

Délibération n°DEL-15-826

Seconde modification du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory : Justification des ouvertures à l'urbanisation

L'an deux mille quinze le jeudi dix-sept décembre à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	79
Procurations :	53
Date de convocation :	11 décembre 2015

Présents

Aucamville	Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL, M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Laurent MERIC
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Josiane MOURGUE, Mme Karine TRAVAIL- MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOUAT, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO
Seilh	M. Jean-Louis MIEGEVILLE
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Catherine BLANC, M. Jean-Jacques BOLZAN, Mme Charlotte BOUDARD, M. Maxime BOYER, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Monique DURRIEU,

	Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, Mme Danielle BUYS, M. Claude RAYNAL
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Martine BERGES
M. Gérard ANDRE	Michel ROUGE
Mme Sophie LAMANT	Béatrice URSULE
M. Vincent TERRAIL-NOVES	Annette LAIGNEAU
M. Bernard KELLER	Joseph CARLES
M. Bernard LOUMAGNE	Ida RUSSO
Mme Elisabeth MAALEM	Josiane MOURGUE
M. Arnaud SIMION	Guy LAURENT
M. Philippe GUERIN	Monique COMBES
M. Gilles BROQUERE	Thierry FOURCASSIER
Mme Corinne VIGNON ESTEBAN	Raymond-Roger STRAMARE
M. Robert GRIMAUD	Claude RAYNAL
Mme Aline FOLTRAN	Joël CARREIRAS
M. Michel ROUGE	Karine TRAVAIL-MICHELET
M. Marc PERE	François LEPINEUX
Mme Nathalie SIMON-LABRIC	Bernard SANCE
M. Edmond DESCLAUX	Roseline ARMENGAUD
Mme Véronique DOITTAU	Jean-Louis MIEGEVILLE
M. Jacques SEBI	Lysiane MAUREL
Mme Anne BORRIELLO	Jean-Jacques BOLZAN
M. Bruno COSTES	Marc DEL BORRELLO
M. Jacques DIFFIS	Robert MEDINA
M. Raymond-Roger STRAMARE	Maurice GRENIER
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
Mme Dominique FAURE	Christine ESCOULAN
Mme Laurence ARRIBAGE	Jean-Jacques BOLZAN
M. Olivier ARSAC	Catherine BLANC
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Emilion ESNAULT
M. Franck BIASOTTO	Martine SUSSET
Mme Michèle BLEUSE	Antoine MAURICE
M. Frédéric BRASILES	Julie ESCUDIER
Mme Marie-Pierre CHAUMETTE	Romuald PAGNUCCO
Mme Vincentella DE COMARMOND	François BRIANCON
Mme Marie DEQUE	Francis GRASS
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Sacha BRIAND
M. Samir HAJJE	Jean-Michel LATTES
M. Pierre LACAZE	Martine CROQUETTE
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Marthe MARTI
M. Djillali LAHIANI	Daniel ROUGE
M. Laurent LESGOURGUES	Jean-Luc LAGLEIZE
Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD	Damien LABORDE
Mme Brigitte MICOULEAU	Christophe ALVES
Mme Nicole MIQUEL-BELAUD	Jean-Louis REULAND
M. Jean-Luc MOUDENC	Michel AUJOULAT
Mme Dorothée NAON	François CHOLLET
Mme Françoise RONCATO	Hélène COSTES-DANDURAND
M. Jean-Jacques ROUCH	Cécile RAMOS
Mme Gisèle VERNIOL	Pierre COHEN
Mme Jacqueline WINNEPENNINGKX-KIESER	Ghislaine DELMOND
M. Aviv ZONABEND	Bernard SOLERA
M. Patrick BEISSEL	Nadine MAURIN
M. Daniel FOURMY	Monique DURRIEU
M. Jacques TOMASI	Mireille ABBAL

Conseillers excusés

Toulouse

M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE,
Mme Florie LACROIX

Délibération n° DEL-15-826

Seconde modification du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory : Justification des ouvertures à l'urbanisation

Exposé

Monsieur le Président informe le Conseil de la Métropole que le lancement de la procédure de 2nde modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory, est programmée pour l'année 2016 pour traduire un nouveau rythme d'urbanisation dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), notamment :

- *« Structurer une entité urbaine pour orienter l'évolution du bourg vers l'émergence de sa future vocation d'être la ville de l'entrée nord de l'agglomération Toulousaine , avec en déclinaison les choix de limiter l'étalement urbain, de qualifier les entrées dans la ville et ses limites, de structurer une identité de noyau de centre urbain, de gérer de véritables quartiers autour ;*
- *Gérer la planification des équipements publics en fonction du développement urbain retenu ;*
- *Conforter et structurer les pôles économiques en liaison avec les zones économiques à l'échelle de l'agglomération toulousaine Eurocentre et Euronord ;*
- *Préserver les secteurs d'agriculture péri-urbaine de l'agglomération toulousaine, (Extrait du PADD) »*
tout en restant en compatibilité avec le SCoT de la grande agglomération toulousaine en cours de révision.

