

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE NOË



**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> révision allégée du Plan Local d'Urbanisme**

**0 – Partie administrative**

Révision allégée du  
P.L.U. :

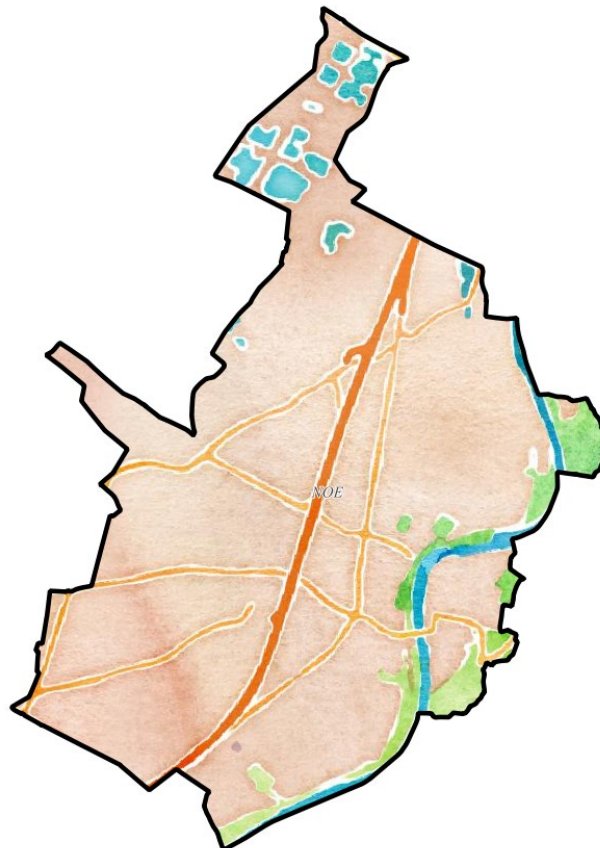
Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : [paysages@orange.fr](mailto:paysages@orange.fr)

**0**

**04/03/2019**

---

**COMMUNE DE NOÉ**

---

Département de la Haute-Garonne  
Arrondissement de MURET

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

-----

**Nombre de conseillers :**

**En exercice : 20**

**Présents : 14** L'an deux mille dix-neuf le mardi 05 février à 20h45,  
**Votants : 15** le Conseil Municipal, de la Commune de NOÉ dûment convoqué,  
**Procurations : 1** s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de  
**Exprimés : 15** Monsieur le 2<sup>ème</sup> adjoint au maire, Max CAZARRE.

**Pour : 15**

**Contre : 0** Date de convocation du Conseil Municipal : 31 janvier 2019

**Abstention : 0**

**Présents :** Mmes, N. LEMAISTRE, S. RIAND, B. RADENAC CHATEIGNON,  
B. BOMBAL, B. DESCUNS, N. TOUROUGUI

MM. M. CAZARRÉ, L. POLLINI, R. LORMIERES, A. MAREK,  
S. BAROUSSE, M. DUMAS, D. JEANNE, M. POUYSEGUR

**Procurations :** M-J VALETTE à S. RIAND

**Absent excusé :**

**Absents :** O. BORT, S. CAPART, K. FURINA, C. ABRIBAT,  
N. ROSSIGNOL

**Secrétaire de Séance :** Monsieur Alain MAREK.

**Objet :** Procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Depuis 2016, en recherche de sites de stockage, la société Irrijardin a effectué plusieurs visites d'entrepôts dans la région Toulousaine qui se sont avérées infructueuses (entrepôts non adaptés). Des entrepôts correspondant à ce besoin seraient disponibles hors de la Région, vers Perpignan, dans la vallée du Rhône ou vers Marseille. L'Espagne serait également une possibilité.

Parallèlement à ce besoin d'entrepôts, les bureaux siège social commencent à être un peu étroits pour accueillir l'ensemble des salariés.

