

Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

- **PLU approuvé le 19 décembre 2011**
- **Mis à jour le 3 août 2012**
- **1ere modification approuvée le 19 décembre 2013**
- **Mis à jour le 23 mai 2014**
- **Mis en compatibilité le 4 janvier 2016**
- **Mis en compatibilité par décret du 2 juin 2016 publié au JO le 5 juin 2016**

2ème Modification du PLU Approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 30/06/2016

1 - Rapport de présentation

- Notice explicative

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

NOTICE EXPLICATIVE

PARTIE 1 - PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE 5

1.1 RAPPEL DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME 7

1.2 LES OBJECTIFS ASSIGNES A LA 2EME MODIFICATION DU PLU 8

1.3 EXPOSE DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE PREVISIONNELLES..... 11

PARTIE 2 - OBJETS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES 13

2.1 – ADAPTATION DU PLU A L'EVOLUTION DES PROJETS DE SECTEUR 145

2.1.1 Limiter l'urbanisation en périphérie du centre-ville de Saint-Jory .....

2.1.2 Structurer et requalifier le développement des entrées de ville .....

2.1.3 Optimiser l'urbanisation autour de la gare et des équipements publics, dans un équilibre est-ouest du territoire communal. .....

2.1.4 Ouvrir à l'urbanisation un pôle d'activités économiques d'agglomération. .....

2.2 – ACTUALISATION REGLEMENTAIRE SUITE A L'APPLICATION DE LA LOI ALUR 65

2.2.1 Prise en compte de la suppression du COS .....

2.2.2 Suppression de l'obligation de surface minimum en vue de rendre un terrain constructible en UBa, UCa, UCb, UF et AUf .....

2.2.3 Actualisation des références au Code de l'urbanisme .....

2.3 - MISES A JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES 83

2.3.1 Instauration d'une prescription graphique d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone N

2.3.2 Modification de la limite des zones UE et UB .....

2.3.3 Modification de l'article 4 relatif aux eaux pluviales pour l'ensemble des zones du PLU.....

2.3.4 Modification de l'article 10 du sous-secteur Ni .....

2.3.5 Modification des règles d'implantation par rapport au Canal latéral à la Garonne pour les zones UA, UB, UC, UF, 1AU et N .....

2.3.6 Modification des articles 2 et 7 de la zone 2AU .....

2.3.7 Précision de la règle relative aux annexes à l'habitat en limite séparative en zones UB, UC, UD et 1AU .....

2.3.8 Modification de la règle relative aux clôtures en UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU et N .....

2.3.9 Modification de la règle relative aux espaces libres et aux plantations dans les opérations d'ensemble pour les zones UA, UB, UC, UD et 1AU .....

2.3.10 Ajustement de la limite de la zone Ne .....

2.3.11 Mise à jour de la liste des emplacements réservés et des servitudes pour voies et ouvrages publics.....

2.3.12 Introduction d'un sous-secteur UF1 au sein de la zone UF .....

2.3.13 Introduction d'une nouvelle teinte à l'article 11 de la zone UD .....

2.3.14 Précision de la règle relative à l'emprise au sol en zones U et AU à vocation d'habitat.....

2.4 - MISES A JOUR DES ANNEXES DU PLU 109

2.4.1 Mise à jour de l'annexe 4.6 relative à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre .....

2.4.2 Mise à jour de l'annexe 4.1 relative à la notice déchets .....

2.4.3 Mise à jour de l'annexe 4.2 relative aux servitudes d'utilité publique .....

2.4.4 Ajout en annexe de la délibération de Toulouse Métropole instaurant les périmètres de sursis à statuer L.102-13 (ancien L.111-10) autour des futures gares du projet GPSO/AFNT.....

2.4.5 Ajout en annexe de la délibération de Toulouse Métropole instaurant les périmètres de TAM pour la commune de Saint-Jory.....

2.4.6 Ajout en annexe des périmètres de PUP.....

2.4.7 Suppression de l'annexe 4.3 du PLU relative aux périmètres particuliers .....

2.4.8 Suppression de l'annexe 4.10 relative au dossier de création de ZAC.....

2.4.9 Suppression de l'annexe 4.12 relative à la bande d'étude pour le franchissement de la Garonne.....

PARTIE 3 - INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT..... 119

3.1 RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... 121

3.1 INCIDENCES DE L'ACCUEIL DE PROJETS DE SECTEUR ET DES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR L'ENVIRONNEMENT 125

3.2 INCIDENCES DE L'ACCUEIL DE PROJETS DE SECTEUR ET DES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR NATURA 2000..... 127

PARTIE 1

PROCEDURE
ET MISE EN ŒUVRE

1.1 RAPPEL DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

- 20 mars 2006 : par délibération du Conseil Municipal la commune arrête son projet de PLU qui doit succéder au POS. Suit une enquête Publique qui se déroule du 21 août au 21 septembre 2006 ;
- 15 décembre 2006 : par délibération du Conseil Municipal la commune approuve le Plan Local d'Urbanisme ;
- 04 mars 2010 : approbation de la 1ère modification du PLU ;
- 08 novembre 2010 : approbation de la seconde modification du PLU ;
- 1er janvier 2011 : suite à l'arrêté préfectoral du 09 décembre 2010 la commune de Saint-Jory intègre la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole ;
- 12 mai 2011 : le Tribunal Administratif annule la délibération du 15 décembre qui approuvait le PLU. Cette annulation jugée sur une question de forme (pas de remise en cause du fond) entraîne l'annulation du PLU et des procédures qui ont suivi ;

Ce jugement a eu pour effet, d'une part de revenir au POS opposable, et d'autre part, s'agissant de la procédure d'élaboration du PLU, de faire revivre l'acte juridique immédiatement antérieur, à savoir la délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2006 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme. Une nouvelle enquête sur la base de ce projet de PLU arrêté s'est déroulée du 1er septembre au 1er octobre 2011.

