de pénalités financières et demande des seuils de déclenchement plus adaptés et, pour ce faire, supprimer la règle qui impose de créer un logement social pour tout projet de plus de 3 logements. En 2014, la commune devait s'acquitter de plus de 150 000€ d'amendes par an auprès de l'Etat. Ces amendes allaient continuer d'augmenter si nous ne respectons pas la loi SRU imposant 25% de logements sociaux.

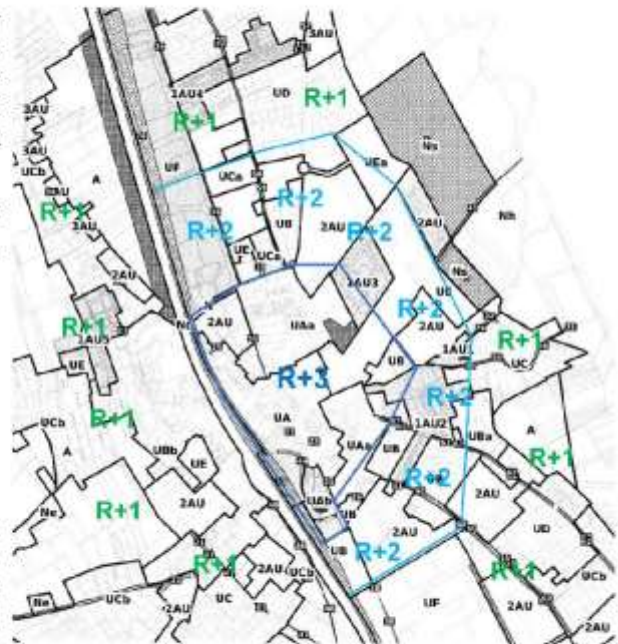
❖ item « 4) logements sociaux / contourner la loi SRU ». Il n'en n'est donc rien, au contraire la commune a totalement respecté ses engagements et est maintenant en conformité avec la loi SRU. Par contre, il n'est actuellement plus nécessaire de fournir un effort si soutenu avec un seuil de déclenchement si bas, 300m<sup>2</sup> ou 3 lots, le plus bas de Toulouse Métropole.

❖ Concernant le premier item « 1) Hauteur des bâtiments -19m ou bâtiments de 5 étages. » Sur les 141 requêtes d'avis défavorables représentant 50.2 %, 85 requêtes sont défavorables concernant la hauteur soit 30 %.

Conformément à la loi Climat et résilience, et pour répondre aux différentes demandes, la municipalité a créé un zonage et s'engage à :

- + ne pas dépasser 15 m et non 19 m,
- + limiter la zone hypercentre en R+3,
- + limiter la zone centre en R+2,
- + limiter partout ailleurs en R+1.

La municipalité de Saint-Jory avait déjà pris en compte le critère hauteur et avait demandé sa modification en décembre 2022 à la baisse. La municipalité de Saint-Jory a donc répondu favorablement à 30% d'avis négatifs sur 50.2%. Il reste donc 20.2% d'avis défavorables.



❖ item « 7) Loi Climat Résilience (aménagement non cohérent, ENAF, trame verte et bleue, panneaux solaires, objectif d'accueil habitants, respect du patrimoine, mobilité, parts modales)

Autant le côté Garonne de Saint-Jory est dans la « trame verte et bleue », autant le côté Hers est classé « logistique » avec toutes ses dessertes.

La partie Cœur de Ville Saint-Geneviève ainsi que les habitations le long de la M820 étant totalement urbanisées ou artificialisées ne sont pas considérées ENAF. Au contraire, dans l'hyper centre-ville, elles rentrent pleinement dans le cadre de la loi Climat Résilience de renouvellement urbain et de densification. La municipalité demande dans le projet de débitumer près de 3000 m<sup>2</sup> dans le site de Saint-Geneviève pour y implanter un espace paysager et arboré qui sera récupéré dans le domaine public. (cf aussi II) 5. Les négociations de la municipalité)

Concernant les panneaux solaires, certes vertueux, la réglementation est malheureusement très contraignante à ce sujet dans le périmètre des Monuments Historiques.



## II) Présentation projet cœur de ville

### Le Projet cœur de ville : une vision globale

La vision est celle de l'aménagement d'une coulée verte formant comme un anneau continu dédié à une promenade culturelle apaisée autour de l'église, du château et du cimetière. Plusieurs phases ont déjà été réalisées ou se termineront cet été.



1 Parc du Château      2 Services Techniques      3 Caserne Pompiers      4 Pôle Culturel  
5 Sainte Geneviève      6 Cimetière et Monuments aux Morts      7 Foyer rural

#### 1) **Projet cœur de ville / le parc du château**

Une première phase a déjà été réalisée avec l'aménagement progressif du Parc du Château. En effet, depuis 2015, ont été implantés des jeux d'eau, un verger partagé, des jeux pour enfants, le wifi, et des festivités comme le village de Noël ou des concerts viennent animer une véritable vie sociale et intergénérationnelle.

#### 2) **Projet cœur de ville / le site des services techniques → site séniors + salon de thé**

Les ateliers municipaux ne sont plus en harmonie avec le Parc du Château, le site classé, l'école maternelle et le nouveau Pôle culturel. Les installations sont vétustes et demandent une modernisation.

Il n'est donc pas judicieux d'investir pour les améliorer provisoirement pour, à terme, les déplacer. La municipalité souhaite donc les remplacer par une résidence « séniors ». Lors de la concertation publique concernant le projet, les participants ont suggéré l'installation d'un salon de thé. Face au parc, près du centre culturel, les familles saint-joryennes pourront profiter d'un lieu harmonieux et convivial. Le site évalué par les Domaines à 336 000 k€ est sous promesse de vente, avec délibération du conseil municipal, à 900 000€. Le montant sera versé intégralement dans la section investissement du budget municipal. Un tiers pourra être dédié à la construction d'un salon de thé et les deux tiers restants à l'extension de l'école maternelle du lac.



### 3) **Projet cœur de ville / site de l'ancienne caserne des pompiers** → **Pôle social**

- La construction de la nouvelle caserne des pompiers sera terminée cet été. La municipalité a fait don (à l'euro symbolique) du terrain pour l'implantation de la future caserne et finance un accès routier par la rue du 19 mars 1962. Le département, quant à lui, construit la caserne et Toulouse Métropole a financé et réalisé le rond-point d'accès sur la M820.
- Le devenir de l'ancienne caserne s'oriente vers un pôle social regroupant tous les services sociaux municipaux et départementaux. Ce projet est en cours d'études depuis 2022 et a été validé par la CAF qui participe financièrement au budget de l'investissement municipal lors de la construction et dans le budget de fonctionnement municipal selon les projets mis en place. Les intentions sont aussi acceptées et validées en interne par les agents et services municipaux. Le calendrier n'est pas encore défini car il suivra celui de l'arc de cercle allant de la future mairie jusqu'au Monument aux Morts.

### 4) **Projet cœur de ville/ site du Pôle Culturel**

Seconde phase du projet Cœur de Ville, malgré une augmentation des coûts, les travaux du Pôle Culturel s'achèveront cet été. Les saint-joryens auront à leur disposition une véritable médiathèque, une salle cinéma/théâtre et une salle d'exposition également dédiée aux mariages. Pour harmoniser l'ensemble, l'Architecte des Monuments Historiques a demandé que les espaces verts autour de ce projet soient réalisés en même temps que ceux du site voisin correspondant au projet d'aménagement de l'ancien site Sainte-Geneviève.

### 5) **Projet cœur de ville / friches M820-Sainte Geneviève** → **future mairie + parc paysager + tour restaurée et sous-sol**

- Qui est propriétaire ?

