



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

COMITE SYNDICAL du SMEAT
du 25 juin 2008
A TOULOUSE - Immeuble le Belvédère

5-4

2^{ème} MODIFICATION DU PLU DE COLOMIERS

L'an deux mille huit, le vingt-cinq mai à quatorze heures et trente minutes, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Pierre COHEN, Président, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse.

Délégués présents :

GRAND TOULOUSE	
BEYNEY Georges BRISSONNET Jean-François CARASSOU Stéphane CASSIGNOL Jean-Louis CHARLES Danielle COHEN Pierre COQUART Dominique CROQUETTE Martine De FALETANS Gilles GERMAIN Louis GOIRAND Philippe	GRIMAUD Robert GUILLOT René MARCIEL Alexandre MAURICE Antoine MONTAGNER Guy MORIN Etienne PY Dominique SUSIGAN Alain SYLVESTRE Arlette VERGE Jean-Pierre ZINA-RAGGOUA Zohra
SICOVAL	
AREVALO Henri DUCERT Claude FOURNIER Denis REME Jean-Michel VALETTE François-Régis	COHEN Jacques
MURETAIN	
COLL Jean-Louis PARDILLOS José	DADOU Gilles DUFOUR Claude
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	
AXE SUD	
AUBERT Alain	
COTEAUX BELLEVUE	
SAVIGNY Thierry	
HERS ET GARONNE	
FRANCHINI Paul	
COLLEGE DES COMMUNES	
FONTES André MOYET Jean-Louis	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

ARIF Abdelkader, représenté par M. MORIN
BELAUBRE Elisabeth, représentée par Mme CHARLES
FILLOLA Alain, représenté par Pierre COHEN
MERONO Claude, représenté par M. GERMAIN
TOUCHEFEU Claude, représentée par Mme CROQUETTE
ESCOULA Louis, représenté par M. ALEGRE

Délégués titulaires excusés

BELLOUBET Nicole
BENYAHIA Daniel
BOUDOU Dany
BRIANCON François
CARLES Joseph
CARNEIRO Grégoire
CARREIRAS Joël
COMMENGE Jean-Claude
CUJIVES Romain
DESCLAUX Edmond
DUHAMEL Thierry
DUPLANTE Pierre
FABRE Jean-Michel
FAIVRE Claudia

FEDOU Maxime
GUERIN Philippe
GUTH Catherine
LOZANO Guy
MANDEMENT André
MARQUIE Bernard
MATEOS Henri
MIRC Stéphane
RAYNAL Claude
SANCHEZ Francis
SIMON Michel
SOTTIL Alain
SUAUD Thierry
VALADIER Jean-Charles

Délégués suppléants excusés

BERAIL Bernard
BOURG Jean-Claude
CASSETA Jean-Baptiste
CASSAGNE Jean-Claude
CHAMBENOIT Yves
DAUVEL Philippe
ESPIC Xavier
FERRE Christian
GEIL-GOMEZ Sabine
GIL Danielle

GRIMBERT Georges
GUEGAN Raymond
LAVIGNE Christian
MICHEL Frances
MIGUEL Henri
MOGICATO Bruno
MORINEAU Christine
RIEUNAU Guy
SAINTE-MARIE Alain
SERNIGUET Hervé

Nombre de délégués	En exercice : 69	Présents : 38	Votant : 44
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 44

I. Exposé de la demande

- La commune de Colomiers est incluse dans le périmètre du SDAT valant SCoT ;
- Par courrier en date 23 mai 2008, elle notifie au SMEAT, conformément aux dispositions des articles L 123-8 et L 1223-13 du Code de l'Urbanisme, son projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant ouverture de l'enquête publique qui se déroule du 2 juin 2008 au 4 juillet 2008 inclus.

II. La commune de Colomiers

La commune de Colomiers s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) le 15 janvier 1981.

