



**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 20 avril 2016  
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

**2.7**

**2<sup>ÈME</sup> MODIFICATION DU PLU DE TOULOUSE-METROPOLE,  
COMMUNE DE SAINT-JORY**

L'an deux mille seize, le vingt avril à onze heures trente, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Première Vice-Présidente, 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, après une deuxième convocation, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du sept avril deux mille seize.

**Délégués présents :**

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
<b>BASELGA</b> Michel <b>BAYONNE</b> Serge <b>FONTA</b> Christian <b>HAJIJE</b> Samir <b>LABORDE</b> Pascale <b>LAIGNEAU</b> Annette	<b>MALNOUE</b> Philippe <b>MIEGEVILLE</b> Jean-Louis <b>PERE</b> Marc <b>SUSSET</b> Martine <b>URSULE</b> Béatrice
<b>SICOVAL</b>	
<b>MURETAIN</b>	
<b>SUTRA</b> Jean-François	
<b>SAVE AU TOUCH</b>	
<b>ALEGRE</b> Raymond	
<b>AXE SUD</b>	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	
<b>CCRCSA</b>	

### Délégués titulaires ayant donné pouvoir

**CHOLLET** François, représenté par M. HAJIJE  
**LATTES** Jean-Michel, représenté par Mme LAIGNEAU  
**MONTI** Jean-Charles, représenté par M. FONTA  
**MOUDENC** Jean-Luc, représenté par Mme SUSSET

### Délégués titulaires excusés

**ANDRE** Gérard  
**AREVALO** Henri  
**BIASOTTO** Franck  
**BOISSON** Dominique  
**BOLZAN** Jean-Jacques  
**BROQUERE** Gilles  
**CALVET** Brigitte  
**CARLES** Joseph  
**COLL** Jean-Louis  
**COQUART** Dominique  
**COSTES** Bruno  
**COUCHAUX** Christophe  
**DELPECH** Patrick  
**DELSOL** Alain  
**DESCLAUX** Edmond  
**DOITTAU** Véronique  
**DUVERT** Claude

**ESCOULA** Louis  
**FAURE** Dominique  
**FOREST** Laurent  
**FRANCES** Michel  
**GRENIER** Maurice  
**GRIMAUD** Robert  
**LAFON** Arnaud  
**LATTARD** Pierre  
**MANDEMENT** André  
**MARIN** Claude  
**MARIN** Pierre  
**MEDINA** Robert  
**MIRC** Stéphane  
**MOLINA** Jean-Louis  
**MORINEAU** Christine  
**PACE** Alain  
**PLANTADE** Philippe

**RAYNAL** Claude  
**ROUGÉ** Michel  
**RUSSO** Ida  
**SANCÉ** Bernard  
**SANCHEZ** Francis  
**SAVIGNY** Thierry  
**SERIEYS** Alain  
**SERP** Bertrand  
**SIMON** Michel  
**SUAUD** Thierry  
**SUSIGAN** Alain  
**TABORSKI** Catherine  
**TOUTUT-PICARD** Elisabeth  
**TRAVAIL-MICHELET** Karine  
**VIEU** Annie  
**VIGNON-ESTEBAN** Corinne

### Délégués suppléants excusés

**ARDERIU** François  
**BEILLE** Marc  
**BOLET** Gérard  
**CARLIER** David-Olivier  
**COMBRET** Jean-Pierre  
**CONDAT** Francis  
**DUFOUR** Paul-Claude

**GARCIA** Mireille  
**LECLERCQ** Daniel  
**LERY** Sébastien  
**MAZEAU** Jacques  
**MOGICATO** Bruno  
**MORAN** Brigitte  
**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 : 13	Votants : 17
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 17

Par courrier reçu le 15 février 2016, Toulouse Métropole a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, son projet de modification du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Saint-Jory, avant ouverture de l'enquête publique.

La commune, pôle de service, est située en territoire de Développement mesuré du SCoT.

Ce projet de modification a pour objet :

➤ Dans le périmètre de l'ancienne ZAC de Ladoux-Vigné, située en entrées Sud et Est du centre-ville :

- L'institution de deux Orientations d'aménagement (OA) :

- l'une sur le secteur de la Gare, accompagnée d'une réorganisation du zonage au sein de secteurs déjà ouverts à l'urbanisation (1AU et UB), sous pixels mixtes : UAb (3.6 ha) et UB (1 ha environ) ;
- l'autre sur le secteur de « Le Vigné », en continuité du centre bourg, accompagnée de la création d'une zone 1AU2 (6.4 ha) regroupant plusieurs secteurs 1AU déjà ouverts à l'urbanisation sous pixels mixtes ;

pour lesquelles les dispositions réglementaires permettraient, à l'échelle des 1,5 pixels concernés, des densités significativement supérieures (au moins 50 logements /ha) à celles recommandées par le SCoT en pôle de service. Il y aurait donc lieu : soit de mieux y ajuster les modalités d'encadrement de la densité (au travers du règlement ou des OA), soit de prévoir, à l'échelle des groupes de pixels mixtes contigus à chacune de ces OA, de se rapprocher, en moyenne, de la densité recommandée par le SCoT ;

- la fermeture (2AU) de différents secteurs 1AU (7.6 ha) sous pixel mixte, dans l'attente de la définition d'un projet, étant précisé que ce secteur (ainsi que celui de la Gare) est, pour partie, concerné par un périmètre de sursis à statuer (art. L111-10 du Code de l'urbanisme).