Depuis 4 ans, la totalité de l'ancien site privé de Sainte Geneviève appartient au promoteur Serge Mas Immo. Ce dernier a également signé avec les propriétaires des habitations le long de la M820. Aujourd'hui, il est en droit de tout raser pour reconstruire s'il le souhaite. La nouvelle loi Climat et Résilience incite au renouvellement urbain en centre-ville et donc conforte la possibilité pour le promoteur de tout démolir.

- Les orientations du PADD débattues et validées au Conseil Municipal de décembre 2022.

*« 2.4.2. Protéger et mettre en valeur les patrimoines bâtis et paysagers du territoire à l'échelle des quartiers*

*La protection et la mise en valeur des patrimoines bâtis et paysagers du territoire est un objectif fort à considérer dans le contexte de développement de la ville sur elle-même. En effet, si la prise en compte du niveau d'aménités urbaines (desserte, offre de services et équipements, espaces de nature en ville, etc.) pour privilégier l'intensification est essentielle, le respect des qualités urbaines, paysagères et des identités propres à chaque quartier est également une exigence forte. Ainsi, le PLU-H pose comme principe majeur la prise en compte du paysage urbain et naturel en tant que critère de qualité dans la mise en œuvre des projets, avec un travail particulier sur l'intégration des formes urbaines dans leur environnement.*

*Il s'agit en premier lieu de valoriser et de protéger les éléments patrimoniaux témoins de l'histoire du territoire, en intégrant notamment les périmètres de protection et de mise en valeur à la réflexion »*

.....

*L'intensification urbaine pourra également être adaptée, notamment dans les secteurs qui intègrent les éléments d'une trame historique dont le caractère traditionnel, la morphologie ou l'organisation urbaine ont une forte valeur culturelle, identitaire ou collective. L'attention sera portée sur une approche de valorisation globale pour souligner les interactions entre toutes ces composantes patrimoniales et permettre une mise en perspective respectueuse des qualités urbaines présentes.*

....

*Enfin, au-delà des éléments patrimoniaux à préserver et mettre en valeur, la recherche d'une forte qualité architecturale doit être exigée pour les projets qui contribuent à faire évoluer la silhouette et les paysages de la métropole ; l'objectif est d'impulser la conception de nouvelles références et identités urbaines et paysagères pour demain, en « tirant par le haut » la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de l'ensemble des opérations d'aménagement mixtes et économiques. Le développement d'écoquartiers métropolitains, d'architectures biomimétiques, et plus globalement l'engagement dans un processus « d'écodéveloppement urbain », constituent, entre autres, des démarches à privilégier. »*



- Les négociations de la Municipalité : préserver le patrimoine et créer un lieu de vie arboré

- ❖ item « 6 ) Patrimoine (maison, pigeonnier, hauteur, place arborée, vie asphyxiée, sauver le patrimoine)
- ❖ item « 8 ) Plus de végétation (plus de végétation, platanes, retraits, créer des voies douces, planter des arbres)

L'idée est de convertir ce site en centralité vivante, construire la ville sur la ville contrairement à l'étalement urbain qui est à proscrire et valoriser les éléments à protéger.

La municipalité de Saint-Jory a souhaité préserver le patrimoine de la commune avec la maison de maître, la tour et ses sous-sols. Pour cela, des négociations ont été entreprises avec Serge Mas Immo afin d'une part de préserver mais aussi de valoriser cette richesse culturelle saint-joryenne. Le pigeonnier n'a aucune valeur architecturale comparé aux autres 3 sites à prioriser pour sauvegarder et rénover.

Il était donc prioritaire de sauver ces monuments avec l'accord et la validation de l'Architecte des Monuments Historiques. Pour cela, le droit à construire peut être déporté vers la M820 afin de libérer une large coulée verte, incluant la tour et la maison de maître, reliant la place de la République à l'impasse du château et, de plus, adjacente au pôle culturel.

Le droit à construire du site peut ainsi être réparti sur du R+2 à proximité et avec une hauteur inférieure à celle de la maison de Maître à côté de l'église et R+3 le long de la M820. Aujourd'hui, un équilibre a été trouvé pour un accord entre Mas, les propriétaires le long de la M820, les Monuments Historiques et la municipalité.

Dans l'hypercentre il n'existe pas de retrait de 15 m par rapport aux routes. Bien au contraire, généralement la réglementation en urbanisme demande pour les constructions dans l'hypercentre de se mettre en limite séparative du trottoir de la voirie.

- Cette phase correspond donc à la mutation du site de Sainte-Geneviève, mais aussi de la traversée de la M820 actuellement constituée d'anciens garages ou habitations réaménagés ou abandonnés. Actuellement, les friches parfois occupées illégalement gâchent qualitativement le centre-ville.



- La volonté a été de refaire naître la nature de ce site avec la mise en valeur des éléments patrimoniaux remarquables. L'église avec la réalisation d'un véritable parvis, la mise en valeur de la Tour comme élément structurant du quartier et surtout la rénovation de l'ancienne école- Maison de Maître- qui viendra accueillir la mairie ainsi que les services de la Poste.



- La nature à l'origine présente sur ce site est très pauvre, un site quasiment minéralisé en totalité, quelques jardins privatifs, aucun jardin public. Notre désir a été de renforcer la nature dans cette centralité.



- Les perspectives depuis la M 820 offriront aux habitants des perspectives visuelles sur l'ensemble des monuments importants de la commune (la Tour, la future mairie, l'église).





➤ La nature va ainsi renaître par plusieurs éléments. Tout d'abord, le grand parvis planté devant la future mairie accueillera des arbres de haute tige permettant ainsi d'insérer la nature au cœur de ville et les Platanes le long de la M820 sont préservés.



➤ Les jardins, en cœur d'îlots et les bâtiments, comme un écrin autour des jardins plantés, seront ponctués par des traversées piétonnes pour créer différents univers tous en lien avec le parvis public.

Une succession de jardins privés et un parc public viendront ainsi replacer la nature en cœur de ville.



➤ La qualité architecturale vient répondre aux éléments patrimoniaux riches sur ce site par la présence d'arcades, de briques, de toitures traditionnelles afin de qualifier ce centre-ville d'élégant en réponse au parvis planté et au parvis de l'Eglise.

Le site est en secteur monuments historiques, l'innovation architecturale se trouve donc dans la labellisation des bâtiments qui seront tous conformes à la RE 2020, afin de proposer une architecture respectueuse de son environnement patrimonial.

La hauteur du projet est différente selon la proximité des monuments classés ABF soit 9 mètres à proximité de l'église et une hauteur qui remonte à 12m et 15m maximum sur M820.



➤ Les hauteurs sont harmonisées afin valoriser le patrimoine de la commune pour accueillir des services publics de proximité :

- Création d'une nouvelle salle municipale de 80 m<sup>2</sup>,
- Réfection de la Tour et son sous-terrain à destination d'un lieu d'exposition,
- Réhabilitation de l'ancienne Maison de Maître pour accueillir la future Mairie,
- Création d'un parvis planté devant la future mairie de 2800 m<sup>2</sup>
- Création d'un parvis minéralisé devant l'église de 520 m<sup>2</sup>.



#### - Aspect financier

**Création d'un parc arboré neutre financièrement** : La municipalité, au travers des négociations pour les espaces verts dans le permis de construire, conventionne également avec le promoteur pour récupérer dans le domaine public une surface de plus de 3300 m<sup>2</sup> entièrement végétalisée et paysagée. Elle comprendra également la tour restaurée avec son sous terrain et la maison de maître mise aux normes de bureaux pour y accueillir la future mairie. Ce nouvel espace permettra ainsi de faire une jonction arborée entre le Pôle Culturel et la place de la République.