Elle s'est engagée dans une révision globale de son POS, afin de le transformer en PLU par délibération du 25 février 2002. Le projet de PLU a été approuvé le 17 décembre 2004 par délibération du Conseil Municipal. Le PLU a été modifié le 29 juin 2006, et a fait l'objet de deux révisions simplifiées en date du 27 septembre 2007 (avis du SMEAT du 3 juillet 2007) ;

- La commune de Colomiers est membre de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, qui rassemble vingt-cinq communes et compte 583 000 habitants (RP 1999) ;
- La commune fait partie du secteur Ouest du SDAT valant SCoT, qui comprend sept communes (Brax, Colomiers, Léguevin, Pibrac, Plaisance du Touch, La Salvetat Saint-Gilles et Tournefeuille) ;
- Recensement de la population 1999 : 28 538 habitants (+ 6 % entre 1990 et 1999, soit 173 habitants de plus par an) ;
Recensement rénové 1^{er} juillet 2005 : 31 822 habitants (+ 12 % entre 1999 et 2005, soit 505 habitants de plus par an sur la dernière période) ;
- Taux de logements sociaux, en 2007, sur la commune de Colomiers au regard de l'article 55 de la loi SRU :
 - o 28,95 % ;
- Superficie de la commune : 2 083 ha (source BD Carto) ;
- Evolutions des espaces urbanisés sur la commune de Colomiers entre 1990 et 2007.
Espaces urbanisés = zones bâties à prédominance d'habitat, zones industrielles ou commerciales, infrastructures routières et ferroviaires, grands équipements urbains, zones aéroportuaires et aérodrome ; (sources : Spot View Thema, auat) ;
 - o Espaces urbanisés 1990 : 928 ha
 - o Espaces urbanisés 1996 : 1 080 ha
 - o Espaces urbanisés 1999 : 1 146 ha
 - o Espaces urbanisés 2003 : 1 293 ha
 - o Espaces urbanisés 2007 : 1 405 ha(+ 477 ha d'espaces urbanisés entre 1990 et 2007, soit + 28 ha par an en moyenne).

III. Objet de la deuxième modification du PLU de la commune de Colomiers

La deuxième modification du PLU de la commune de Colomiers a pour objectif :

- de modifier les dispositions générales du règlement suite à la mise en œuvre de la réforme des autorisations de construire instituée par ordonnance du 8 décembre 2005 ;
- de modifier l'article 3 de la zone N, dont les règles sont établies dans un souci de préservation de la qualité des sites, des paysages et des boisements, par l'annulation des éléments faisant référence à la largeur minimale de voirie et de chaussée nouvelles à créer ;

- de permettre l'évolution réglementaire du document au regard des avancées opérationnelles des ZAC en cours sur le territoire communal :
 - o ZAC « d'En Jacca » et « Plein Centre » - (cf. page 8)
Mise à jour du plan de zonage suite à la suppression des deux ZAC prescrites par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2006.
Le caractère de la zone UB et son article 14 sont également modifiés pour supprimer toutes références à la ZAC « Plein Centre » (SHON, ...) ;
 - o ZAC Garroussal / Saint-Jean (boulevard de Sélery) - (cf. page 8)
Extension de la zone AUC de 7 000 m², actuellement classée en zone AUD (vocation pavillonnaire), pour permettre la réalisation d'un groupe de maisons jumelées, denses, sur un territoire un peu plus grand que ne le permet le PLU en vigueur ;
 - o ZAC Mâconnais / Espinglière - (cf. page 8)
Transfert d'une partie de la zone UC (9 000 m²) vers le secteur UBa pour permettre la construction de maisons organisées verticalement sous forme de deux blocs-volume : rez-de-chaussée avec jardin et étage avec balcon-terrasse, d'une hauteur totale de 9 mètres (contre 7 mètres en zone UC). Cette forme urbaine en R+2 viendrait s'intercaler entre la zone de R+1 existant au Nord et les R+3 en cours de construction. Cette modification ne remet pas en cause les objectifs fixés par le dossier de création de la ZAC qui accueillera à terme 220 logements collectifs et 15 maisons individuelles ;
 - o ZAC des Marots (allée de la NESTE) - (cf. page 8)
Construction d'un groupe d'habitation (environ 8 maisons) à vocation sociale sur un terrain situé au Nord d'un EHPAD¹ existant, afin de loger des personnes qui pourraient bénéficier des services de cet établissement. Ce terrain, de 1 475 m², partiellement classé en zone à vocation artisanale (1UEa), sera transféré en zone UBa ;
 - o ZAC des Ramassiers - (cf. pages 8 et 9)
Sur cette ZAC, plusieurs modifications réglementaires sont apportées, dont certaines ont pour effet de créer 40 960 m² de SHON supplémentaire.
 - modification des règles en secteur AUE3a, relatives à l'implantation du projet des archives départementales :
 - augmentation des hauteurs de 22 mètres à 24 mètres pour masquer les éléments techniques placés en toiture (article 10),
 - suppression des quotas de stationnement pour les équipements publics au vu de la vocation unique du secteur (article 12),
 - suppression de l'obligation prévoyant une implantation en limite du domaine public pour ce secteur constituant une seule unité foncière.
Il ne sera exigé qu'un alignement le long de l'axe majeur, Est-Ouest, du projet (articles 3 et 6).
 - modification, pour les zones à vocation d'activités et de bureaux AUE1 et AUE3 :
 - de l'article 10 pour autoriser, dans la limite de hauteur de 3,5 mètres les ouvrages techniques apposés en toiture,
 - de l'article 11, par la suppression de la référence au cahier des charges des prescriptions architecturales, pour les zones à vocation d'activités et de bureaux, du fait qu'un grand nombre de Permis de Construire a été délivré et que les opérations de construction sont en cours,
 - modification de l'article 11 de la zone AUE1 relative aux pentes des toitures,

