



**SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE  
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINNE**

**COMITE SYNDICAL DU SMEAT  
du 25 mars 2016  
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

**4.4**

**1<sup>ère</sup> MODIFICATION DU PLU DE TOULOUSE METROPOLE  
COMMUNE DE SAINT-ORENS DE GAMEVILLE**

L'an deux mille seize, le vingt-cinq mars à dix heures, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Président, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse.

**Délégués présents :**

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
<b>ANDRE</b> Gérard <b>BAYONNE</b> Serge <b>COQUART</b> Dominique <b>DOITTAU</b> Véronique <b>FAURE</b> Dominique <b>FONTA</b> Christian <b>GRENIER</b> Maurice <b>GRIMAUD</b> Robert <b>HAJIJE</b> Samir <b>LABORDE</b> Pascale <b>LAIGNEAU</b> Annette <b>MALNOUE</b> Philippe	<b>MEDINA</b> Robert <b>MIEGEVILLE</b> Jean-Louis <b>MOUDENC</b> Jean-Luc <b>ROUGÉ</b> Michel <b>RUSSO</b> Ida <b>SANCÉ</b> Bernard <b>SANCHEZ</b> Francis <b>SIMON</b> Michel <b>SUSIGAN</b> Alain <b>SUSSET</b> Martine <b>TRAVAL-MICHELET</b> Karine <b>URSULE</b> Béatrice
<b>SICOVAL</b>	
<b>DUCERT</b> Claude <b>SERIEYS</b> Alain	<b>LATTARD</b> Pierre <b>AREVALO</b> Henri
<b>MURETAIN</b>	
<b>MANDEMENT</b> André <b>SUTRA</b> Jean-François	<b>BEILLE</b> Marc
<b>SAVE AU TOUCH</b>	
<b>ALEGRE</b> Raymond	
<b>AXE SUD</b>	
<b>PACE</b> Alain	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	
<b>CCRCSA</b>	
<b>COUCHAUX</b> Christophe	

### Délégués titulaires ayant donné pouvoir

**BASELGA** Michel, représenté par Mme RUSSO  
**BROQUERE** Gilles, représenté par Mme URSULE  
**CARLES** Joseph, représenté par M. SIMON  
**CHOLLET** François, représenté par Mme SUSSET  
**COSTES** Bruno, représenté par Mme FAURE  
**FOREST** Laurent, représenté par M. LATTARD  
**LATTES** Jean-Michel, représenté par M. MOUDENC  
**MONTI** Jean-Charles, représenté par M. FONTA  
**PERE** Marc, représenté par M. SANCÉ

### Délégués titulaires excusés

**BIASOTTO** Franck  
**BOISSON** Dominique  
**BOLZAN** Jean-Jacques  
**CALVET** Brigitte  
**COLL** Jean-Louis  
**DELPECH** Patrick  
**DELSOL** Alain  
**DESCLAUX** Edmond  
**ESCOULA** Louis

**FRANCES** Michel  
**LAFON** Arnaud  
**MARIN** Claude  
**MARIN** Pierre  
**MIRC** Stéphane  
**MOLINA** Jean-Louis  
**MORINEAU** Christine  
**PLANTADE** Philippe  
**RAYNAL** Claude

**SAVIGNY** Thierry  
**SERP** Bertrand  
**SUAUD** Thierry  
**TABORSKI** Catherine  
**TOUTUT-PICARD** Elisabeth  
**VIEU** Annie  
**VIGNON-ESTEBAN** Corinne

### Délégués suppléants excusés

**ARDERIU** François  
**BOLET** Gérard  
**CARLIER** David-Olivier  
**COMBRET** Jean-Pierre  
**DUFOUR** Paul-Claude  
**GARCIA** Mireille  
**LECLERCQ** Daniel

**LERY** Sébastien  
**MAZEAU** Jacques  
**MOGICATO** Bruno  
**MORAN** Brigitte  
**MORINEAU** Christine  
**OBERTI** Jacques  
**RAYNAUD** Gilbert

**RENAUX** Catherine  
**ROUSSEL** Jean-François  
**SERE** Elisabeth  
**SERNIGUET** Hervé  
**SIMEON** Jean-Jacques  
**SOURZAC** Jean-Gervais

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 34	Votants : 43
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 43

Par courrier en date du 29 décembre 2015, Toulouse Métropole a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, son projet de modification du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Saint-Orens de Gameville, avant ouverture de l'enquête publique.

La commune est située, pour sa presque-totalité, en territoire de Ville intense du SCoT.