Cette procédure de modification de PLU s'appuie sur le PADD et vient affirmer les modalités de traduction au niveau réglementaire.

Toulouse Métropole et la Commune souhaitent ainsi phaser le développement de Saint-Jory de la manière suivante :

1. Limiter l'urbanisation dans les zones situées en périphérie du centre ville de Saint-Jory ;
2. Temporiser l'urbanisation de l'entrée sud du centre ville, en attendant l'aménagement des abords de la gare, pour se concentrer dans un premier temps, sur une meilleure structuration de l'urbanisation en cours au niveau de l'entrée nord du centre ville ;
3. Optimiser l'urbanisation autour de la gare et des équipements publics dans un équilibre est-ouest du territoire communal ;
4. Ouvrir à l'urbanisation les pôles d'activités économiques d'intérêt métropolitain et d'agglomération en cohérence avec le SCoT.

Ainsi, cette procédure comporte divers objets de traduction de cette nouvelle priorisation du développement de l'urbanisation de la commune :

- Actualisation réglementaire suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS et taille minimale des parcelles) en limitant le potentiel d'urbanisation dans les zones UCb de périphérie ;
- Suppression de la zone 2AU et 3AU « Pignole » pour un reclassement en zone Agricole ;
- Suppression de la zone 3AU « Devant Martre » pour un reclassement en zone Naturelle ;
- Fermeture partielle de la zone 1AU « Ladoux – Le Vigné » (ancienne ZAC communale) et instauration d'un périmètre de projet (au titre de l'article L123-2a du CU) sur un secteur situé entre la RD820 et le chemin de Ladoux (zones UF, UD et 2AU) en entrée sud du centre ville de Saint Jory ;

- Création d'une OA sur la zone UF et ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU de « La Plaine » situées en entrée nord du centre ville de Saint-Jory ;
- Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « La Labou » située à l'est de Saint-Jory et ouverture totale à l'urbanisation de la zone 2AU « Route de Grenade » située à l'ouest de Saint-Jory avec la création d'une OA pour chacune visant leur insertion au tissu urbain environnant ;
- Ouverture partielle de la zone 2AU en prolongement de la zone économique Euro-centre située en extrémité nord de la commune et ouverture totale de la zone 2AU d'extension de la zone économique Euronord située en extrémité sud de la commune ;
- Autres adaptations du règlement (écrit et graphique),
- Actualisation des annexes,...

L'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, entrée en application le 27 mars 2014, prévoit l'obligation, en amont du lancement de cette procédure de modification de P.L.U., de justifier l'utilité des ouvertures à l'urbanisation envisagées au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

I. UN NOUVEAU CONTEXTE QUI INDUIT UN NOUVEAU RYTHME D'URBANISATION

Saint-Jory, de par sa localisation au nord de l'agglomération toulousaine et son niveau de desserte, notamment avec ses deux échangeurs autoroutiers autour desquels se sont développés des pôles économiques d'échelle d'agglomération voire métropolitaine, a vu sa population augmenter de 2,2% /an entre 2006 et 2011 pour atteindre une population de 5380 habitants en 2011.

Le programme GPSO/AFNT prévoyant la mise en service d'un TER cadencé au quart d'heure de Castelnau d'Estrétefonds à Matabiau, positionne Saint-Jory à une place stratégique dont l'attractivité devrait ainsi être confortée.

Aussi, la commune de Saint-Jory souhaite organiser l'accueil de nouvelles populations en mettant davantage en corrélation la localisation des opérations de logements avec le niveau d'équipements et de services existants ou en projets, la rationalisation de la consommation de l'espace, et l'augmentation de la part de Logements Locatifs Sociaux (LLS) par rapport à l'évolution de son parc de résidences principales afin de répondre aux objectifs de la loi dite « Duflot ».

cf carte ci-annexée.

II. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE SECTEURS D'HABITAT : VERS UN RECENTRAGE DE L'URBANISATION EN CENTRE VILLE ET UNE STRUCTURATION DES ENTREES DE VILLE

Ce projet de modification de PLU a pour objectif de recentrer l'urbanisation autour du centre ville tout en temporisant le développement dans les tissus urbains diffus situés en périphérie.

