



**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 octobre 2013  
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

**2.26**

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

L'an deux mille treize, le vingt-cinq octobre à huit heures, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur François-Régis VALETTE, Premier Vice-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, après une deuxième convocation, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du dix-huit octobre deux mille treize.

**Délégués présents :**

<b>GRAND TOULOUSE</b>	
<b>CARASSOU</b> Stéphane <b>COQUART</b> Dominique <b>COTELLE</b> Thierry <b>FRANCHINI</b> Paul <b>HARDY</b> Isabelle	<b>MERONO</b> Claude <b>RAYNAL</b> Claude <b>SANCHEZ</b> Francis <b>THIBAUT</b> Guy <b>VALADIER</b> Jean-Charles
<b>SICOVAL</b>	
<b>AREVALO</b> Henri <b>DUCERT</b> Claude <b>FOURNIER</b> Denis <b>GIL</b> Danielle	<b>MOIREZ-CHARRON</b> Alain <b>VALETTE</b> François-Régis <b>LAVIGNE</b> Christian (non votant)
<b>MURETAIN</b>	
<b>DUFOUR</b> Claude	<b>SUTRA</b> Jean-François
<b>SAVE AU TOUCH</b>	
<b>ALEGRE</b> Raymond	
<b>AXE SUD</b>	
<b>AUBERT</b> Alain	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	
<b>COLLEGE DES COMMUNES</b>	

### Délégués titulaires ayant donné pouvoir

**GARRIC** Amapola, représentée par M. RAYNAL  
**MAURICE** Antoine, représenté par M. VALADIER

### Délégués titulaires excusés

**BELAUBRE** Elisabeth  
**BENYAHIA** Daniel  
**BEYNEY** Georges  
**BOUDOU** Dany  
**BRIANCON** François  
**BRISSONNET** Jean-Louis  
**CARLES** Joseph  
**CARNEIRO** Grégoire  
**CARREIRAS** Joël  
**CASSIGNOL** Jean-Louis  
**COHEN** Pierre  
**COLL** Jean-Louis  
**COMMENGE** Jean-Claude  
**CROQUETTE** Martine  
**De FALETANS** Gilles  
**DESCLAUX** Edmond

**DUHAMEL** Thierry  
**ESCOULA** Louis  
**FABRE** Jean-Michel  
**FAIVRE** Claudia  
**FEDOU** Maxime  
**GERMAIN** Louis  
**GODEC** Régis  
**GOIRAND** Philippe  
**GRIMAUD** Robert  
**GRIMBERT** Georges  
**GUILLOT** René  
**LANGE** Régine  
**LOZANO** Guy  
**MANDEMENT** André  
**MARQUIE** Bernard  
**MATEOS** Henri

**MIGUEL** Henri  
**MIRC** Stéphane  
**MONTAGNER** Guy  
**MORIN** Etienne  
**MOYET** Jean-Louis  
**ORTEGA** Catherine  
**PARDILLOS** José  
**PY** Dominique  
**REME** Jean-Michel  
**ROUQUET** Jacques  
**RUIZ** Sonia  
**SAVIGNY** Thierry  
**SOTTIL** Alain  
**SUAUD** Thierry  
**SUSIGAN** Alain  
**SYLVESTRE** Arlette

### Délégués suppléants excusés

**ASSEMAT** Jean-Jacques  
**BERAIL** Bernard  
**BOURG** Jean-Claude  
**CAMBUS** Jean-Pierre  
**CASSETTA** Jean-Baptiste

**CASSAGNE** Jean-Claude  
**COMBRET** Jean-Pierre  
**DAUVEL** Philippe  
**ESPIC** Xavier  
**FERRE** Christian  
**GEIL-GOMEZ** Sabine

**LOIDI** Robert  
**MARTINI** Michèle  
**MOGICATO** Bruno  
**MORINEAU** Christine  
**RIEUNAU** Guy  
**SERNIGUET** Hervé

Nombre de délégués	En exercice : 68	Présents : 20	Votants : 22
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 22

Par courrier en date du 28 mai 2013, la Communauté urbaine de Toulouse métropole a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, son projet de 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse métropole commune de Saint-Jory, avant ouverture de l'enquête publique. La commune de Saint-Jory est identifiée comme pôle de service au sein du territoire de développement mesuré.

Le projet de modification a pour objet :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUf « Les Cabanes » à vocation d'activité (23 ha environ), concernée par 2,5 pixels économiques pour permettre l'extension du secteur « Euronord » au sein d'une zone AUf. Cette ouverture s'accompagne de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- l'ouverture (5 000 m<sup>2</sup>) à l'urbanisation d'une zone 2AU concernée par un pixel mixte, pour permettre l'implantation d'un Service d'incendie et de secours au sein d'une zone UE ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie (5 000 m<sup>2</sup>) d'une zone 2AU concernée par un pixel mixte, pour permettre la réalisation d'une école au lieu-dit « Les Prats » au sein d'une zone UE ;
- l'extension d'un secteur Nb (destiné à des ouvrages techniques) et la création d'un emplacement réservé n°73 (1,5 ha), pour permettre l'implantation d'une station d'épuration ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUf (7 000 m<sup>2</sup>), concernée par un pixel économique, pour anticiper, au sein de la zone UF, la relocalisation d'une activité qui sera impactée par le Grand projet ferroviaire sud-ouest (GPSO) ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 2AU, située dans les espaces urbanisés du SCoT, en créant une zone UCc (9 000 m<sup>2</sup>) et une OAP visant à réaliser 60 logements ;
- le basculement d'une partie (4,5 ha environ) de la zone NL en zone agricole, sur un secteur situé à l'ouest de la commune en bord de gravière et correspondant à un espace naturel protégé du SCoT ;
- une évolution du règlement des zones UA, UB, UC, UD, 1AU qui prévoit la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de deux logements ;
- d'autres mises à jour, mineures au regard du SCoT, du règlement écrit et graphique.