- **Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du Conseil de communauté* en date du 19 décembre 2011.**
  Depuis 1er Janvier 2009, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine, compétente notamment en matière de documents d'urbanisme à l'échelle des 37 communes membres qui composent aujourd'hui "Toulouse métropole".
- 19 décembre 2013 : approbation de la 1ère modification du PLU.
- 4 janvier 2016 : mise en compatibilité avec la DUP AFNT déclarant d'utilité publique la réalisation des aménagements nécessaires au nord de Toulouse et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole – communes de Toulouse, Fenouillet, Lespinasse et Saint-Jory – et du plan local d'urbanisme de Caltelnau-d'Estrétefonds.
- La présente notice s'inscrit donc dans le cadre du projet de 2eme modification du PLU de Saint-Jory qui a fait l'objet d'une délibération de "justification des ouvertures à l'urbanisation" en date du 17 décembre 2015.

1.2 LES OBJECTIFS ASSIGNES A LA 2eme MODIFICATION DU PLU

Aujourd'hui, en vue d'anticiper les conditions d'urbanisation de certains secteurs et d'améliorer les règles nécessaires à une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme, il s'avère nécessaire de proposer une 2eme modification du PLU, ceci dans le respect des orientations générales du PADD du PLU approuvé.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié, mais complété par la présente notice explicative.
Concernant les ajustements apportés au contenu du document, ceux-ci seront signifiés en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.

Les modifications du PLU portent sur 4 principaux objets :

OBJET 2.1 *ADAPTATION DU PLU À L'EVOLUTION DES PROJETS DE SECTEUR*		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
2.1.1	Limiter l'urbanisation en périphérie du centre-ville de Saint-Jory	Règlement écrit + règlement graphique
2.1.2	Structurer et requalifier le développement des entrées du centre-ville : - Temporiser l'urbanisation autour de l'entrée sud du centre-ville de Saint-Jory - Structurer l'urbanisation de l'entrée nord du centre-ville de Saint-Jory	Règlement écrit + règlement graphique + Orientation d'aménagement
2.1.3	Optimiser l'urbanisation autour de la gare et des équipements publics, dans un équilibre est-ouest du territoire communal : - Le développement en partie est du territoire communal - Le développement en partie ouest du territoire communal et l'équilibre est-ouest du développement urbain - Bilan de l'évolution des zones AU à dominante d'habitat dans le cadre du projet de 2eme modification	Règlement écrit + règlement graphique + Orientation d'aménagement
2.1.4	Ouvrir à l'urbanisation un pôle d'activités économiques d'intérêt d'agglomération : - Ouverture de la zone 2AUf « Euronord-Les Cabanes » et modification de l'OA existante - Bilan de l'évolution des zones AU à dominante d'économie logistique dans le cadre du projet de 2eme modification	Règlement écrit + règlement graphique + Orientation d'aménagement

OBJET 2.2 *ACTUALISATION RÉGLEMENTAIRE SUITE À L'APPLICATION DE LA LOI ALUR*		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
2.2.1	Prise en compte de la suppression du COS	Règlement écrit
2.2.2	Suppression de l'obligation de surface minimum en vue de rendre un terrain constructible en UBa, UCa, UCb, UF et AUf	Règlement écrit
2.2.3	Actualisation des références au Code de l'urbanisme	Règlement écrit

OBJET 2.3 *MISES À JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES*		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
2.3.1	Instauration d'une prescription graphique d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone N	Règlement écrit + règlement graphique
2.3.2	Modification de la limite des zones UE et UB	Règlement graphique
2.3.3	Modification de l'article 4 relatif aux eaux pluviales pour l'ensemble des zones du PLU	Règlement écrit
2.3.4	Modification de l'article 10 du sous-secteur Ni	Règlement écrit
2.3.5	Modification des règles d'implantation par rapport au Canal latéral à la Garonne pour les zones UA, UB, UC, UF, 1AU et N	Règlement écrit
2.3.6	Modification des articles 2 et 7 de la zone 2AU	Règlement écrit
2.3.7	Précision de la règle relative aux annexes à l'habitat en limite séparative en zones UB, UC, UD et 1AU	Règlement écrit
2.3.8	Modification de la règle relative aux clôtures en UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU et N	Règlement écrit
2.3.9	Modification de la règle relative aux espaces libres et aux plantations dans les opérations d'ensemble pour les zones UA, UB, UC, UD et 1AU	Règlement écrit
2.3.10	Ajustement de la limite de la zone Ne	Règlement graphique
2.3.11	Mise à jour de la liste des emplacements réservés et des servitudes pour voies et ouvrages publics	Règlement graphique + Liste des ER
2.3.12	Introduction d'un sous-secteur UF1 au sein de la zone UF	Règlement écrit + règlement graphique
2.3.13	Introduction d'une nouvelle teinte à l'article 11 de la zone UD	Règlement écrit
2.3.14	Précision de la règle relative à l'emprise au sol en zones U et AU à vocation d'habitat	Règlement écrit