A – Temporiser le développement urbain dans les zones urbaines de périphérie et en entrée sud du centre ville

- Un frein à l'urbanisation des zones Urbaines existantes situées en périphérie du centre ville

La suppression des COS et de la taille minimale des parcelles imposées par la loi Alur amène la collectivité à se poser des questions sur la temporisation de l'urbanisation dans les zones urbaines existantes.

Ainsi, des outils sont proposés pour permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans ces zones U en priorisant la densification des zones urbaines situées autour du bourg et des équipements publics et en temporisant le développement dans les zones urbaines situées en périphérie, notamment en zone UCb. En effet, ces dernières, pixelisées dans le SCOT, offrent un potentiel important en raison de l'existence d'unités foncières vierges encore nombreuses en superficie qu'il paraît judicieux de contenir dans un objectif de rationalisation de l'occupation de l'espace et d'optimisation des équipements, notamment avec la mise en place d'une Taxe d'aménagement majorée par délibération du Conseil de la Métropole du 10 novembre 2015.

Ainsi, les potentialités foncières en zones Urbaines situées en périphérie se réduisent et sont reportées au profit des zones urbaines situées au plus près des lieux de vie les mieux équipés.

- Un frein à l'urbanisation en entrée sud du centre ville

L'abandon du projet de ZAC par la commune pose la question du devenir des terrains correspondants, toujours ouverts à l'urbanisation au PLU (environ 19ha au total en zones à urbaniser ouvertes 1AU) tant dans leurs vocations que dans leurs principes d'aménagement, notamment dans un secteur localisé au sud du centre ville entre la RD820 et le chemin de Ladoux.

En effet, ces terrains libres ont un positionnement stratégique à proximité de la gare et en entrée de ville et représentent à eux seuls une surface de 8ha environ.

Il s'agit donc de reclasser, pour partie, les terrains situés dans l'ancien périmètre de la ZAC communale, en zone à urbaniser fermée (2AU) dans l'attente d'un projet consolidé qui réinterrogerait aussi les zones urbaines situées en continuité au sud et susceptibles de muter entre la RD820 et le chemin de Ladoux.

Il apparaît nécessaire de bénéficier d'une approche globale qui demande un temps de réflexion pour mener des études d'aménagement sur cette entrée de ville sud multifonctionnelle et stratégique pour Saint - Jory et l'agglomération avec pour finalité de la requalifier et améliorer l'image du nord de l'agglomération tout en fluidifiant et en sécurisant les déplacements sur ce secteur. La présente procédure de modification de PLU prévoit ainsi le reclassement d'environ 8ha de zones 1AU (ouvertes) en 2AU (fermées) et l'instauration d'un périmètre de projet (L123-2-a) sur environ 25ha (zones UF essentiellement, UD et 2AU) situé en continuité sud, dans l'attente de la définition d'un projet qualitatif d'entrée de ville et de sa traduction au document d'urbanisme applicable.

B – Conforter l'urbanisation autour du centre ville et de son entrée nord en cours d'urbanisation

Conformément au PADD du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory, cette 2^{nde} modification du PLU participe au recentrage du développement urbain autour du cœur de ville et vient conforter la vocation résidentielle de Saint-Jory.

La commune de Saint - Jory s'oriente davantage sur l'ouverture de zones d'urbanisation future fermées (2AU) situées à proximité de la gare et des équipements publics, existants et en projets, afin de répondre aux besoins des habitants. Dans un objectif de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la suppression des zones d'urbanisation futures (2AU et 3AU) plus excentrées se fera au profit des espaces N et A.

- Une structuration de l'urbanisation en cours autour de l'entrée nord du centre ville

La volonté de TM et de la commune est de conforter ainsi la vocation de pôle de service de Saint - Jory en accompagnant l'urbanisation de son entrée nord.

L'urbanisation étant en cours de développement sur ce secteur, il s'agit de maîtriser et organiser l'aménagement de la zone UF à vocation d'activités commerciales et d'équipements publics en instaurant des outils appropriés au PLU et accompagner ainsi sa structuration dans un objectif de qualité et de rationalisation des déplacements dans cette partie nord de la commune.

Aussi, cet aménagement de l'entrée nord est optimisé par l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone d'urbanisation future fermée (2AU) de « La Plaine » afin, notamment, de mailler et de desservir au mieux les quartiers environnants.

L'ouverture de cette zone d'urbanisation future fermée (2AU) « La Plaine » est compensée par la suppression d'une zone d'urbanisation future fermée (3AU) « Devant Martre » située plus au nord qui devient une zone Naturelle.