Parmi les différents points de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Toulouse métropole - commune de St-Jory, certains appellent, au regard du SCoT, les observations suivantes :

#### L'extension du secteur « Euronord-Les-Cabanes ».

Ce secteur fait partie d'un territoire à vocation économique plus vaste : « Euronord/La Pointe/Novital » identifié, par le SCoT, comme site d'intérêt d'agglomération ; il est associé à des potentiels d'urbanisation futurs (pixels) à vocation économique.

Au titre du SCoT, les sites d'intérêt d'agglomération ont pour vocation de rééquilibrer le potentiel d'accueil économique et l'offre d'emploi sur le territoire de la Grande agglomération toulousaine. Qu'ils soient existants ou en projet, ils participent à l'armature urbaine de la Grande agglomération, en offrant certaines caractéristiques en terme, notamment, de taille, de spécialisation, de type d'emploi, de modalité d'aménagement, etc...

Ces orientations du SCoT doivent donc se traduire et être explicitées dans les différents documents de planification qui doivent être compatibles avec lui et, en premier lieu, dans les PLU.

C'est pourquoi, la présente modification du PLU, qui ouvre 23 ha d'extension urbaine, soit l'équivalent de 2,5 pixels à vocation économique, dans ce site d'intérêt d'agglomération devrait, pour être compatible avec le SCoT, en expliciter, de manière plus développée les caractéristiques et le positionnement au sein de la hiérarchie des polarités économiques du SCoT, et en préciser, le cas échéant, les conséquences dans le règlement de la zone.

#### La création de l'emplacement réservé n°73 pour une station d'épuration.

L'emplacement réservé est situé au sein des espaces naturels préservés, hors pixel, et jouxte la continuité écologique de l'Hers.

Tout en rappelant que la construction au sein d'espaces préservés d'un ouvrage technique destiné aux services publics est compatible avec le SCoT, il conviendra de s'assurer que la réalisation de la station d'épuration préserve une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible par rapport à la continuité écologique de l'Hers, ou, de justifier au vu d'une étude spécifique, l'adaptation de cette largeur au contexte écologique local.

#### Le basculement d'une partie de la zone NL en zone agricole, sur un secteur situé à l'ouest de la commune en bord de gravière.

Le règlement de la zone agricole permet des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au logement des exploitants. De ce fait, Le basculement, en zone agricole, d'une partie de la zone NL correspondant à un espace naturel protégé dont la constructibilité doit être strictement limitée, n'est pas compatible avec le SCoT.

#### Densité du secteur UCc en centre-ville.

Il est rappelé que pour la commune de Saint-Jory identifiée comme pôle de service, la densité moyenne recommandée pour ses secteurs mixtes est de 15 logements par ha.

La modification prévoit une opération d'intensification urbaine proche du centre-ville, à l'intérieur de l'espace urbanisé et à proximité d'équipements sportifs, par ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 2AU en créant un secteur UCc (9 000 m<sup>2</sup>) et une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en vue de la réalisation de 60 logements.

Toutefois, compte tenu de la faible superficie du secteur UCc, il y a lieu d'apprécier l'impact de cette OAP sur la densité moyenne à l'échelle de cette partie du centre-ville ; étant, en outre, relevé que le règlement de la zone UCc ne semble pas, lui-même, permettre d'atteindre le niveau de constructibilité fixé par l'OAP. Il y aurait donc lieu de modifier et d'explicitier cette OAP, en tenant compte de ces différents éléments.

### **Le Comité syndical**

**entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
délibère et décide**

#### **Article 1 :**

D'émettre un avis favorable au projet de 1<sup>ère</sup> modification au PLU de Toulouse métropole - commune de Saint-Jory sous réserve :

- d'explicitier, de manière plus développée les caractéristiques et le positionnement au sein de la hiérarchie des polarités économiques du SCoT de l'extension du secteur « Euronord-Les Cabanes », et d'en préciser, le cas échéant, les conséquences dans le règlement de la zone ;
- d'appliquer à la zone agricole située en bordure de gravière, un règlement compatible avec le caractère d'espace naturel protégé du SCoT.

**Article 2 :**

D'attirer l'attention sur :

- les modalités de mise en œuvre de la continuité écologique située au droit de l'emplacement réservé n°73 ;
- l'indication du programme de logements figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur UCc.

**Article 3 :**

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

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 5 novembre 2013

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**

**Pierre COHEN**