

18.7 Projet de délibération n° DEL-23-0486**Approbation de la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory****Exposé**

Par arrêté en date du 29 juin 2022, Monsieur le Président de Toulouse Métropole a pris l'initiative de la mise en œuvre d'une procédure de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, en vue de favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux, d'équipements publics et le développement économique. Pour ce faire, il s'agit de modifier les dispositions réglementaires, notamment pour le projet « Coeur de ville », pour le secteur rue Fabas 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.

Ce dossier a été notifié à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale le 30 août 2022 dans le cadre d'un examen au cas par cas et aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) en date du 2 septembre 2022.

L'enquête publique s'est déroulée du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus.

Il est proposé au Conseil de la Métropole d'examiner les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire-enquêteur avant d'approuver le dossier modifié pour tenir compte de ceux-ci.

D) Objets de la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory

La procédure a pour objet de favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux, d'équipements publics et le développement économique.

Modifications réglementaires projet « Coeur de ville » dans la zone UA et Uaa :

Il s'agit de modifier les règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement et d'espaces libres afin de permettre la réalisation d'une opération mixte habitat/commerces/services/bureaux. Cette modification réglementaire entraîne la création d'un secteur nouveau de la zone UA, nommé UAc. Cette modification est rendue nécessaire par le besoin de rénover le cœur d'îlot, en créant un lien avec le noyau villageois et la RN820.

Outils de mixité sociale :

Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit du PLU concernant les dispositions applicables aux zones urbaines. Ce changement concerne les articles UA, UB, UC et UD et modifie le Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) locatifs sociaux en augmentant le seuil de déclenchement à 800 m² de surface plancher et en maintenant le taux de logements locatifs sociaux à 30%.

Modification du zonage situé Rue Fabas

Cette modification du zonage concerne la partie sud de la parcelle AZ27, terrain appartenant à la commune. Classé zone UE, elle sera intégrée à la zone UBb limitrophe en vue d'accueillir du logement.

Modifications réglementaires des zones UF et A

Ces modifications sont réalisées en vue de favoriser le développement économique et l'activité agricole.

Tous les points énumérés ci-dessus rentrant dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification est justifiée.

II) Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis en date du 26 octobre 2022 et considère, au regard de l'ensemble de ces éléments, que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement. Elle dispense d'évaluation environnementale le dossier de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory.

III) Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et prise en compte

Dans le cadre de la procédure, le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées et consultées, en date du 2 septembre 2022, conformément au code de l'urbanisme.

5 réponses ont été reçues :

- *Tisséo Collectivités, par courrier du 12 septembre 2022, n'a pas formulé de remarque particulière sur le dossier.*

- *La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, par courrier en date du 21 septembre 2022, a indiqué partager 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.*

- *Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, par courrier du 21 septembre 2022, n'a formulé aucune observation particulière.*

- *La DDT31, par courrier en date du 10 octobre 2022, a indiqué que :*

- *si les nouvelles règles en zone UAc doivent permettre de densifier cet îlot urbain, le dossier ne vient pas justifier la hauteur maximale retenue à savoir 19 mètres sous sablière, en décalage avec le reste du secteur UA et UAc ayant une hauteur maximale de 9 m. Il est demandé à la collectivité d'étayer ces nouvelles règles par l'explicitation du projet urbain cœur de ville et de préciser les densités envisagées afin de garantir la compatibilité avec le SCOT et d'illustrer la bonne intégration du projet avec le tissu existant ;*

- *dans la procédure le seuil d'application des outils de mixité sociale est relevé à 800 m² de surface de plancher au lieu de 300 m² fixé initialement. Un relèvement à hauteur de 500 m² permettrait de décomplexifier les petites opérations et permettrait d'harmoniser la règle avec les autres communes de Toulouse Métropole ;*

- *les modifications du règlement écrit des zones UF et A par l'interdiction du dépôt de gravats et l'autorisation du stationnement de véhicule en zone UF n'appellent pas d'observation particulière.*

- *La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne, par courrier du 4 janvier 2023, a émis un avis favorable.*

Toulouse Métropole apporte les éléments de réponse suivants :

En réponse à la première observation de la DDT31 concernant la hauteur maximale de 19 m, il est indiqué qu'une modification sera apportée au projet en permettant une hauteur

maximale de 15 m afin d'harmoniser cette règle avec celle du secteur UAb, correspondant au secteur de la gare, où la hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres.

En réponse à la seconde observation de la DDT 31 concernant le seuil d'application des outils de mixité sociale, il est indiqué qu'il est maintenu à 800 m² et que le travail sur la définition de ce seuil sera poursuivi dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

IV) Déroulement de l'enquête publique

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une enquête publique prescrite par arrêté en date du 2 décembre 2022 et dirigée par Monsieur Robert Martel, commissaire-enquêteur, du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus.

L'information au public a été assurée par voie de presse, par affichage au siège de Toulouse Métropole, à la Mairie de Saint-Jory sur différents emplacements sur le territoire de la Commune et sur le site internet de Toulouse Métropole et de la Mairie de Saint-Jory.

Le dossier du projet de 3ème modification et l'exposé de ses motifs ont été mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Saint-Jory accompagnés de registres papiers permettant au public de formuler ses observations.

Le dossier était également disponible sur le site internet de Toulouse Métropole. Le public pouvait également envoyer un courrier par voie postale au commissaire-enquêteur, ou encore formuler ses observations par courriel ou sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet de Toulouse Métropole.

Observations du public :

288 observations ont été déposées pendant l'enquête publique :

- 147 contributions sur le registre dématérialisé ;
- 100 contributions sur le registre papier déposé en commune et 0 sur celui déposé à Toulouse Métropole;
- 4 courriers
- 37 courriels.