**Valorisation du patrimoine avantageuse puis neutre financièrement** : Le montant de la vente négociée par la municipalité, d'une valeur de 1,1M€, est supérieur à la valeur de 966000€ estimée par les domaines. L'achat des bâtiments se réalisera sur 11 ans avec un paiement échelonné de 100k€ par an. Le montage permet ainsi d'avoir une opération financièrement neutre mais aussi un lissage dans le temps intégrant un décalage rentrée/sortie de liquidités sur 11 ans très avantageux pour la municipalité.

- Des services supplémentaires pour la commune

Ce projet, qui ne manque pas d'atouts, vient également démontrer la qualité d'une opération mixte : mixité sociale, mixité des produits, cœur de ville vivante.

- ❖ item « 10 ) Equipements - services publics » ( lumière trottoir, routes endommagées, trop de logements sociaux, PMR, problématique RD820/voie ferrée/canal, cinéma, ludothèque, parc arboré, école, crèches, pôle santé, modes doux, la poste)

Depuis 2014, la municipalité a aménagé et réalisé les phases 1 des routes de Pradel, Perruquet, Plaine, Bougeng et Trinchet. L'étape suivante pour 2023 est la phase 1 du chemin de Ladoux. Avant chaque début de travaux, la municipalité a invité tous les riverains pour les faire voter sur le choix de l'aménagement qu'ils souhaitent devant chez eux. Trottoirs, pistes cyclables, systèmes ralentisseurs, mobilier urbain, aspect paysager,... sont débattus et votés lors de réunions publiques.

A chaque fois, la municipalité et Toulouse Métropole ont réalisé ces aménagements conformément aux souhaits des habitants présents. Bien sûr, chaque nouvelle voirie est réalisée dans le respect des normes PMR.

Le projet Pôle Culturel, dont les travaux seront terminés cet été, intègre une salle de cinéma / théâtre ainsi qu'une ludothèque dans la partie médiathèque.

La Salle des Poutres est également réaménagée pour valoriser son cachet culturel. Outre les expositions, elle accueillera également les mariages. La salle actuelle, à l'étage sans ascenseur, n'est plus aux normes PMR.



Un pôle de santé figure dans le projet Cœur de Ville Sainte-Geneviève. Un autre pôle de santé, porté par des professionnels médicaux locaux, est également prévu. Les deux projets sont amenés à établir des partenariats.

Le bureau de poste n'a pas disparu. Il se trouve au même endroit. Seul son statut a changé, il est maintenant municipal. Les mêmes services sont disponibles, avec maintenant des horaires élargis comme en plus l'ouverture supplémentaire du samedi matin.

- Rien ne change pour le jardin public, le parc du Château, que la municipalité a aménagé au fur à mesure depuis 2014 avec des jeux et un verger partagé.
- Au contraire un nouveau est créé d'une surface de 3000m<sup>2</sup> tout autour de la future mairie.
- Ce nouveau parc s'agrandira en s'étendant autour du Pôle Culturel pour rejoindre le Parc du Château.



**Les services nouveaux pour les Saint-Joryens :**

- **Une crèche de 12 berceaux** avec un jardin face au parvis de la future Mairie
- **Un pôle médical composé de 9 cabinets de médecins** de 640 m<sup>2</sup> sur la M820.
- **Un espace radiologie sur la M820**
- **Des commerces de proximités alimentaires en lien avec le parvis**





**Des résidences adaptées à l'accueil des populations :**

- **Une résidence destinée aux logements des familles** (du T2 au T5) pour tout type de familles- logements libres et logements sociaux à hauteur de 30% afin de maintenir les objectifs du Plan local de l'habitat conforme aux objectifs de mixité sociale.
- **Une résidence autonomie** afin de pouvoir accueillir une population âgée dépendante et répondant aux critères sociaux
- **Une résidence « séniors »** afin de pouvoir accueillir une population qui a besoin de l'ensemble des services à proximité, qui est indépendante mais désireuse de vivre au plus près de toutes les commodités.
- **Une résidence pour jeunes actifs** afin de pouvoir loger dans une centralité des jeunes alternants, stagiaires, premier emploi, à proximité du plus gros bassin d'emploi de la Métropole
- **Un lieu de rencontre commun** qualifié de « **HUB social** » :
  - Services de restauration,
  - Pôle bien-être santé,
  - Piscine,
  - Espace de partage,
  - Salon.

Ce Hub intervient comme véritable démonstrateur de la mixité intergénérationnelle de ce projet devant le parvis planté.
- **Des jardins plantés accueillant du mobilier urbain en cœur d'îlot de 3000 m² de surface.**















**Informations et concertations menées depuis 2018 par la Municipalité de Saint-Jory**

La programmation de ce projet a été communiquée au cours de nombreuses informations depuis 2018 via les journaux, supports numériques, magazines municipaux et campagnes électorales de 2020. Des réunions de concertation ont aussi été mises en place en 2022 pour partager et collecter des idées supplémentaires afin que cette centralité soit également vivante et intergénérationnelle.

1-mag sept 2018	2-mag 2018 sept p2	3-mag nov 2018 p1	4-mag nov 2018 p2



 <p>5-mag janv 2019</p>	 <p>6-mag avril 2019 p1</p>	 <p>7-mag avril 2019 p2</p>	 <p>8- FB TF mai et novembre 2019</p>
 <p>9-mag juillet 2019</p>	 <p>10-mag sept 2019 p1</p>	 <p>11-mag sept 2019 p2</p>	 <p>12-FB TB novembre 2019-mars 2020</p>
 <p>13-FB MAIRIE février et octobre 2021</p>	 <p>14-FB TF-10/21-02/22</p>	<p>15-article concertation 05/22</p>	<p>16-article intw TF 05/2022</p>
 <p>17- FB TF mai 2022</p>	 <p>18-FB MAIRIE 05&amp;06/22</p>	 <p>19-FB TF mai et juin 2022</p>	 <p>20-flyer questionnaire mai 2022</p>
 <p>21-news juin 2022</p>	<p>22-art. rdv atelier 06/2022</p>	<p>23-art. balade urbaine 06/22</p>	<p>24-article retour balade urbaine 30 juin 2022</p>



Le projet a également été réalisé à partir de maquettes et d'insertions numériques au cours de réunions de concertation en 2019 avec le Conseil Municipal des Jeunes et l'Architecte des Monuments Historiques.



Conseil Municipal Jeunes



Architecte Monuments Historique

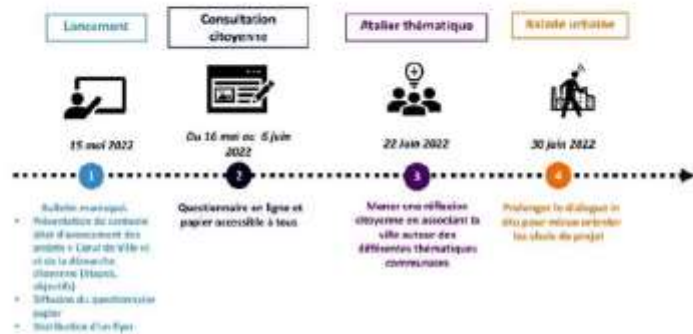


Conseil Municipal Jeunes



Paysagiste Architectes

Dans le cadre du renouveau du Cœur de Ville de Saint-Jory, une démarche volontariste de consultation et d'échange avec les habitants et acteurs locaux est lancée par la Ville entre les mois de mai et juin 2022.