➤ Au sud du périmètre de Ladoux-Le Vigné, l'institution, pour une durée de 3 ans, d'un périmètre de « gel » (L123-2-a), sur 25 ha, incluant une partie de la zone d'activités UF, une zone 2AU (fermée) et une partie de zone UD mixte. Dans ce périmètre de gel, les dispositions réglementaires des zones évoluent, pour ne prévoir que des extensions limitées des constructions existantes (20 m<sup>2</sup> pour l'habitat, et 100 m<sup>2</sup> pour l'activité), dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement de cette entrée de ville sud.

➤ Dans la continuité du tissu urbain existant, l'ouverture de trois secteurs, sous pixels mixtes, accompagnée, pour chacun, d'une OA :

- à l'est : « Le Labou » (1AU3, 4.4 ha) ;
- au nord : « La Plaine » (1AU4, 4.6 ha) ;
- à l'ouest : « route de Grenade », (1AU5, 4 ha),

Il est à noter que les densités de ces trois secteurs (de l'ordre de 25 à 30 logements/ha) pourraient, également dépasser celles recommandées par le SCoT. Toutefois, leur localisation participant à la structuration du tissu urbain existant, explique le souhait de la collectivité d'y permettre, à l'échelle de chacun des trois demi-pixels concernés, un accueil renforcé, en cohérence avec le principe de polarisation énoncé par le SCoT.

En application de ce même principe, ce renforcement des capacités d'accueil s'accompagne, à titre compensatoire, d'une limitation de celles correspondant à

des potentiels d'extension équivalents (trois demi-pixels) et non encore mobilisés tels que l'indique le rapport de présentation à savoir :

- l'équivalent d'1/2 pixel situé au nord-ouest de la commune, sur des zones A, qui ne pourront donc être ouvertes
- 1/2 pixel à « Cabourdy », où la zone 2AU (5.5 ha) est classée en zone A,
- 1/2 pixel à « Devant Martres », où la zone 3AU (2.8 ha) est classée en N.

- Le classement, en zone agricole du PLU, d'environ 17 hectares de zones 3AU (« La Pignole ») qui ne correspondaient pas à des pixels du SCoT.
- L'ouverture de 17 ha, environ par la création d'un sous-secteur AUF2, (sous 2.5 pixels à vocation économique, autorisant des hauteurs jusqu'à 30 m) en vue de développer des activités à dominante logistique au sein du pôle d'activité économique d'intérêt d'agglomération : « Euronord -La Pointe- Novital », une OA étant instituée sur l'ensemble de la zone AUF (22 ha) des Cabannes,  
Il est précisé que le parc intercommunal d'activité Euronord (créé en 1988 par les communes de Bruguières, Lespinasse et St-Jory) a fait l'objet, de la part de Toulouse Métropole, d'une étude de stratégie d'aménagement et de requalification économique, tant au vu de son positionnement au sein du « corridor logistique » de ce secteur nord de la Grande agglomération toulousaine que des objectifs de qualité attendus pour un site d'intérêt d'agglomération.
- La suppression, en application de la loi ALUR du 24 mars 2014, de la taille minimale des parcelles en secteurs UBa, UCa, UCb, UF et AUF, et du Coefficient d'occupation des sols (COS) qui concerne les zones UAa, UB, UC, UD et 1AU, ainsi que la réduction des coefficients d'emprise au sol, et l'institution de Coefficients d'espaces verts, afin de mieux caractériser les formes urbaines correspondant à ces zones du PLU.

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 significatives.

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 ;

En particulier, et concernant les secteurs UC (145 ha environ) correspondant à des extensions linéaires éloignées du centre-bourg, l'évolution de ces dispositions réglementaires est susceptible de générer des capacités d'accueil supplémentaires de logements permettant d'atteindre des densités de l'ordre de 30 à 40 logements/ha, dépassant très significativement les densités recommandées par le SCoT (15 logements par hectare).

Il apparaît donc nécessaire, pour assurer, sur ce point, la compatibilité du PLU avec le SCoT, de mettre en œuvre, sur ces secteurs, toutes dispositions permettant de garantir sa compatibilité avec les densités recommandées par le SCoT.

- La réduction, dans toutes les zones concernées, de la distance minimale d'implantation des bâtiments par rapport au Canal latéral à la Garonne, support d'une continuité écologique inscrite au SCoT : il conviendra de s'assurer que cette disposition

ne réduit pas la protection de la continuité, en en préservant une largeur inconstructible de 50 mètres, ou la cas échéant, de justifier, au vu d'une étude spécifique, l'adaptation de cette largeur au contexte écologique local.

- D'autres dispositions concernant la gestion des eaux pluviales, la suppression ou 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 UA, UB, UC, UD et 1AU relatives à la suppression du COS et aux modalités d'emprise au sol, en invitant la collectivité, dans les secteurs UCb, à prendre toutes dispositions permettant de garantir leur compatibilité avec les densités recommandées par le SCoT ;

**Article 2 :**

D'inviter la collectivité, pour les secteurs correspondant aux périmètres des OA de « la Gare » et de « Le Vigné » : soit à se rapprocher, en moyenne, de la densité de 15 logements/ha recommandée par le SCoT en pôle de service, soit lors de toute évolution du PLU conduisant à mobiliser les pixels mixtes contigus, à se rapprocher globalement, à l'échelle de ces groupes de pixels, des niveaux de densité recommandée par le SCoT ;

**Article 3 :**

D'émettre un avis favorable sur les autres dispositions du projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, sous réserve de mieux justifier, au regard de l'évolution du règlement du PLU, de la préservation de la continuité écologique identifiée par le SCoT sur le Canal Latéral à la Garonne ;

**Article 4 :**

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

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 28 avril 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**