¹ EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

- modification de l'article 11 de la zone AUD autorisant une hauteur de 2 mètres de clôture en limite d'emprise publique quand le terrain concerné est situé en bordure du chemin de l'Armurier et du chemin des Ramassiers (CD 82) pour répondre à des besoins d'isolation phonique,
 - modification de l'article 14 de la zone AUB, pour mettre à niveau la SHON maximale fixée sur la zone (100 210 m² contre 59 250 m² actuellement), en fonction notamment des programmes immobiliers réalisés et programmés. Trois projets expliquent cette évolution :
 - premièrement, sous l'impulsion de la Ville, l'aménageur a incité les promoteurs à construire des logements de grande taille (obligations reprises dans le cahier des charges de cession), ce qui a eu pour effet d'augmenter la SHON (+ 27 160 m²),
 - deuxièmement, le projet de construction d'un ensemble d'habitat collectif dans le prolongement de ceux prévus le long de la Plaine de Jeux, nécessite d'intégrer 4 800 m² de SHON supplémentaire à la zone AUB. Un recalage du zonage entre la zone AUC et la zone AUB est effectué pour une superficie de 17 719 m².
Sur le site actuel de la ferme de la « Pujouane », une réhabilitation des bâtiments est envisagée pour un usage de services et / ou d'équipements publics. 6 000 m² de SHON y sont affectés.
 - troisièmement, le projet de construction d'immeubles d'habitat collectif, chemin de l'Armurier, dans la perspective de la Plaine de Jeux, permettrait de créer un ensemble bâti cohérent autour de cet espace vert public. 3 000 m² de SHON supplémentaire à vocation d'habitat collectif sont donc créés. Il est procédé à un recalage du zonage entre la zone AUD et la zone AUB d'une superficie de 7 355 m², pour la réalisation de ce projet,
 - recalage du zonage (2 600 m²) entre la zone d'habitat pavillonnaire (AUD) et la zone d'habitat plus dense (AUC) pour organiser un plan de masse des constructions cohérent afin de permettre la construction d'une opération d'habitat de Ville le long de l'allée Georges Brassens,
 - recalage du zonage, chemin de l'Armurier, entre la zone d'habitat pavillonnaire et la zone artisanale, suite à l'acquisition foncière d'une bande de terrain de 5 mètres de large et de 242 m² de surface ;
- d'apporter des ajustements réglementaires hors territoires opérationnels :
- o intégration dans le plan des servitudes d'utilité publique du tracé d'une nouvelle servitude instituée par Arrêté Préfectoral du 25 Avril 2007 correspondant au passage du collecteur d'assainissement d'intérêt communautaire (Grand Toulouse) de la vallée de l'Aussonnelle. Cette servitude rend inconstructible une bande de terrain de six mètres de large ;
 - o adaptation du périmètre d'un Espace Boisé Classé (EBC) pour réalisation d'un giratoire entre le chemin de « la Ménude » et la route de « La Salvetat » pour sécuriser le trafic et limiter la vitesse.
L'emprise à déclasser, qui ne comporte aucun arbre de haute tige à caractère remarquable, représente 0,33 % de la surface totale de l'EBC existant qui passe ainsi de 69 323 m² à 69 088 m² (- 235 m²) - (cf. page 8) ;
 - o modification de l'article 12 de la zone 2UE (site airbus), pour adapter le nombre de places de stationnement requis lors des dépôts de Permis de Construire à la spécificité du site aéronautique. La société a sollicité la possibilité de voir évoluer les règles relatives au nombre de places de stationnement requis, en fonction du projet de construction, dans le cas de constructions n'impliquant pas de création de places de parking supplémentaires car il s'agit de transfert de personnel déjà employé sur le site. Il est donc proposé de modifier le règlement, en réglementant le stationnement en fonction du nombre des postes de travail créés ;