Il est un prolongement d'un dialogue déjà établi autour du projet et préalable à l'enquête publique. Cette phase a permis de nourrir les orientations du projet et s'est déroulée en plusieurs étapes :

- **Questionnaire** en ligne et en papier du 16 mai au 6 juin : 77 contributions.  
Objet : établir un premier diagnostic d'usages et de perceptions autour du centre-ville (trois mots pour définir Saint-Jory, les lieux privilégiés, les points forts et à améliorer et les propositions pour renforcer le lien social, les déplacements, l'environnement, un avis sur le projet du Cœur de Ville).
- **Atelier de présentation** le 22 juin : 20 participants.  
Objet : répondre aux préoccupations autour du futur projet.
- **Balade urbaine** le 30 juin : 20 participants  
Objet : prolonger le dialogue sur site et vérifier l'interprétation des enjeux précédemment identifiés, recueillir l'expertise d'usage et les perceptions des participants autour de l'environnement urbain et du futur projet.
- **Rédaction du mémoire** de dialogue / rapport intermédiaire septembre 2022.
- **Attention portée à l'Enquête Publique** de janvier 2023
- **Orientations stratégiques du dialogue citoyen** en février 2023.

➔ **Objectif 1 : Tenir informé l'ensemble de la population autour du projet** avec la mise en place d'une « maison de projet ».  
Un référent sera dédié et pour suivre les différentes évolutions demandées avec aussi la mise en place d'une permanence téléphonique et par mail





➔ **Objectif 2 : Entretenir une relation de confiance avec les habitants** avec la mise en place d'un comité de suivi intégrant la participation citoyenne.

➔ **Objectif 3 : Ajuster et poursuivre les principes d'acceptabilité de projet avec des ateliers thématiques :**

- Créer du lien social
- Valoriser le patrimoine
- Végétaliser et paysager
- Créer et sécuriser les modes doux



➔ **Objectif 4 : Animer le lien social entre les différents acteurs du territoire** en intégrant également le tissu association comme les Lions association de rugby handisport ou le club des Aînés ainsi que les services du Centre Social et du Centre Communal d'Action Sociale.

- Un maillage nouveau routier avec des mobilités douces.

- ❖ item « 12) Mobilité douce » proximité domicile / travail
- ❖ Item 3) Problème de circulation (routes surchargées, pollution, bouchon, pas de plan de circulation, manque d'infrastructure routière, piétons et cyclistes)
- ❖ item « 12) Mobilité douce » (aucune infrastructure multimodale, mobilité décarbonée)
- ❖ Item « 2) Place de stationnement et parkings » (le nombre de véhicules en fonction du nombre de foyers, un T2 avec 2 voitures, 2 parkings pour 60 et non 70 m<sup>2</sup>, manque de stationnements au centre-ville, des parkings pour les commerces)

• Le trafic routier à Saint Jory

**Comptages routiers synthèse**

Relevé de trafic moyen journalier ouvrable tous véhicules confondus effectué en mai 2022 sens Saint-Jory vers Toulouse :

P 9 Saint-Jory Nord	: 8 761
P 8 Saint-Jory Centre	: 8 010
P 7 Saint-Jory gare-Sud:	10 561
P 6 Lespinasse	: 13 938
P 5 Fenouillet Nord	: 18 104
P 4 Fenouillet Sud	: 13 891
P 3 Aucamville	: 15 568
P 2 Toulouse entrée	: 24 118
P 1 Avenue Etats-Unis :	6 647



L'augmentation du trafic au P7 se situe au niveau du rond-point de la gare avec la circulation provenant de la M20 côté Saint-Sauveur et l'intercommunalité du Frontonnais et celle de la route de Saint-Caprais côté Grenade / Merville. Ensuite, le trafic augmente logiquement et progressivement jusqu'à 2.5 fois plus à l'entrée de Toulouse.

Comme déjà indiqué dans le I) le bassin d'emplois Eurocentre et Euro Nord est équivalent à celui de Labège dans le sud de la Métropole Toulousaine. La zone côté Garonne de Saint-Jory est classée logistique avec la proximité des autoroutes au nord et au sud de la commune avec la gare au milieu. Il est vrai que les dessertes, historiquement essentiellement routières le long de la M820, se diversifient avec la restructuration de cet axe basée sur la sécurisation et l'implantation de modes doux piétons et cyclables.



- Les projets de dessertes structurants pour Saint-Jory et pour la Métropole.

- Les AFNT, cités en page 2, explicitent le développement du cadencement des trains de la gare. La DUP a déjà été purgée de tout recours depuis 2022. Les études de sol ont été réalisées, les négociations sont sur le point d'être finalisées entre les propriétaires concernés, les Domaines et la SNCF. Les emprises sont matérialisées en ER et les travaux débutent en 2023 commençant par le nord de Saint-Jory en remontant progressivement vers Toulouse.

Un parking gratuit en silo est intégré dans le projet, d'abord de 2 niveau avec  $2 \times 140 = 280$  places avec un aspect évolutif d'un troisième et même d'un quatrième niveau.

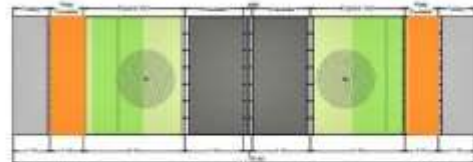
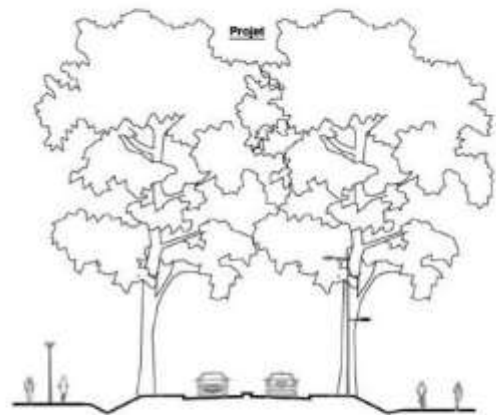
Concernant les parkings actuels au centre-ville, celui du foyer rural n'est jamais rempli, ni celui du marché, ni celui du cimetière. (excepté pour certaines manifestations pour l'un et le matin du marché pour l'autre)

La gare de Saint-Jory sera le premier pôle multimodal de Toulouse Métropole avec son parking en silo, ses rabattements bus des communes de Bruguières et de Gratentour et ses maillages directs modes doux avec la M820 et le Parc Canal.

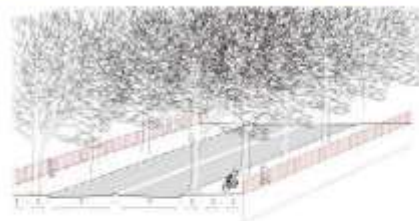
- Les aménagements de la M820 : requalification sur les 17 km entre Saint-Jory et Toulouse.

Le plan de financement et les procédures de la M820 (Déclaration d'Utilité Publique, enquête parcellaire, ...) intègrent la maîtrise totale des fonciers entre M820 et canal Garonne (dans continuité de l'action foncière SNCF Réseau), l'aménagement paysager complémentaire et la réorganisation des activités économiques le long de la M820.

- Sécurité : Diminution de la vitesse et limitation à 50km/h.
- Sécurité : Création d'une bordure centrale infranchissable sur la totalité du parcours.
- Modes doux piétons : Création d'une continuité cheminement piéton accessibles sur totalité du linéaire.
- Modes doux vélos : Création de pistes cyclables de part et d'autre de la M820. (support Réseau Express Vélo n°2 bis)
- Sécurité des modes doux : Création d'une clôture qualitative unique sur parcelles impactées pour sécuriser les modes doux. Et mise en place d'un outil pour essayer d'imposer cette clôture type sur tous les nouveaux projets en contact direct avec la M820



Les synergies entre les projets M820 + AFNT + Grand Parc Canal offrent les leviers opérationnels, juridiques et financiers pour restructurer en profondeur l'axe central de la porte métropolitaine Nord.