OBJET 2.4 *MISES À JOUR DES ANNEXES DU PLU*		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
2.4.1	Mise à jour de l'annexe 4.6 relative à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre	Annexes + Règlement écrit + règlement graphique
2.4.2	Mise à jour de l'annexe 4.1 relative à la notice déchets	Annexes
2.4.3	Mise à jour de l'annexe 4.2 relative aux servitudes d'utilité publique	Annexes
2.4.4	Ajout en annexe de la délibération de Toulouse Métropole instaurant les périmètres de sursis à statuer L.102-13 (ancien L.111-10) autour des futures gares du projet GPSO/AFNT	Annexes (remplace annexe 4.3)
2.4.5	Ajout en annexe de la délibération de Toulouse Métropole instaurant les périmètres de TAM pour la commune de Saint-Jory	Annexes (remplace annexe 4.10)
2.4.6	Ajout en annexe des périmètres de PUP	Annexes
2.4.7	Suppression de l'annexe 4.3 du PLU relative aux périmètres particuliers	Annexes
2.4.8	Suppression de l'annexe 4.10 relative au dossier de création de ZAC	Annexes
2.4.9	Suppression de l'annexe 4.12 du PLU relative à la bande d'étude pour le franchissement de la Garonne	Annexes

1.3 EXPOSE DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE PREVISIONNELLE

A la demande de la commune de Saint-Jory, Toulouse Métropole, l'autorité compétente pour mener les procédures d'évolution du PLU en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date du 7 janvier 2016.

Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une modification du PLU peut être décidée par le Président de Toulouse Métropole et approuvée par délibération du Conseil de la Métropole après notification aux personnes publiques associées et enquête publique, lorsque le projet de modification :

- Porte uniquement sur le règlement et les orientations d'aménagement sans remettre en cause l'équilibre du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- A pour effet:

  1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Les évolutions proposées par le projet de 2eme modification s'inscrivent dans le cadre des orientations fixées par le PADD du PLU de la commune de Saint-Jory, ainsi que par la délibération de justification des ouvertures à l'urbanisation de Toulouse Métropole du 17 décembre 2015.

Ces évolutions proposées du PLU de Saint-Jory visent à :

- Permettre l'adaptation du PLU aux projets de secteurs ;
- Adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives et réglementaires, notamment avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Le projet de 2eme modification respecte donc les conditions requises par l'article L.123-13-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques suivantes par courrier en date du 15 février 2016 :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Tisséo-Syndicat Mixte Transports en Commun de l'Agglomération de Toulouse ;
- Messieurs les Maires des communes riveraines de Saint-Jory.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Toulouse-Métropole en date du 4 février 2016 et se déroule du 29 février au 1er avril 2016.

Le Conseil Municipal a donné son avis sur le dossier de modification le 14 juin 2016, puis le Conseil de la Métropole a approuvé la modification le 30 juin 2016.

PARTIE 2

OBJETS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

2.1 – ADAPTATION DU PLU A l'EVOLUTION DES PROJETS DE SECTEUR

A la porte nord de l'agglomération toulousaine, la commune de Saint-Jory a vu sa population augmenter de 2,2% par an en moyenne entre 2006 et 2011 pour atteindre 5 380 habitants en 2011, grâce notamment à son niveau de desserte : en particulier, deux échangeurs autoroutiers autour desquels se sont développés des pôles économiques d'échelle d'agglomération, voire d'échelle métropolitaine.
Par ailleurs, le programme GPSO/AFNT prévoyant la mise en service d'un TER cadencé au quart d'heure de Castelnau d'Estretefonds 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 ciblant davantage la localisation des opérations de logements en adéquation avec le niveau d'équipements et de services existants ou en projet, la rationalisation de la consommation de l'espace, ainsi que l'augmentation de la part de logements locatifs sociaux (LLS) au sein de son parc de résidences principales afin de répondre aux objectifs de la loi dite « Duflot ».

Ces orientations, qui servent de fil conducteur à cette 2eme modification du PLU, se traduisent notamment par :

- Une limitation donnée à l'urbanisation dans les zones urbaines existantes situées en périphérie du centre-ville, dans la mesure où la suppression des COS et de la taille minimale des parcelles imposées par la loi ALUR amènent la collectivité à questionner la temporalité et la nature 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.
  Ainsi, il est proposé de réduire les potentialités foncières en zones urbaines périphériques pour les reporter au profit des zones urbaines situées au plus près des lieux de vie les mieux équipés.
  En outre, l'urbanisation en entrée sud est reconsidérée dans le temps et fait l'objet de la mise en place d'outils permettant notamment de mener une réflexion sur les modalités de sa requalification, l'amélioration de son image mais surtout de son fonctionnement au regard des quartiers environnants.