Ce projet a pour objets :

➤ Le renforcement des dispositions existantes pour la réalisation de Logements locatifs sociaux (LLS) en zones UA, UB, et AUB, en augmentant le taux de 25 à 30 % pour toute opération de logements de plus de 400 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SP) ou de plus de 2 lots, et en étendant son application aux zones UC du PLU.

➤ Dans le territoire du Contrat d'axe n°8 :

- la levée de périmètres de gel, afin de poursuivre l'aménagement des secteurs :
  - du centre-ville (4.7 ha, zone UA) qui s'accompagne de la création d'un Emplacement réservé pour équipement ;
  - de Firmis (6.4 ha, secteur UBa créé au sein de la zone UB), où l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) instituée doit permettre la structuration de l'entrée de ville, ainsi que la liaison entre le centre-ville et la ZAC de Tucard, en permettant la réalisation de 320 à 370 logements, dont 30 % de LLS ;

Pour ces deux secteurs situés dans la zone d'influence d'un Bus à haut niveau de service (BHNS), et identifiés comme territoires d'intensification urbaine, les dispositions réglementaires et l'OAP permettent des niveaux de densités compatibles avec celle recommandée par le SCoT (50 logements/ha).

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Tachou-Bruyer (2.5 ha, sous ½ pixel mixte), également situé dans la zone d'influence du BHNS, par création d'une OAP et d'une zone AUD, dont les dispositions ne fixent pas d'objectifs d'accueil de LLS, et permettent jusqu'à 80 logements à l'hectare.

Il y a lieu d'inviter Toulouse Métropole, pour cette zone AUD :

- à préciser les modalités d'accueil de LLS, et
- soit à mieux y encadrer la constructibilité, par toutes dispositions, afin d'y permettre une densité de l'ordre de 50 logements à l'hectare,
- soit, lors d'une prochaine évolution du PLU conduisant à ouvrir à l'urbanisation le reste du secteur, à se rapprocher, à l'échelle du ½ pixel, du niveau de densité recommandé par le SCoT.

➤ A Bousquet-Pradelle (7.2 ha, zones UBb et AUB), située en partie sous pixel mixte, l'institution d'une OAP accompagne la levée d'un périmètre de gel, et prévoit l'accueil d'environ 270 logements, ce qui correspond à un niveau de densité compatible avec le SCoT en Ville intense (35 logts/ha).

➤ La suppression, en application de la loi ALUR du 24 mars 2014, du Coefficient d'occupation des sols (COS) qui, pour la commune, concerne les zones UB et UC ; Afin de mieux caractériser les formes urbaines correspondant à cette zone UC du PLU, le coefficient d'emprise au sol (CES) est réduit de 25 à 15 %.

Tout en relevant que ces suppressions ne font que prendre acte d'une disposition légale d'application automatique, il y a lieu de relever que ces évolutions permettraient des capacités nouvelles d'accueil de logements.

De ce fait, devront être appréciés, lors de futures évolutions du PLU, les effets de ces évolutions :

- non seulement sur les modalités de mise en œuvre, voire les équilibres, du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;
- mais, également, sur la traduction des objectifs et orientations du SCoT à cette même échelle, tout particulièrement en ce qui concerne les principes de polarisation et de modération de la consommation de l'espace ;

➤ D'autres dispositions concernant :

- l'augmentation légère de la constructibilité en zone d'activités UE,
- la création d'un secteur UDA à proximité du cimetière, permettant l'accueil de commerces liés à l'activité funéraire,
- dans les zones agricoles et naturelles, le renforcement de l'encadrement de la constructibilité,
- la mise à jour d'emplacements réservés, et des clarifications rédactionnelles,

qui n'appellent pas d'observation, au regard du SCoT.

**Le Comité syndical  
entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
délibère et décide :**

**Article 1 :**

De prendre acte des évolutions réglementaires des zones UB et UC relatives à la suppression du COS et aux modalités d'emprise au sol ;

**Article 2 :**

D'émettre un avis favorable sur les autres dispositions du projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville, sous réserve de préciser, pour la zone AUD, les modalités d'accueil de LLS ainsi que d'encadrement de la constructibilité, au vu des densités recommandées par le SCoT.

**Article 3 :**

De notifier la présente délibération à Monsieur le Président de Toulouse Métropole, Madame le Maire de Saint-Orens de Gameville, et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 29 mars 2016.

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

**Ainsi fait et délibéré, les jour  
Mois et an que dessus**

**Pour extrait conforme**

**Le Président**

**Jean-Luc MOUDENC**