- Une optimisation de l'urbanisation autour de la gare et des équipements publics dans un équilibre est-ouest du territoire communal

Afin d'optimiser les équipements publics existants de part et d'autre de la RD 820, tout en restant à proximité immédiate du centre ville, deux zones d'urbanisation futures fermées (2AU) présentent une localisation et un contexte urbain justifiant la priorisation de leur ouverture.

Ainsi, en partie ouest de la commune, Route de Grenade, il est proposé d'ouvrir la zone 2AU dite « Route de Grenade » en raison de sa localisation à proximité immédiate de la seconde école primaire en cours d'étude qui s'inscrit en complément de l'école maternelle située plus au sud.

En outre, en partie est de la commune, au lieu dit « La Labou », il est proposé d'ouvrir partiellement la zone d'urbanisation future fermée (2AU) en raison de sa localisation entre le centre ville, le collège et le stade. Ces ouvertures entraînent notamment, la suppression d'une zone d'urbanisation fermée (2AU) « Cabourdy » qui devient une zone agricole.

C – Répondre aux objectifs du PLH

Le taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) de Saint-Jory est parmi les plus bas des communes périphériques de Toulouse Métropole : 6,92 % soit 145 logements locatifs sociaux sont comptabilisés avec un manque de LLS manquants de 387 unités, au 1^{er} janvier 2013.

Au 1^{er} janvier 2014, la commune de Saint-Jory affichait 8,49% de logements sociaux, ce qui représente un réel retard par rapport aux objectifs de 25% fixés par la loi « Duflot ».

Des objectifs territorialisés ont ainsi été définis avec la nécessité pour les communes de prendre en compte, dans la production de LLS, l'accroissement de la croissance globale de leur parc de résidences principales.

La nouvelle feuille de route du PLH prorogé sur la période 2014-2019 prévoit ainsi pour cette commune :

- Une production attendue de 480 logements pour la période 2014-2019 (tous logements confondus), soit en moyenne 80 logements/an.
- Un objectif minimum, fixé par l'Etat, de 94 logements locatifs sociaux sur la période 2014-2016, soit en moyenne 32 logements/an.

La commune doit, en parallèle, veiller à ce que l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux ne se creuse pas d'où sa recherche à favoriser des opérations d'ensemble qui garantissent les créations de LLS.

Lors de la 1^{ère} modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Jory, approuvée le 19 décembre 2013, la commune a notamment renforcé la part demandée de Logement locatifs Sociaux passant de 25 % à 30 % pour les opérations de plus de 300m² de surface de plancher ou de plus de 2 logements.

La production de LLS a été générée jusqu'à présent par les zones Urbaines sur lesquelles des projets ont déjà été délivrés ou sont en gestation. A contrario, aucune opération n'a été concrétisée dans les zones d'urbanisation créées lors de la révision du PLU approuvée le 19 décembre 2011, ce qui amène à les réinterroger en terme de priorisation du développement de l'urbanisation.

C'est aussi pour atteindre les objectifs de réalisation de logements sociaux fixés par la Loi « Duflot » et le PLH que Toulouse Métropole propose ce changement de stratégie en matière de priorisation du développement urbain expliqué et traduit dans ce projet de 2^{nde} modification de PLU.

Justification au regard des capacités en zones U à vocation Habitat :

Les capacités d'urbanisation en zones U à vocation Habitat se situent géographiquement essentiellement dans les zones urbaines UCb situées en périphérie (environ 60 % du potentiel foncier des zones U). Les disponibilités restantes en zone UA et UB (environ 4 ha) ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de logements fixés au PLH. Dans le cadre de ce projet de 2^{nde} modification de PLU, il est donc proposé de limiter le développement zones UCb au profit des zones 2AU pour répondre au PLH et aux besoins de confortement de l'urbanisation autour du centre-ville et de l'entrée nord ci-dessus présentés.

III. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

Le secteur nord du territoire métropolitain est historiquement spécialisé dans l'économie du transport et de la logistique. Dans le cadre de son schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement métropolitain, Toulouse Métropole a identifié la nécessité d'organiser les territoires de développement. A ce titre, Toulouse Métropole a donc décidé de conforter son secteur nord sur la filière logistique.

La commune de Saint-Jory, vu son positionnement stratégique au nord et son niveau de desserte, détient sur son territoire deux de ces sites majeurs identifiés au SCOT, au titre de "site d'intérêt métropolitain" pour le projet d'*extension d'Eurocentre* et au titre de "site d'intérêt d'agglomération" pour le projet d'*Euronord/La Pointe/Novital*. Ces sites ont aussi pour vocation de rééquilibrer le potentiel économique et l'offre d'emploi sur le territoire du SCOT.