- o modification de l'article 7 de la zone UC, pour autoriser une hauteur en limite séparative de 7 mètres à la sablière, le long de l'allée Henri Plas, sans que ne soit exigé un projet similaire sur la parcelle voisine ;
- o modification de l'article 10 de la zone UA (rue Gilet, rue du Prat), pour autoriser les constructions jusqu'à 7 mètres de hauteur appréciée à la sablière sans excéder deux niveaux (rez-de-chaussée + 1 niveau) pour préserver le modèle traditionnel de la maison de ville du centre ancien et gérer ainsi les projets de surélévation sollicités auprès de la commune ;
- o modification de l'article 6 des zones UC et UD, pour intégrer une disposition visant à préciser les conditions d'implantation des constructions par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts publics, quant ils sont dissociés d'une voie publique ;
- o modification de l'article 7 de la zone UB, spécifiant qu'en limite des zones UC et UD, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 8 mètres ;
- o modification de l'article 14 de la zone UD, spécifiant que dans le secteur UDb, une SHON nette totale de 170 m² par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement, soit juin 2006, pourra être autorisée nonobstant le Coefficient d'Occupation des Sols de 0,15 institué par la modification du PLU de juin 2006.

IV. Compatibilité du projet avec le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine (SDAT valant SCoT)

- Le projet de modification du PLU de la commune de Colomiers s'inscrit dans le cadre des principales options d'aménagement définies au SDAT.

Il est toutefois relevé que le périmètre de l'EBC impacté (235 m²) pour la réalisation du giratoire entre le chemin de « la Ménude » et la route de « La Salvetat », visant à sécuriser le trafic et limiter la vitesse sur ce secteur, se localise dans la Carte de Destination Générale des Sols sur la limite d'un « boisements existants d'intérêt majeur ».

Il est noté que compte tenu de la localisation et de la faible superficie concernée, cette modification n'est pas susceptible d'influer sur la compatibilité du PLU avec le SDAT.

Il est également souligné, que la forte augmentation de la SHON maximum fixée, pour la ZAC des Ramassiers, s'inscrit dans le cadre des grandes orientations du Schéma.

En effet, ce territoire, localisé en première couronne de l'agglomération toulousaine, couvert par de nombreux pixels mixtes du SDAT et desservi par des transports collectifs performants (ligne C : gare « Ramassiers »), est enclin à accueillir une densification du tissu urbain projeté.

V. Cohérence du projet avec la Charte InterSCoT

- Le projet de la commune doit s'inscrire également dans le cadre de la « Charte InterSCoT pour une cohérence territoriale de l'Aire Urbaine toulousaine », validée par la Conférence de l'Aire Urbaine, le 13 janvier 2005 ;

- Document - cadre pour un développement équilibré et durable de l'aire urbaine toulousaine, cette charte propose de retenir un modèle de développement avec « un pôle urbain renforcé, associé à une organisation en réseau de bassins de vie quotidienne périphériques autour de polarités bien identifiées et des villes moyennes proches » ;

Afin de pouvoir affirmer ce modèle, quatre axes prioritaires ont été définis :

- o Assurer l'autonomie des territoires dans la complémentarité ;
- o Intégrer les habitants et garantir l'accès à la ville pour tous ;
- o Organiser les échanges dans l'aire urbaine et avec les autres territoires ;
- o Valoriser les espaces naturels et agricoles, gérer de manière économe les ressources (sol, air, eau déchets, ...) et prévenir les risques majeurs.

- Tout exercice de planification devra respecter son contenu : modèle de développement, axes, orientations et conditions de mise en œuvre ;
- Le projet de modification du PLU de la commune de Colomiers, compte tenu de son objet, est en cohérence avec les orientations de la Charte.

VI. Décision proposée

Etant donné que le projet de modification du PLU de la commune de Colomiers :

- porte sur des ajustements du règlement écrit et graphique ;
- s'inscrit dans le cadre d'une prise en compte des orientations d'aménagement édictées à l'échelon supra communal ;

il est proposé que le SMEAT émette un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Colomiers.

Le Comité syndical

Entendu le rapport de Monsieur le Président

Après en avoir délibéré, décide :

Article Premier

D'émettre un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Colomiers.

Article 2 :

De transmettre la présente délibération à Monsieur le Maire de Colomiers et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute Garonne le 27 juin 2008

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,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,**

Pierre COHEN