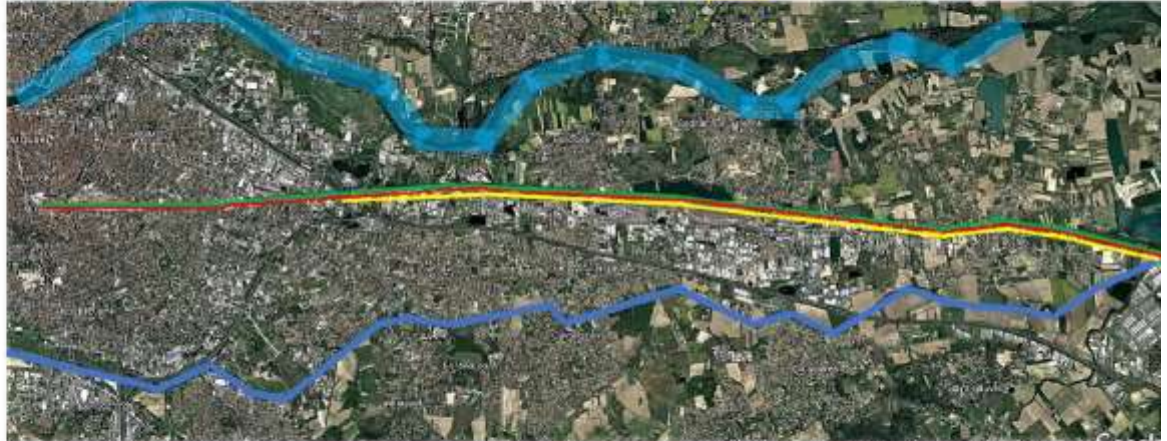




- Les 3 projets Grands Parcs Garonne / Canal et Hers de Toulouse Métropole  
Au-delà de l'axe central M820 + AFNT + Grand Parc Canal, pour Saint-Jory se rajoutent latéralement d'un côté le projet Grand Parc Garonne et de l'autre celui de l'Hers.

Saint-Jory est la seule commune du nord toulousain où se rejoignent l'ensemble de ces projets.

Parc Garonne  Parc Canal  AFNT  M820  Parc Hers 



Les aménagements latéraux en modes doux des 3 Grands Parcs et celui de la M820 sont maillés en transversal par le schéma directeur municipal des modes doux. Le projet derrière la maternelle du Canal s'inscrit également dans la continuité des modes doux.

- Le Pont Garonne : la jonction entre la M820 au nord de Saint-Jory et la Voie Lactée à Blagnac via Merville, Seilh et Aussonne.

Ce projet initialement porté par le département est maintenant de la compétence Métropolitaine. Le Département reste associé car d'une part, il subventionne le projet et d'autre part, une partie du tracé est implantée hors de la Métropole.  
Ce projet permettra à Saint-Jory de déporter tout le flux routier se rendant dans la partie métropolitaine Seilh, Blagnac, Tournefeuille, Colomiers.  
Actuellement, cette circulation transite par Saint-Jory pour emprunter le pont de Gagnac. Le trafic se réalisera ensuite via ce nouveau pont en amont au nord de la commune et ne passera donc plus par le centre-ville de Saint-Jory.



- Le schéma directeur municipal des modes doux : un maillage ponctué de parcours de santé selon les âges et les aptitudes physiques. Cette étude est également en adéquation avec les dessertes existantes comme la gare et la ligne 59 de Tisséo.

Ce schéma directeur intègre complètement le projet Cœur de Ville en se raccordant au Parc du Château avec le parcours paysager autour du centre historique et culturel.

La desserte de bus 59 possède déjà également deux arrêts à côté du projet Cœur de Ville.





- Le projet Cœur de Ville s'inscrit donc pleinement dans les projets AFNT et M820 mais aussi dans les mobilités douces des projets Parcs Garonne, Canal, Hers ainsi que le schéma directeur municipal. La mobilité a bien évidemment été un paramètre primordial du projet, une mobilité ambitieuse et cohérente afin de ne pas récréer les éléments du site actuel (un site fermé qui ne permet aucune porosité). Une mobilité sous différentes échelles tout d'abord piétons, cycles puis véhicules.



Actuellement, dans l'hypercentre, pour accéder au parc du château depuis la M820, ou inversement, pour accéder à la M820 depuis le parc du Château, il n'existe que 3 accès uniquement à sens unique donc très contraignants et maintenant inadaptés.

L'accent a également été mis sur les venelles et sentes piétonnes qui viennent faire le lien entre l'axe structurant la M820 et la « Ville Parc » pour des circulations apaisées. En effet, aujourd'hui, le site est complètement fermé par les deux grands portails de l'ancienne école Saint Geneviève. Demain, le nouveau cœur de ville sera traversé du Nord au Sud et d'Est en Ouest.

Cette nouvelle porosité permettra à tous les habitants de pouvoir se mouvoir à pied, à vélos, tout en étant protégés de la M820. En complément de ces aménagements, sera créé un trottoir tout le long de l'opération M820, inexistant à ce jour. Les accès piétons sont bien sûr favorisés pour rejoindre l'arrêt de bus et la liaison gare, une des plus performantes de toutes les communes de la Métropole (Lien avec Toulouse en douze minutes).

Le nouveau maillage double sens sera réalisé par l'aménageur et conventionné avec Toulouse Métropole pour être ensuite rétrocédé. Cette nouvelle voirie à double sens sera créée, venant désengorger la centralité tout en laissant le côté parvis complètement apaisé.



Concernant les stationnements, contrairement à aujourd'hui où le stationnement a lieu sur l'ensemble des parcelles en surface, demain, il se fera de préférence en sous-sol. Seules quelques places à usage de la future mairie seront en surface.

Tout a été pensé pour laisser un maximum de place à la végétalisation de ce site très minéral.

Le projet offre à l'ensemble des habitants du quartier ou de la ville, la possibilité d'utiliser des véhicules économes en énergie en autopartage.

L'utilisation de véhicules électriques des services d'autopartage réduit jusqu'à 43 % les émissions de GES (source : ICCT). Cette mobilité partagée électrique retire 5 à 24 voitures de la circulation (source : ICCT). Adopter la voiture électrique répond donc aux enjeux de gestion de la mobilité des villes de France.



Le parking du Château existant aujourd'hui sera maintenu dans sa quantité de places afin de toujours pouvoir accueillir les habitants véhiculés pour les activités à proximité centre culturel, mairie, médiathèque.



- Un projet inscrit dans une démarche éco-responsable labellisée.

Le volet environnemental dans ce projet démontre la volonté de s'inscrire aussi dans une démarche valorisante pour le site et pour la planète.



LE PROJET LIFE WASTE2BUILD  
A ÉTÉ FINANCÉ PAR LE PROGRAMME  
LIFE DE L'UNION EUROPÉENNE

**CHARTRE D'ENGAGEMENT  
ECONOMIE CIRCULAIRE DANS LE BTP  
« LIFE Waste2Build »**

A ce titre, le site a été lauréat du projet Life Waste 2 Build. En effet, les ressources présentes sur site seront réemployées au sein de la construction dans le cadre d'une démarche exemplaire de réemploi menée par l'Union Européenne et Toulouse Métropole. Une école et quatorze propriétés réemployées pour créer le futur centre-ville.