- Un confortement de l'urbanisation autour du centre-ville et de son entrée nord en cours d'urbanisation, conformément au PADD du PLU qui préconise un recentrage du développement urbain autour du cœur de ville, un rééquilibrage est-ouest du territoire et un confortement de la vocation résidentielle de Sain -Jory.
  La commune s'oriente ainsi davantage vers l'ouverture de zones d'urbanisation future fermées (2AU) situées à proximité et de la gare et des équipements publics, existants et en projets, afin de répondre aux besoins des habitants.
  Elle s'appuie pour cela sur un report de densité permis par le SCOT et issu de la suppression d'autres zones d'urbanisation future fermées (2AU ou 3AU) plus excentrées, pour leur restituer une vocation naturelle ou agricole dans un objectif de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Une réponse aux objectifs du PLH, dans la mesure où le taux de logements sociaux de Saint-Jory figure parmi les plus bas des communes périphériques de Toulouse Métropole (6,92 %, soit 145 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2013).
  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, prorogée sur la période 2014-2019, prévoit ainsi pour la commune une production attendue de 480 logements pour la période 2014-2019 (soit en moyenne 80 logements/an), avec un objectif minimum de 94 logements locatifs sociaux sur la

période 2014-2016 (soit en moyenne 32 logements/an) correspondant au rattrapage du nombre de LLS manquant pour atteindre le taux de 25 % en 2025.

- En outre, la commune de Saint-Jory, vu son positionnement stratégique à l'entrée nord de l'agglomération toulousaine nord et son niveau de desserte, détient sur son territoire deux sites majeurs.
  Ces sites sont 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 ayant aussi pour vocation de rééquilibrer le potentiel économique et l'offre d'emploi sur le territoire du SCOT, il est envisagé, compte tenu du contexte économique actuel et des demandes concrètes en fonciers importants pour l'accueil d'activités de logistique, d'ouvrir à l'urbanisation, dans un premier temps, la zone économique stratégique pour la commune et la métropole d'Euronord.

Ce nouveau contexte induit ainsi un nouveau rythme du développement urbain pour Saint-Jory, qui vise à :

- Limiter l'urbanisation dans les zones situées en périphérie du centre-ville de Saint-Jory ;

- Structurer et requalifier le développement des entrées du centre-ville en temporisant l'urbanisation de l'entrée sud du centre-ville, anciennement concerné par un projet de ZAC communal aujourd'hui abandonné, 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 ;

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

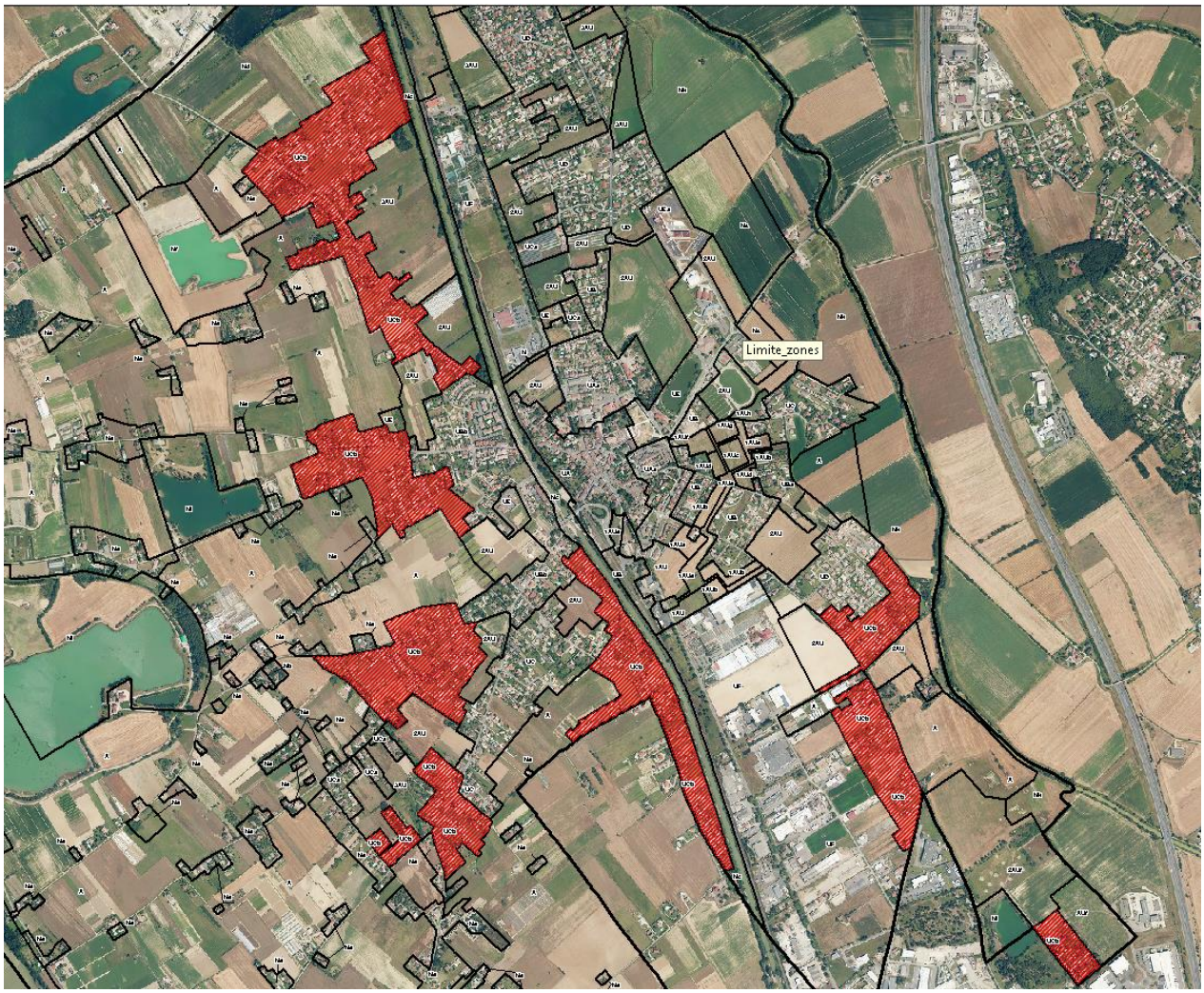
- Ouvrir à l'urbanisation un pôle d'activités économiques d'intérêt d'agglomération en cohérence avec le SCOT.