Or, dans le cadre de son projet d'entreprise, la société souhaite renforcer et développer son activité sur la commune de Noé. Choix motivés notamment par :

- La nécessité d'être proche de ses stocks dans le développement accéléré de l'entreprise : le chiffre d'Affaire atteint les 100 millions d'euros, cap à passer de la société de taille moyenne à une société de taille supérieure. La proximité est un atout dans cette transition.

- La constitution d'un campus à partir des installations existantes : siège social, atelier technique, centre de formation, magasin, afin d'accueillir au quotidien les collaborateurs franchisés, permettrait de créer une synergie de travail renforcée à travers les regroupements, la collaboration entre les services administratifs et de vente.
- La constitution d'un campus permettrait de créer les conditions optimales pour accueillir les collaborateurs, les partenaires, les clients et former les collaborateurs.
- L'entrepôt et le campus associés permettraient également de renforcer l'image de qualité de l'entreprise.
- Le projet sera également un important générateur d'emplois sur la commune : 20 recrutements de salariés supplémentaires sont prévus pour 2021, 15 embauches supplémentaires sont envisagées pour 2026.

Le projet proposé est donc d'implanter les nouveaux bâtiments à réaliser sur un terrain d'une surface de 34 967 m<sup>2</sup>, situé en continuité immédiate du siège social actuel d'Irrijardin. Le bâtiment à construire occupera quant à lui 9020 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Ce projet d'extension présente l'avantage d'être situé à proximité immédiate de l'échangeur sud du Noé. Le site pressenti pour l'accueil des nouveaux bâtiments disposerait d'un accès direct depuis le rond-point de l'échangeur, ce qui permettra de desservir de manière optimisée le bâtiment sans impact sur les voiries environnantes.

Afin de permettre l'accueil de cette activité, qui présente un caractère d'intérêt général, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme communal pour que celui-ci soit en compatibilité avec le projet.

En effet, le règlement actuel du PLU, et plus particulièrement les articles 1 et 2 concernant les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées ne sont pas explicites et donc soumis à interprétation. Cette rédaction introduit une fragilité juridique. Celle-ci pourra s'avérer problématique pour la délivrance du permis de construire, mais également lors de la phase d'enquête publique dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale ou en cas de recours des tiers sur le permis de construire.

Aussi, après échange avec les services de l'Etat concernant la procédure à adopter en matière d'évolution de document d'urbanisme, la procédure retenue est la révision allégée.

Le représentant de la commune et Monsieur l'adjoint à l'urbanisme proposent en conséquence, d'engager une révision allégée du PLU pour mener à bien ces objectifs.

Après avoir entendu l'exposé du président de séance et en avoir délibéré, le conseil municipal :

Décide :

- De prescrire la révision allégée n°1 du PLU avec pour objectif de permettre l'extension d'une activité existante et permettant de maintenir et de développer de l'emploi localement,
- D'approuver les objectifs développés ci-dessus,
- De définir, conformément aux articles L.103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertations suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :
- Insertion dans le bulletin municipal d'un article présentant l'avancement du projet de révision allégée,
- Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie,
- De donner délégation au 2<sup>ème</sup> adjoint pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision allégée du PLU,
- D'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision allégée du PLU au budget de l'exercice considéré
- D'associer les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.13223-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- De consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques associées prévues au titre des articles L132-12 et L132-13.
- Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au préfet,
- Au président du Conseil Régional,
- Au président du Conseil Départemental,
- Aux présidents des Chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture,
- Au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre et qui est compétent en matière de programme local de l'habitat, dont la commune est membre,
- Au président de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- Au président de ou des établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour copie certifiée conforme  
Fait à NOÉ, le 06 février 2019  
Max CAZARRE, 2<sup>ème</sup> adjoint au maire



Envoyé en préfecture le 13/02/2019

Reçu en préfecture le 13/02/2019

Affiché le



ID : 031-213103997-20190205-03\_01\_2019-DE



PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

Mairie de Noé  
Esplanade Abolin  
31410 NOE

N/Réf. : BL/19/03/2280  
Dossier suivi par : Baptiste LAURENT  
05-61-97-74-17  
b.laurent@payssudtoulousain.fr

Noé, le 1er mars 2019

**Objet : AVIS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) PAYS SUD TOULOUSAIN SUR LE PROJET IRRIJARDIN.**

Monsieur le Maire,

La société Irrijardin, leader français de l'équipement pour la piscine, compte une centaine de magasins sur le territoire national. Son siège est implanté sur la commune de Noé depuis 1998 et emploie actuellement 110 personnes pour un chiffre d'affaire de 100 millions d'€. Les entrepôts actuels ne sont pas en capacité d'accueillir le surplus d'activité.