En effet, pour relever le défi de répondre aux enjeux (environnementaux, juridiques et socio-économiques), un consortium d'acteurs (Toulouse Métropole, CSTB, ENVIROBAT OCCITANIE, FBTP31, INEC, TBS Education et SYNETHIC) porte un dispositif innovant d'optimisation des ressources et des déchets du BTP mettant en relation, via les marchés publics et privés, les ressources issues principalement de déconstruction et leur réemploi dans le cadre de chantiers de construction, rénovation et aménagement d'espaces publics.

6) **Projet cœur de ville / place de la République routière ➡ piétonnière avec Monument aux Morts valorisé**

Aujourd'hui, le monument aux morts se situe le long d'une route qui doit être fermée à la circulation à chaque cérémonie. Le projet de la municipalité est de relier par une véritable voie douce le parvis de l'église et la place du foyer rural tout en redonnant une meilleure visibilité au monument aux morts. Ainsi l'ensemble serait rendu piétonnier afin de libérer de la place devant le monument pour y implanter de chaque côté un des deux canons de la guerre de 14 que nous avons. Ces deux canons, "trophées de guerre" offerts par l'Etat français en souvenir de la Victoire de 1918 ornent le Monument depuis 1922. Ces deux pièces d'artillerie allemande (des obusiers légers calibres « 10,5-cm-leichte Feldhaubitze 16 ») n'existent qu'en seulement quinze exemplaires dans le monde. Les deux obusiers ont été restaurés en 2010.

Le coût financier est porté par Toulouse Métropole qui a la compétence voirie via le Pôle Nord Territorial.

7) **Projet cœur de ville / remplacement du foyer rural ➡ par une halle**

Le foyer rural actuel qui sert de salle des fêtes, de bibliothèque et de divers rangements n'est plus adapté à la commune. Une réserve foncière est prévue derrière le bowling pour y implanter la future salle des fêtes. Le zonage du site a été anticipé de type « équipement public ». Outre le caractère obsolète du site actuel, l'emplacement d'une salle des fêtes, source de nuisances sonores, en plein centre-ville ne nous semble plus opportun. La décision avait donc été prise d'implanter la future salle des fêtes juste à côté du bowling et de la zone commerciale.

Dans un premier temps, l'EPFL portera l'achat du terrain.

Le financement sera pour partie Toulouse Métropole pour les places de stationnements et Mairie pour la construction de la Halle.

- L'emplacement de cette dernière a été définie par l'Architecte des Monuments Historiques qui souhaite un axe visuel constitué par la rue Saint-Exupéry, la halle, l'église et le château.
- La municipalité de Saint-Jory, après avoir répertorié plusieurs catégories de halles, s'oriente vers une architecture en pierre et bois semblable à celle de Saint-Alban



Halle Meneghel-Saint-Alban

### III) Projet maillage rue Fabas - école Maternelle du Canal des 2 Mers

- ❖ item « 9 ) Réserves foncières (sacrifier les réserves foncières pour payer les dettes, environnement, agrandir l'école, privilégier les équipements publics, faire des jardins partagés, des parcs, une piscine, taxe foncière)

Le projet derrière l'école maternelle du canal correspond à une mini ZAC. Le principe est similaire, la vente d'une partie du terrain à 600 000€ va permettre :

- le **financement de l'extension de l'école** avec la création de deux nouvelles classes et d'un dortoir,
- la réalisation d'un **nouveau parking** pour les enseignants et les parents d'élèves,
- la création d'un **maillage piétons / vélos en croix** entre la rue de Fabas, la route de Saint -Caprais et le **chemin des graves**,
- la création d'un **maillage routier**, si accord après concertation avec les habitants,
- la **viabilisation** possible de **4 terrains municipaux** comme réserve foncière et financière d'une valeur de 125 000€ chacun, soit un potentiel de 500 000€.



La zone vendue recevra 18 maisons en r+1 maximum, accolée à une zone déjà constituée d'habitations, placée à côté d'une école maternelle, du canal, avec un maillage piétons/vélos. La zone est déjà constructible et également desservie par tous les réseaux. Il restera entre cette zone et l'école actuelle environ 3000 m2.

En terme de réserves foncières, la surface de la parcelle vendue derrière l'école est similaire à la surface que la municipalité de Saint-Jory récupère dans le projet Cœur de Ville Saint-Geneviève, surface qui sera entièrement paysagée et arborée.

Les deux projets de jardins partagés sont situés pour l'un côté Hers à proximité de l'école privée Sainte-Geneviève et pour l'autre côté Garonne derrière l'école Jean de la Fontaine. Les plans sont en cours de réalisation pour la première et une réunion de concertation avec les futurs administrés intéressés aura lieu en mai.

Un projet de piscine ne peut être crédible qu'à l'échelon intercommunal. Au-delà de l'aspect investissement, les charges de fonctionnement sont trop importantes pour être supportées par une seule commune. Les finances étant tendues pour toutes les communes, ce projet n'est pas envisageable dans le contexte actuel.

Il est par contre prévu un bassin dans le projet Cœur de Ville à côté de la mairie.



Rappelons que Saint-Jory possède déjà deux zones de baignade surveillées dans la zone de loisirs du lac de Braguessou avec une zone de plage pour ceux qui ne savent pas nager et une zone plus éloignée séparée pour les plus grands. Des parcours de télésiège sont également positionnés sur une autre partie du lac avec plusieurs activités et sports nautiques ainsi que du Stand up paddle.





Chaque année, des jeux gonflables sont également installés. Le site accueille chaque été des manifestations comme des concerts, des services de restauration ainsi que des expositions.



Les rentrées financières de la vente d'un terrain ne peuvent servir qu'à la partie investissement du budget municipal et en aucun cas pour payer des factures de la partie fonctionnement du budget. Cela est strictement interdit et impossible à réaliser.

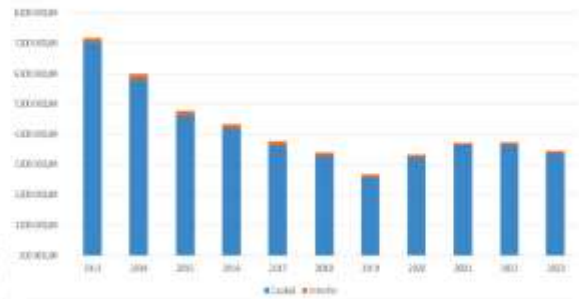
Pendant 8 ans, la municipalité de Saint-Jory n'a jamais augmenté les impôts et a maintenu ses taux fixes. Par contre, depuis 2014, l'Etat a réduit de plus de la moitié sa dotation annuelle, l'Etat a réduit les subventions DETR allant même jusqu'à les supprimer pour certains projets et le conseil départemental a divisé par 3 ses subventions.

Pour autant depuis 2014 :

- la dette municipale a été divisée en 2 (cf ci-contre)

- la municipalité tient à conserver :

- toute la culture gratuite (bibliothèque, concert, théâtre, manifestations...)
- le premier prix du repas à la cantine à 1€ avec 50% de bio et/ou local et le choix entre un menu végétarien ou classique avec viande
- la carte pass-sport et culture municipale qui aide financièrement les familles à s'inscrire dans la vie associative, le lien social intergénérationnel avec des manifestations comme le village de Noël, Halloween, fête du village, chasse aux œufs de Pâques, repas de rue, soirées contes à thèmes, zone de loisirs surtout l'été dans les parcs et les zones de baignades
- le soutien financier à toutes les associations
- le projet 1000 arbres qui a débuté pour 1/3 avec les implantations dans les différents parcs de la commune de vergers partagés. Ce projet qui se poursuit avec la débitumisation dans le projet Cœur de Ville Sainte-Geneviève de 3000 m<sup>2</sup> de l'ancienne cour de l'école privée, Projet qui se poursuit ce mois de mars puis en avril avec la débitumisation de zones des cours des écoles publiques pour y planter des arbres, en partenariat avec l'association environnementale Graines d'Avenir, les parents d'élèves FCPE et les enseignants et Projet qui se poursuivra ensuite avec l'implantation de lauriers roses et d'albizias pour fleurir la commune.
- une dynamique d'investissement pour maintenir l'emploi et améliorer les infrastructures municipales.