Ce nouveau rythme du développement urbain s'inscrit en cohérence avec les prescriptions du SCoT, imposant que dans les territoires de Développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être ouvertes dans les PLU qu'à hauteur de 50 % avant 2020 et 50% après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées.
A l'issue de cette 2eme modification du PLU, la commune de Saint-Jory dispose de 10,5 pixels du SCoT ouverts sur l'enveloppe globale de 26,5 pixels dont elle dispose, soit moins de 50% de ses capacités foncières.

2.1.1 Limiter l'urbanisation en périphérie du centre-ville

Comme cela a été expliqué précédemment, des outils sont proposés pour permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans les zones urbaines les plus périphériques par rapport au centre-ville, dans la mesure où la suppression des COS et de la taille minimale des parcelles imposées par la loi ALUR amènent la collectivité à questionner la temporalité et la nature de l'urbanisation dans les zones urbaines existantes.

Il est donc proposé de réduire le potentiel de constructibilité dans ces zones, notamment le secteur UCb, pour les reporter au profit des zones urbaines situées au plus près des lieux de vie plus centraux et les mieux équipés.
Il convient en effet de souligner ici que ces zones UCb abritent, dans leur ensemble, un cumul d'environ 10 hectares de terrains vierges présentant une superficie au moins égale à 500 mètres carrés dont il apparaît souhaitable de limiter le développement.



Situation des secteurs UCb par rapport au centre-ville

2.1.2 Structurer et requalifier le développement des entrées du centre-ville

L'urbanisation en entrée sud est reconsidérée dans le temps et fait l'objet de la mise en place d'outils permettant notamment de mener une réflexion sur les modalités de sa requalification, l'amélioration de son image mais surtout de son fonctionnement au regard des quartiers environnants (voir 2.1.2).

2.1.2.1. Temporiser l'urbanisation autour de l'entrée sud du centre-ville de Saint-Jory

L'abandon par la commune du projet de ZAC Ladoux-Vigné pose la question du devenir des terrains concernés, toujours ouverts à l'urbanisation au PLU (environ 19 hectares au total), 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.

L'intention de la commune est de reclasser, pour partie, les terrains situés dans l'ancien périmètre de la ZAC communale en zone à urbaniser fermées (2AU), dans l'attente d'un projet consolidé qui réinterrogerait également les zones urbaines UF à vocation économique situées en continuité au sud et susceptibles de muter (ainsi, dans une moindre mesure, qu'une partie de zones UD et 2AU).
Il s'agit donc d'opter pour une approche globale, ce qui demande un temps de réflexion pour mener des études d'aménagement sur cette entrée de ville multifonctionnelle et stratégique pour Saint-Jory et toute l'agglomération, avec pour finalité de requalifier cette partie de la commune et d'améliorer ainsi l'image de l'entrée nord de l'agglomération toulousaine, tout autant que la fluidité et la sécurité en matière de déplacements sur ce secteur.

La présente procédure de modification de PLU prévoit ainsi le reclassement de 7,6 hectares de zones 1AU (ouvertes) en 2AU (fermées), ainsi que l'instauration d'un périmètre de projet (L.151-41) sur environ 25 hectares, dans l'attente de la définition d'un projet qualitatif d'entrée de ville et de sa traduction au document d'urbanisme en vigueur

A - Fermeture partielle de la zone 1AU « Ladoux-Le Vigné » en 2AU

- **Les raisons amenant la modification**

Suite à la suppression par la commune de Saint Jory de la ZAC Ladoux-Vigné, reconsidérée en raison du nouveau projet de développement autour de la gare, les anciennes zones 1AU qui traduisaient ce projet sont pour partie refermées, notamment entre la RD820 et le chemin de Ladoux sur une surface totale de 7,6 hectares en raison de leur positionnement stratégique.

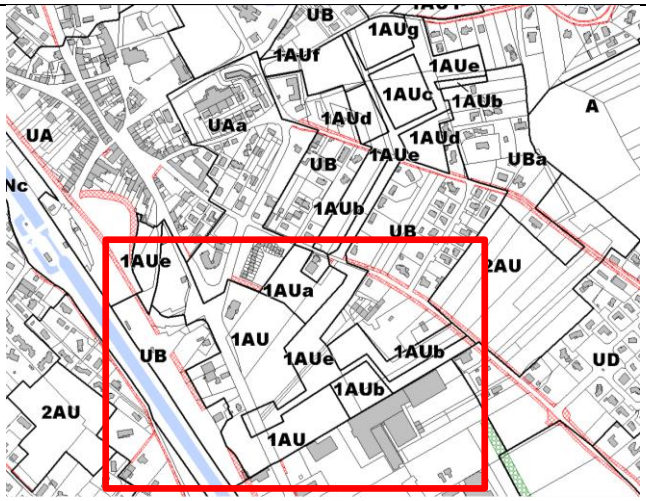
En effet, la situation de ce foncier libre de constructions, en entrée de ville et à proximité du nouveau site de la gare de Saint Jory, impose de bloquer l'urbanisation à moyen terme, tandis que les terrains déjà bâtis qui étaient compris dans la zone 1AU sont reclassés en zone UB aux abords du secteur « Le Vigné » et en zone UA aux abords de la gare.