Afin de renforcer et de développer son activité, la société envisage d'agrandir ses bâtiments. En effet, depuis 2016, en recherche de sites de stockage, la société Irrijardin a effectué plusieurs visites d'entrepôts dans la région toulousaine qui se sont avérées infructueuses (entrepôts non adaptés aux besoins). Des entrepôts correspondant à ce besoin seraient disponibles hors de la Région, vers Perpignan, dans la vallée du Rhône ou vers Marseille. L'Espagne serait également une possibilité.

Parallèlement à ce besoin d'entrepôts, les bureaux du siège social commencent à être un peu étroits pour accueillir l'ensemble des salariés. Or, dans le cadre de son projet d'entreprise, la société souhaite renforcer et développer son activité localement.

Le projet serait situé sur la commune de Noé avec une extension des bâtiments de 9 020m<sup>2</sup> de surface de plancher mais aussi sur la commune de Capens avec la construction d'une guérite pour le gardien. Le projet prévoit également la création d'un campus pour accueillir les collaborateurs et partenaires mais aussi de former ses employés. La rédaction du règlement des documents d'urbanisme de chaque commune ne permet pas la réalisation de ce projet : une révision allégée des plans locaux d'urbanisme est nécessaire.



PAYS SUD TOULOUSAIN  
136 route de Longages  
31410 NOÉ

Le projet relève d'un caractère d'intérêt général. En effet, le **nombre d'emploi qui sera créé (environ 35)** ainsi que le maintien sur site des 110 emplois actuel, revêt une importance capitale pour l'économie locale. En effet, il permettra d'atténuer le retard constaté lors de l'évaluation du SCoT sur le ratio emplois/habitants et sur le rééquilibrage des emplois résidentiels et de production. De plus, il **affirmera le pôle Carbonne/Noé comme sites économiques de bassin d'intérêt InterSCoT** et de développer une économie productive le long d'un axe majeur de communication. Globalement, l'aboutissement de **ce projet confortera l'autonomie économique du territoire** (chapitre 3 du PADD du SCoT) et participera au **rayonnement du Pays Sud Toulousain** avec le maintien du siège social d'une société reconnue nationalement. La desserte du projet sera facilitée par l'accès qui sera situé à quelques dizaines de mètres de l'autoroute n°64.

La société Irrijardin est actuellement implantée à proximité immédiate de la zone d'aménagement commercial (ZACom) d'envergure de Noé-Capens, mais le projet d'extension est situé dans cette ZACom repérée par le SCoT du Pays Sud Toulousain. Les objectifs de ces zones sont de structurer l'offre commerciale du territoire et d'accueillir prioritairement les commerces soumis à autorisation commerciale. Depuis l'approbation du SCoT en 2012, la ZACom n'a pas fait l'objet de demandes d'implantations de nouveaux commerces. La surface disponible reste par conséquent inchangée. Le projet d'une emprise de 3,5 hectares **ne remet pas en cause la ZACom**. En effet, il resterait environ 5 ha disponibles pour l'implantation d'autres commerces.

**Le projet n'est pas localisé sur la trame verte et bleue du SCoT.** Néanmoins, il fait l'objet d'un dépôt de dossier auprès de l'autorité environnementale. Le SCoT se conformera aux conclusions de l'étude.

Au regard des éléments fournis et après consultation de la commission urbanisme, le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain considère que le projet ne remet pas en cause l'économie générale du SCoT et par conséquence, émet un **avis favorable** au projet d'extension de la société Irrijardin.

Gérard ROUJAS  
Président