Aux contraintes de la baisse des dotations se rajoutent les surcoûts notamment sur les énergies et dans les matières premières. Deux exemples, sur uniquement 2022, la ligne budgétaire de l'électricité a augmenté de 149 000 € et les travaux du Pôle Culturel et de l'agrandissement de l'école Jean de La Fontaine ont augmenté de 200 000€.

Pour maintenir le même niveau d'investissement et garder les mêmes prestations auprès des Saint-Joryens, la municipalité a donc augmenté les impôts fonciers l'an dernier, et cette année 2023 ils le seront aussi, de façon modérée, du même ordre de grandeur de 2.9%, correspondant à une rentrée supplémentaire d'environ 200 000€ pour la commune.



## IV ) EN CONCLUSION.

Le municipalité de Saint-Jory, tout en tenant compte des contraintes de la loi Climat et Résilience, a également considéré les désaccords exprimés par 60% des 50% d'avis défavorables en **réduisant significativement la hauteur et le nombre d'étages.**

Le Projet Cœur de Ville Sainte Geneviève correspond à une des phases du projet global Cœur de Ville constitué de 7 zones permettant de créer un anneau pour une promenade urbaine continue alternant sites arborés, culturels et lieu de convivialité.

Le Projet Cœur de Ville Sainte Geneviève :

- **préserve et valorise le patrimoine** de Saint-Jory, actuellement possédé par un privé, avec un **montage financièrement neutre** pour la commune.
- permet de récupérer dans le domaine public des **réserves foncières de plus de 3000 m<sup>2</sup> arborées et paysagées**, avec un **montage financier neutre** pour la commune.
- crée de nouvelles **mobilités douces**, avec un **montage financièrement neutre** pour la commune.
- crée un nouveau maillage routier à double sens entre le centre-ville et la M820, avec un **montage financièrement neutre** pour la commune.
- **Implante de nouveaux services pour la commune :**
  - pour la petite enfance, une crèche de 12 berceaux avec un jardin face au parvis de la future Mairie
  - pour les familles, un pôle médical composé de 9 cabinets de médecins de 640 m<sup>2</sup> sur la M820 avec un espace radiologie
  - pour les familles, de nouveaux commerces de proximité alimentaires en lien avec le parvis
  - pour les jeunes actifs, une résidence adaptée
  - pour certains séniors, une résidence avec tous les services adaptés (infirmières, repas individuels ou dans la salle dédiée à la restauration, intervenants à domicile, activités sociales culturelles et physiques)
  - pour certains séniors, une résidence en centre-ville à proximité immédiate des services administratifs de la mairie, d'un parc paysager et du Pôle Culturel.
  - pour les familles, un nouveau restaurant
  - pour les familles, un bassin de nage
  - pour les familles, une salle de bien-être partagée équipée et un espace de partage

La municipalité de Saint-Jory confirme la continuité de la participation citoyenne en respectant les 4 propositions de l'association Empreintes Citoyennes.

Le projet type ZAC derrière l'école maternelle :

- se limite à 18 maisons en R+1 maximum pour une ville actuellement de 8000 habitants,
- **permet de financer** l'extension de l'école à côté,
- **permet de financer** la création d'un parking pour l'école,
- permet de créer un **maillage modes doux sécurisé** vers l'école,
- permettra de créer un maillage routier,
- **permettra** d'avoir la possibilité par la suite de **valoriser 4 terrains jusqu'à 500 000€**,

**Le seuil de déclenchement de logements sociaux.**

Actuellement sur Saint-Jory, ce seuil est à partir du troisième lot ou 300m<sup>2</sup>. La municipalité, qui a terminé de rattraper son retard en termes de manque de logements sociaux, demande un seuil de déclenchement à partir de 800m<sup>2</sup>. Toulouse Métropole et les services de l'Etat sont plutôt favorable à 500m<sup>2</sup> par anticipation d'un seuil homogénéisé dans le futur PLUIH. Considérant qu'à l'heure actuelle certains seuils dans la Métropole sont de 2000m<sup>2</sup>, ne sachant pas de façon certaine la mise en application du futur PLUIH, la commune de Saint-Jory, en attendant le futur PLUIH, confirme sa demande du seuil de déclenchement à 800m<sup>2</sup>.

**VILLE DE  
SAINT-JORY**

## Dialogue citoyen

### « Quel cœur de ville pour Saint-Jory ? »



### Participez et donnez votre avis !

Dans le cadre de la démarche de centralité du cœur de Ville de Saint Jory, un dialogue citoyen est lancé à l'initiative de la municipalité afin de définir avec les Saint-Joryennes et les Saint-Joryens un projet en faveur de l'intérêt général.

L'association Empreintes Citoyennes a la charge de mettre en œuvre et d'animer cette démarche.

### Première étape, le questionnaire en ligne

Exprimez vos propositions, vos interrogations, vos attentes pour l'avenir de Saint-Jory jusqu'au 6 juin 2022 en contribuant à ce questionnaire sur [www.coeur-de-ville-saint-jory.fr](http://www.coeur-de-ville-saint-jory.fr)



Cette démarche se poursuivra par des ateliers thématiques, une balade urbaine et citoyenne et une journée de présentation du projet.