La partie résiduelle des terrains situés dans le périmètre de l'ancienne ZAC est quant à elle maintenue ouverte à l'urbanisation pour répondre, d'une part au projet à court terme de restructuration de la gare en sa proximité immédiate, mais aussi au projet déjà engagé d'urbanisation du secteur « Le Vigné ».

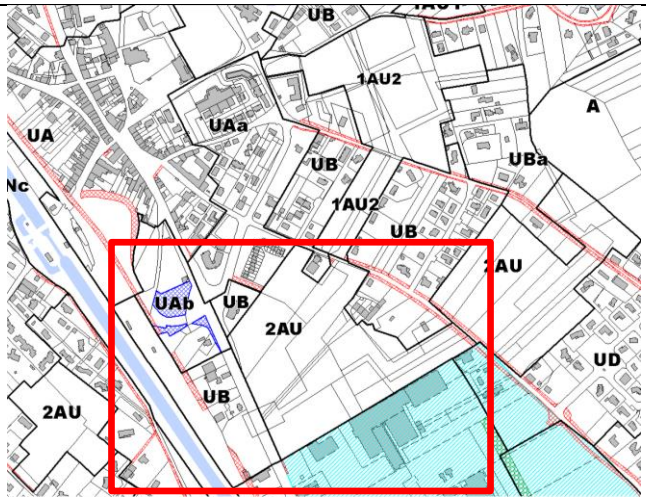
Il s'agit donc de créer, entre la RD820 et le chemin de Ladoux, une zone 2AU constituée de terrains vierges contigus.
Ainsi, ce projet de zone 2AU comprend une partie de l'ancienne ZAC ainsi que des terrains vierges attenants classés en zone UB garants à terme de la définition d'un parti d'aménagement cohérent.

- **Les modifications du PLU proposées**

<u>Modification du règlement graphique :</u>



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

B - Instauration d'une servitude de projet en partie sud du centre-ville de Saint-Jory

➢ Les raisons amenant la modification

Suivant la logique qui a entraîné la fermeture entre la RD 820 et le chemin de Ladoux des terrains situés dans l'ancienne ZAC, il est proposé d'instituer un périmètre de projet L.151-41 d'environ 25 hectares s'inscrivant en continuité sud des zones 2AU créées par la présente modification.
Ce périmètre s'étend entre la RD 820 et le chemin de Ladoux et touche essentiellement un secteur de la zone UF largement bâti qui accueille principalement des constructions à usage d'activités, mais également une petite partie de la zone UD ainsi qu'une zone 2AU.
Au vu de la situation stratégique de ce secteur, la commune et Toulouse Métropole souhaitent anticiper son développement dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement cohérent en lien avec le projet de PEM (pôle d'échange multimodal), pour lequel un périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L.102-13 a été institué par délibération du 9 avril 2015 (voir 2.1.2)

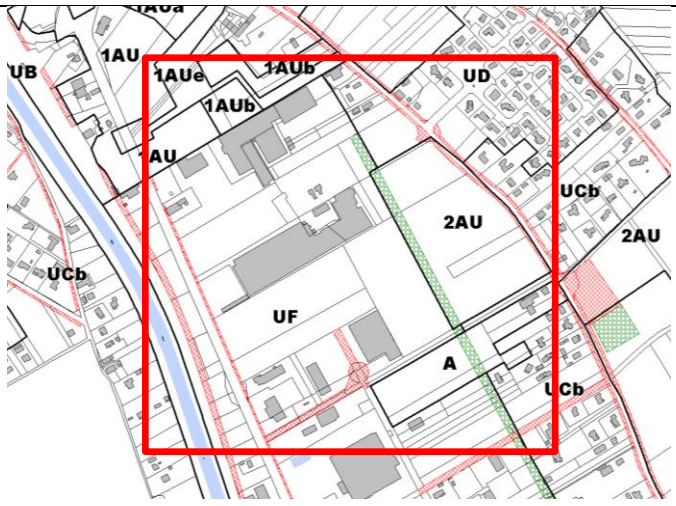
Il est donc proposé la mise en place d'une servitude de projet au titre du L.151-41 du Code de l'urbanisme, qui limite la constructibilité pour une durée maximale de 3 ans sur les unités foncières déjà bâties qui pourraient muter et l'objectif est d'anticiper ces éventuelles mutations sur ce site stratégique, de manière :

- à requalifier cette entrée sud du centre-ville et améliorer l'image du nord de l'agglomération toulousaine ;
- à améliorer la fluidité et la sécurité en matière de déplacements sur ce secteur.