Compte tenu du contexte économique actuel et des demandes concrètes et avérées en fonciers importants pour l'accueil d'activités de logistiques, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation ces deux zones économiques stratégiques pour la commune de Saint-Jory et Toulouse Métropole.

L'ouverture de la zone d'urbanisation future fermée (2AUf) d'extension d'Eurocentre serait partielle et porterait sur environ 25ha et celle d'Euronord porterait sur la totalité de la zone d'urbanisation future (2AUf) qui représente une superficie d'environ 17ha.

Justification au regard des capacités en zones U à vocation économique :

Même si du foncier est encore disponible en zone urbaine UF à vocation économique, les besoins exprimés nécessitent des surfaces foncières bien supérieures à celles restantes pour accueillir des plates-formes de logistiques qui correspondent à des demandes très spécifiques, par exemple :

- construction d'environ 6,5ha de surface de bâtiment, pour Eurocentre;
- construction d'environ 5ha de surface de bâtiment, pour Euronord.

IV. BILAN DU NOUVEAU RYTHME DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT - JORY

Pour les secteurs à dominante Habitat, au global, il est proposé d'ouvrir environ 14ha de zones d'urbanisation future fermées (2AU) qui bénéficieront d'un report de densité de part leur situation stratégique en terme de développement urbain.

En parallèle, 8ha de zones d'urbanisation future fermées (2AU et 3AU) pixelisées au SCOT sont reclassées soit en zone Naturelle ou en zone Agricole, dans un objectif de limitation de l'étalement urbain. En outre, 8ha de zone d'urbanisation future ouvertes (1AU) correspondant à une partie de l'ancienne ZAC communale, sont refermées.

Afin d'être en compatibilité avec le SCoT, 17ha de zones d'urbanisation future fermées (3AU), non pixelisées au SCoT, sont reclassées en zone Agricole au niveau du secteur « Pignole ».

Une surface d'environ 25 ha (dont la majeure partie est à vocation économique) est gelée (durée maximale 3ans) le temps de définir un parti d'aménagement cohérent.

Pour les secteurs économiques spécifiques à vocation logistique, environ 40ha de zones 2AUf sont ouverts pour accueillir des activités de logistiques de tailles importantes qui viendront conforter les deux pôles existants et d'intérêt majeur pour l'aire urbaine.

Conclusion :

Le potentiel d'urbanisation en zone U est contenu, notamment, par les nouvelles règles induites par la suppression du COS qui limitent leur densification pour celles situées en périphérie. Ce potentiel d'urbanisation est, en outre, assujéti à une Taxe d'aménagement majorée qui permettra un développement cohérent en terme de voiries, réseaux et équipements scolaires.

Afin de rationaliser et rééquilibrer l'urbanisation autour du centre-ville et des équipements, certaines zones d'urbanisation futures sont refermées ou supprimées au profit de zones d'urbanisation futures plus stratégiques pour optimiser le développement de la commune.

Cette priorisation d'accueil en logements donnée à certains secteurs permet ainsi d'être vertueux notamment par le reclassement de certaines zones d'urbanisation futures soit en zone Agricole ou soit en zone Naturelle.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Grande Agglomération Toulouse-saine approuvé le 15 juin 2012, modifié le 12 décembre 2013, et mis en compatibilité le 9 décembre 2014,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par délibération du Conseil de Communauté le 17 mars 2011, modifié par délibération du 29 mars 2012,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Saint - Jory approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2011 et modifié par délibération du 19 décembre 2013,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du 12 novembre 2015,

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

Décide :

Article 1

De reconnaître dans le cadre de la 2nde modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Jory, la justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Labou, Route de Grenade et La Plaine ainsi que des zones 2AUf situées en prolongement d'Eurocentre et d'Euronord, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article 2

De dire que la présente délibération sera affichée durant un mois au siège de Toulouse Métropole et à la Mairie de Saint-Jory.

Article 3

De préciser que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de Toulouse Métropole.

Article 4

De préciser que la présente délibération sera exécutoire après la transmission du dossier au représentant de l'Etat et l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 2 ci-dessus.

Article 5

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

Résultat du vote :

Pour	132
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 23/12/2015
Reçue à la Préfecture le 23/12/2015

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC

I. UN NOUVEAU CONTEXTE QUI INDUIT UN NOUVEAU RYTHME D'URBANISATION