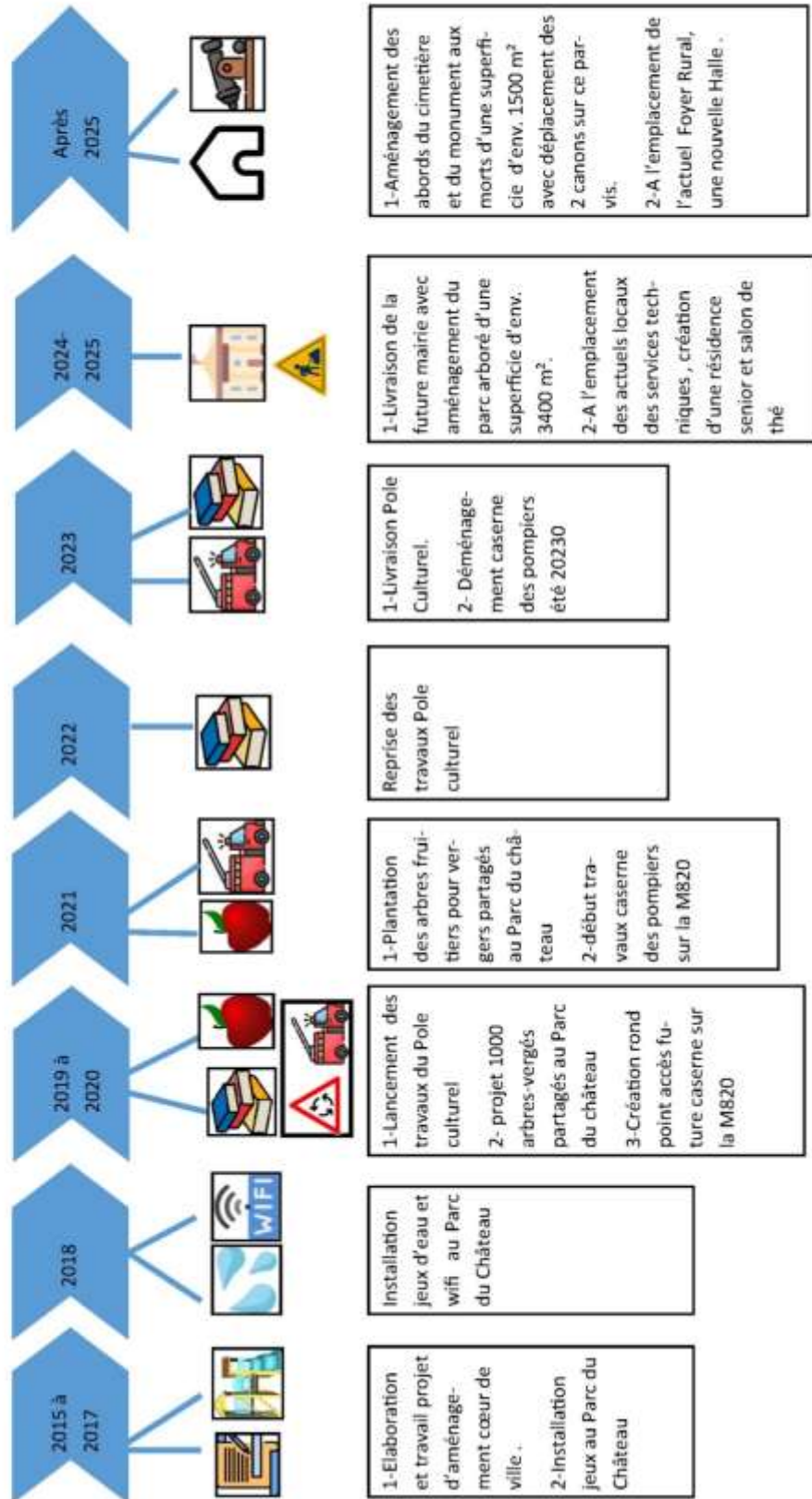
Pour plus d'informations

Contactez-nous sur

[info@coeur-de-ville-saint-jory.fr](mailto:info@coeur-de-ville-saint-jory.fr)

ou au 07 80 91 13 55

**AMENAGEMENT CŒUR DE VILLE**







# VILLE DE SAINT-JORY

## QUESTIONNAIRE « QUEL CŒUR DE VILLE POUR SAINT-JORY ? »



Dans le cadre de la démarche de centralité du cœur de Ville de Saint Jory, un dialogue citoyen est lancé à l'initiative de la municipalité afin de définir avec les Saint-Joryennes et les Saint-Joryens un projet en faveur de l'intérêt général.

L'association Empreintes Citoyennes a la charge de mettre en œuvre et d'animer cette démarche.

Exprimez vos propositions, vos interrogations, vos attentes pour l'avenir de Saint-Jory en contribuant à ce questionnaire sur [www.coeur-de-ville-saint-jory.fr](http://www.coeur-de-ville-saint-jory.fr)



A la suite de ce questionnaire, différents temps d'échange seront proposés pour hiérarchiser, sélectionner et organiser les contributions : ateliers thématiques, balade urbaine et citoyenne, journée de présentation du projet. Ce questionnaire sera clôturé le **6 juin 2022**. **Merci pour votre participation !**

Pour plus d'informations, contactez-nous sur : [info@coeur-de-ville-saint-jory.fr](mailto:info@coeur-de-ville-saint-jory.fr) ou au 07 80 91 13 55

### Autour de la ville

1. En trois mots, décrivez-nous Saint-Jory...
  - ✓ ....
  - ✓ ....
  - ✓ ....
2. Quel(s) sont vos lieux lieu(x) privilégiés à Saint-Jory ? Pourquoi ?
 

.....
3. Quels sont les points forts de la ville ?
 

.....
4. Quels sont les points à améliorer de la ville ?
 

.....
5. Quel(s) nouveau(x) type(s) de commerces pourraient compléter l'offre de Saint-Jory ?
  - Alimentaires spécialisés (Boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries...) et Alimentation générale et supérettes
  - Equipement de restauration (café, bar, restaurant, salon de thé ...)
  - Equipement à la personne (vêtement, textile, chaussure, accessoire, sport ...)
  - Equipement de loisirs – culture (musique, numérique ...)
  - Entretien de santé (pharmacie, optique, dentaire ...)
  - Quelles sont vos propositions ou observations pour renforcer le lien social, la convivialité, les échanges entre les habitants ?

6. Quelles sont vos propositions ou observations pour les accès, les déplacements, les stationnements et les mobilités à Saint-Jory ?

.....

7. Quelles sont vos propositions ou observations en faveur de l'environnement et des espaces verts à Saint-Jory ?

.....

### *Autour du projet*

8. Avez-vous connaissance du projet du renouveau du Cœur de Ville ?

- Oui  
 Non

9. Quels aménagements proposez-vous pour relier la place de la Mairie et la place de l'Eglise ?

.....

10. La mairie, les services techniques, la caserne de pompiers, le foyer rural sont amenés à déménager, quels projets (équipements ou aménagements) proposeriez-vous pour occuper ces sites ?

.....

11. Le projet Cœur de Ville permettra la réalisation d'une Halle du marché, quelles sont vos propositions pour animer cette halle ?

.....

12. Quelle architecture proposez-vous pour cette halle ?

- Classique -style toulousain  
 Moderne  
 Autre, précisez.....

### *Profil*

1. Vous répondez en qualité de :

- Habitant  
 Riverain / mitoyen (à proximité immédiate des sites de projet)  
 Responsable ou membre d'une association  
 Responsable ou travailleur dans un commerce/ entreprise / service public  
 Citoyen qui n'habite pas la ville mais qui est usager du quartier  
 Autre(s), précisez :

2. Si vous souhaitez prendre part aux prochaines étapes du dialogue citoyen, indiquez-nous vos coordonnées (nom, prénom, mail)

.....

**6. Certificat de mise à disposition dossier d'enquête publique Toulouse Métropole : 22/03/2023****ATTESTATION DE MISE A DISPOSITION  
DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

Je soussigné, Dominique FALLIERO, Directeur de l'Urbanisme à Toulouse Métropole, atteste que le dossier d'enquête publique portant sur la procédure de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory est resté à disposition du public au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René, Leduc, à Toulouse pendant une période de 31 jours du lundi 09 janvier 2023 au vendredi 10 février 2023 inclus, conformément aux dispositions de l'arrêté AGT-22-0280 portant ouverture de l'enquête publique relative à la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory du 02/12/2022.

Fait à Toulouse, le mercredi 22 mars 2023,

Directeur de l'Urbanisme

Dominique FALLIERO



**7. Certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique SAINT-JORY : 13/02/2023****VILLE DE  
SAINT-JORY**Thierry Fourcassier  
Maire de Saint-Jory  
1 Place de la République  
31790 Saint-Jory**CERTIFICAT DE MISE A DISPOSITION**

Je soussigné Thierry FOURCASSIER, Maire de SAINT-JORY certifie que le dossier d'enquête publique portant sur la **3<sup>ème</sup> modification du PLU TOULOUSE METROPOLE - COMMUNE DE SAINT-JORY** est resté à la disposition du public au service urbanisme et en Mairie de SAINT-JORY, pendant une période de 31 jours du lundi 09 janvier 2023 au vendredi 10 février 2023 inclus, conformément aux dispositions de l'arrête AGT-22-0280 portant ouverture de l'enquête publique relative à la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de TOULOUSE METROPOLE – COMMUNE DE SAINT-JORY du 02/12/2022

Fait à SAINT-JORY, le 13 février 2023.

Le Maire,

Thierry FOURCASSIER