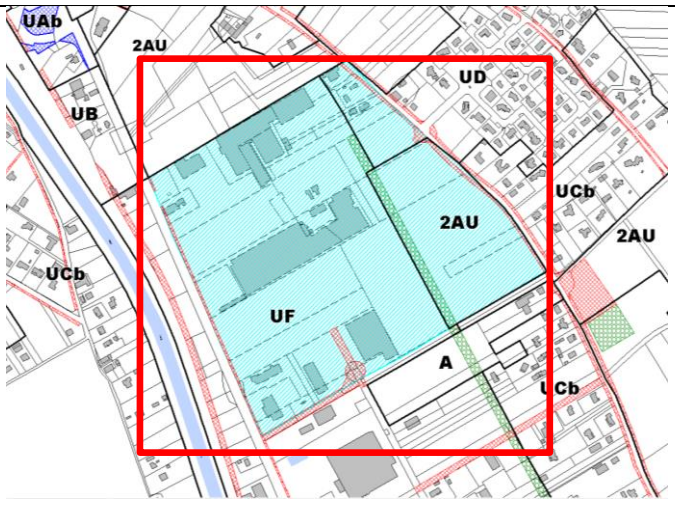
Il est également proposé de modifier le règlement du secteur UF, en vue de permettre l'extension limitée des constructions existantes au sein du périmètre de servitude de projet d'aménagement au titre du L.151-41 pour la durée de sa validité.

➢ Les modifications du PLU proposées

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

Modification du règlement écrit :

Il est également proposé de modifier les dispositions générales du règlement écrit, ainsi que l'article 2 des zones UD, UF et 2AU.

CHAPITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

(…)

2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

1. Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :
   - R.111.2 : salubrité et sécurité publique ;
   - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
   - R.111.4 : desserte, accès et stationnement ;
   - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
   - R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Sont et demeures également applicables au territoire communal :
   - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, concernant les sursis à statuer, ainsi que l'article L.151-41 concernant les servitudes de projet ;
   - Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU ;
   - Les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

(…)

ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
2.1. Les constructions à usage d'activité agricole à condition que ce soit des extensions des constructions existantes,
2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social. Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale, affectée aux logements locatifs sociaux. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.
2.3. Les constructions à usage de service et de bureau à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et pour les extensions de plus de 50m², qu'elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation.
2.4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines.
2.5. A l'intérieur du périmètre de constructibilité limitée instauré en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reporté au document graphique, seules sont autorisées les installations nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20m² pour l'habitat et 100m² pour les autres destinations, ou encore les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher supplémentaire.
Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 3 ans à la date d'approbation de la procédure d'évolution du PLU qui les a instaurées.
3. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » annexé au présent PLU.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
2.1. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements ;
2.2. Les extensions, aménagements, constructions d'annexes ainsi que l'édification de clôtures de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans lien avec la vocation de la zone ;
2.3. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;
2.4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques annexé au présent PLU ;
2.5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » annexé au présent PLU.
2.6. Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au nord de Toulouse et les installations classées y afférant, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits, sont autorisés**.**
2.7. A l'intérieur du périmètre de constructibilité limitée instauré en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reporté au document graphique, seules sont autorisées les installations nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20m² pour l'habitat et 100m² pour les autres destinations, ou encore les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher supplémentaire.
Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 3 ans à la date d'approbation de la procédure d'évolution du PLU qui les a instaurées.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :
2.1. Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
2.2. Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes ainsi que l'édification de clôtures.
2.3. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;
2.4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » annexé au présent PLU.
2.5 Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au nord de Toulouse et les installations classées y afférant, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits, sont autorisés.
2.6 A l'intérieur du périmètre de constructibilité limitée instauré en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reporté au document graphique, seules sont autorisées les installations nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20m² pour l'habitat et 100m² pour les autres destinations, ou encore les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher supplémentaire.
Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 3 ans à la date d'approbation de la procédure d'évolution du PLU qui les a instaurées.

2.1.2.2. Structurer l'urbanisation de l'entrée nord du centre-ville

A – Ouverture partielle de la zone 2AU « La Plaine »

La volonté de la commune et de Toulouse-Métropole est de conforter la vocation de pôle de service de Saint-Jory et de structurer l'entrée nord de l'agglomération toulousaine, en accompagnant l'urbanisation de ce secteur.

L'urbanisation y étant en cours de développement, la volonté est de maîtriser et organiser l'aménagement de la zone UF (à vocation d'activités commerciales et d'équipements publics) et d'accompagner ainsi sa structuration dans un objectif de qualité urbaine et de rationalisation des déplacements dans cette partie nord de la commune.
Ce développement de l'urbanisation est par ailleurs encadré par l'existence d'une étude « Amendement Dupont » qui préconise un recul de 15 mètres pour les constructions à usage d'activités et de 25 mètres pour les constructions à usage d'habitat.

L'optimisation de l'aménagement de l'entrée nord de la commune réside également dans l'ouverture partielle de la zone d'urbanisation future fermée (2AU) « La Plaine », afin, notamment de mailler et desservir au mieux les quartiers environnants.
L'ouverture de cette zone permet d'atteindre un maximum de 25 logements/hectare.