L'analyse des observations fait apparaître des contributions défavorables au projet Cœur de ville mettant en cause par exemple la hauteur des bâtiments, la densification ou encore les règles de stationnement envisagées. La modification du zonage Rue Fabas a également été questionnée, compte-tenu du secteur dédié aux équipements publics qui serait destiné à accueillir du logement, impactant les réserves foncières de la commune.

Des contributions favorables au projet Cœur de ville ont également été déposées.

Enfin, les points d'objets liés aux modifications réglementaires des zones UF et A n'ont pas entraîné d'expression du public.

En outre, certaines observations ne relèvent pas des points d'objets de la présente modification et pourront être examinées à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) prescrite par délibération du Conseil de la Métropole le 10 février 2022.

Toulouse Métropole a apporté des réponses à ces observations dans le cadre de la réponse au procès verbal de synthèse du commissaire-enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur, dans ses conclusions reçues le 27 avril 2023 a émis un **avis favorable** assorti de **3 réserves** et **2 recommandations** au projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory :

Réserve n°1 : 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 ;

Réserve n°2 : Intégrer les modifications et adaptations annoncées par la commune, en réponse aux observations prises en considération pour l'amélioration des projets Coeur de Ville et Rue Fabas ;

Toulouse Métropole prend en compte les réserves de la manière suivante :

Les réserves n°1 et 2 sont levées :

Tels qu'indiqué en réponse au procès-verbal de Monsieur le commissaire-enquêteur, seront modifiés les articles suivants :

- UA2, relatif aux outils de mixité sociale, pour améliorer la lisibilité et l'application de la règle,
- UA10, relatif aux hauteurs des constructions, pour réduire la hauteur maximale des bâtiments autorisés à 15m dans le secteur UAc,
- UA12, relatif au stationnement pour adapter la règle pour les projets d'hébergement,
- UA13, relatif aux espaces libres et les plantations, pour améliorer la lisibilité et l'application de la règle en cas d'opération en lots.

Réserve n°3 : Intégrer le pôle médical dans la zone UAa en R+3.

Toulouse Métropole ne peut lever cette réserve.

En effet Monsieur le commissaire-enquêteur demande d'intégrer le pôle médical à la zone UAa en R+3. Ce point est étranger à l'enquête publique, il ne constitue pas un point d'objet du dossier de 3ème modification soumis à enquête publique. A ce titre, cette évolution ne peut être apportée au dossier. Elle pourra toutefois être examinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H prescrite le 10 février 2022.

Recommandation n°1 : Programmer une réunion d'information et d'échange après la délibération concernant cette enquête publique.

Toulouse Métropole prend en compte la recommandation de la manière suivante :

La Commune programmera une réunion d'information et d'échange une fois la procédure approuvée.

Recommandation n°2 : Étudier favorablement l'attribution de places de stationnement pour les logements de moins de 60 m² et pour les espaces commerciaux d'une surface inférieure à 70 m².

Toulouse Métropole prend en compte la recommandation de la manière suivante :

En accord avec la Commune, il est proposé de faire évoluer la règle de stationnement (article UA12 du règlement) en se basant sur un seuil de 70 m² en vue de :

- exiger une place de stationnement par logement de moins de 70 m² de surface de plancher de construction et deux places de stationnement par logement au-delà de 70 m² de surface de plancher de construction.
- maintenir une place de stationnement pour des espaces commerciaux par tranche de 70m² compte-tenu des accès piétons favorisés au sein du centre-ville et des espaces publics de stationnement à proximité.

En vertu de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil de la Métropole d'approuver le projet de 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory joint à la présente délibération modifié comme suit pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public :

3 - *Pièce réglementaire, 3.1 - Règlement : partie écrite* : Modification des articles UA2, UA10, UA12, UA13.

3.2 – *Règlement : partie graphique* : Secteur à pourcentage de logements.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 à 44, R104-33 à 37 et R153-8 à R153-10,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine révisé le 27 avril 2017 et mis en compatibilité le 28 juillet 2021,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012 suite à l'annulation du PDU approuvé le 7 février 2018,

Vu le Plan Climat Air Énergie Territorial de Toulouse Métropole approuvé par délibérations du 28 juin 2018 et du 27 juin 2019,

Considérant le Pacte métropolitain de l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 par le Conseil de la Métropole,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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 modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory,

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 2 décembre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory,

Vu le rapport du commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable,

Vu l'avis du Conseil Municipal de la Commune de Saint-Jory en date du 30 mai 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets Urbains du 5 juin 2023,

Vu le dossier de modification tel qu'annexé à la présente délibération,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory comprenant les modifications initiales soumises à enquête publique ouverte du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 et celles rectifiées suite à cette enquête, conformément au dossier joint à la présente délibération.

Article 2

De procéder, en application des articles R 153-20 à R153-22 du Code de l'Urbanisme, à l'affichage de la délibération au siège de Toulouse Métropole et à la Commune de Saint-Jory pendant une durée d'un mois, à la mention de son affichage dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'à sa publication sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L133-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 3

De tenir à la disposition du public la présente délibération, le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur au siège du Toulouse Métropole situé 6, rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Service Planification urbaine, 4ème étage, de

9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Ces documents étant également consultables en Préfecture de Haute-Garonne.

Le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur seront consultables sur le site internet de Toulouse Métropole.

Article 4

De préciser que la présente délibération sera exécutoire, en vertu de l'article L153-23 du code de l'urbanisme après sa transmission au Préfet et la publication du dossier de plan local d'urbanisme modifié sur le portail national de l'urbanisme.

Article 5

D'autoriser Monsieur le Président de Toulouse Métropole à signer tous les actes afférents.