B – Instauration d'une OA commune au secteur « La Plaine » et à la zone UF existante « Porte Nord »

Principes d'aménagement urbain :

Le projet s'établit sur des zones commerciales et en continuité de zones d'habitat pavillonnaire, avec notamment des « coups partis » implantés sur des zones non-ouvertes à l'urbanisation, d'où la nécessité de mieux maitriser l'urbanisation avec :

- pour la zone 1AU4 créée à dominante d'habitat, sur une surface d'environ 4,6 hectares, l'accueil d'une densité d'environ 25 logements à l'hectare mêlant notamment habitat collectif (R+1+c), maisons mitoyennes (R+1) et logements intermédiaires ;
- pour la zone UF existante à dominante d'activités commerciales, sur une superficie d'environ 21,5 hectares, l'accueil d'équipements publics et d'activités commerciales déjà pour partie existantes.

Accessibilité :
Articulation autour de l'axe structurant formé par la RD820, avec la création d'un maillage est-ouest reliant la RD820 au chemin du Tucol via le chemin de la Plaine :

- un accès sécurisé chemin de la Plaine (à créer avec emplacement réservé existant)/RD820 (à créer en commun avec la zone UF et emplacement réservé à positionner) et un accès sécurisé chemin du Tucol/chemin de la Plaine.
- deux accès sécurisés sur la RD820 avec rond-point pour la zone UF, dont un existant au sud et l'autre à créer plus au nord.

Principe de contre-allées le long de la RD820, aménagé pour de la desserte interne.
Système de liaisons douces maillant la zone et permettant notamment le lien avec le centre-ville et le collège.

Programmation :
Programme mixte d'habitat sur la zone 1AU4, accueillant du logement individuel, groupé et collectif, avec une part de 30% de logement social ;
Programme mixte mêlant activité commerciale et implantation d'équipements publics en UF notamment un projet de salle des fêtes.

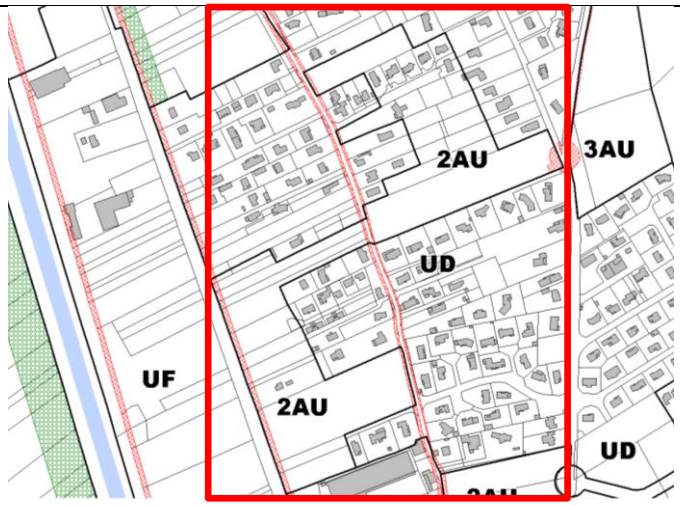
Cadre de vie et environnement :
Aménagement d'espaces paysagers entre les contre-allées et l'espace à urbaniser, ménageant des espaces de transition à proximité des infrastructures sources de nuisances (RD820 et voie ferrée).
Préservation et valorisation des boisements existants sur le secteur, le long de la RD820 et de la voie ferrée.

Réseaux (hors voirie) :
Ces aménagements feront l'objet de la signature d'une convention de Projet public partenarial (PUP).

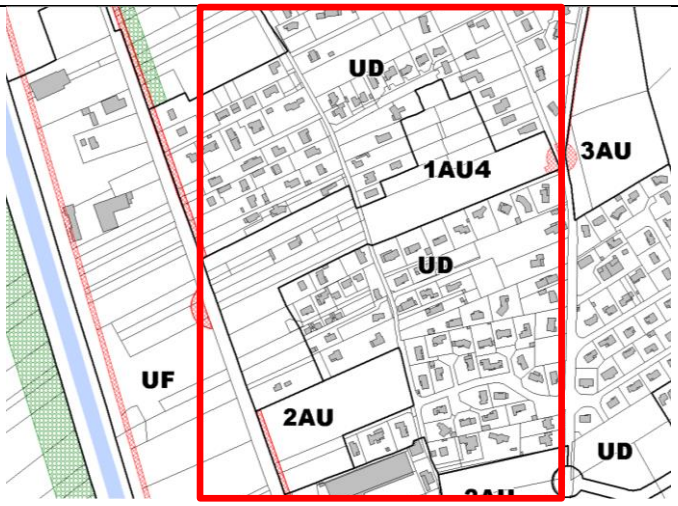
- **Les modifications du PLU proposées**

La commune souhaite permettre l'ouverture partielle de la zone 2AU « La Plaine », afin d'y mettre en œuvre un projet urbain lié à la structuration de l'entrée de ville nord par la mobilisation de ressources foncières situées au milieu de secteurs déjà urbanisés.
D'autre part, dans la mesure où une petite partie nord de ce secteur apparaît déjà équipée et en grande partie urbanisée, il est proposé de l'inclure au sein de la zone UD avoisinante.
Par ailleurs, de manière à traiter de façon globale et cohérente l'aménagement de l'entrée nord du centre-ville, il est proposé de créer une Orientation d'aménagement traitant ensemble la zone UF, la zone 1AU4 nouvellement créée, ainsi qu'une partie de la zone UD le long de la RD820 reclassée en 1AU4.

Modification du règlement graphique :

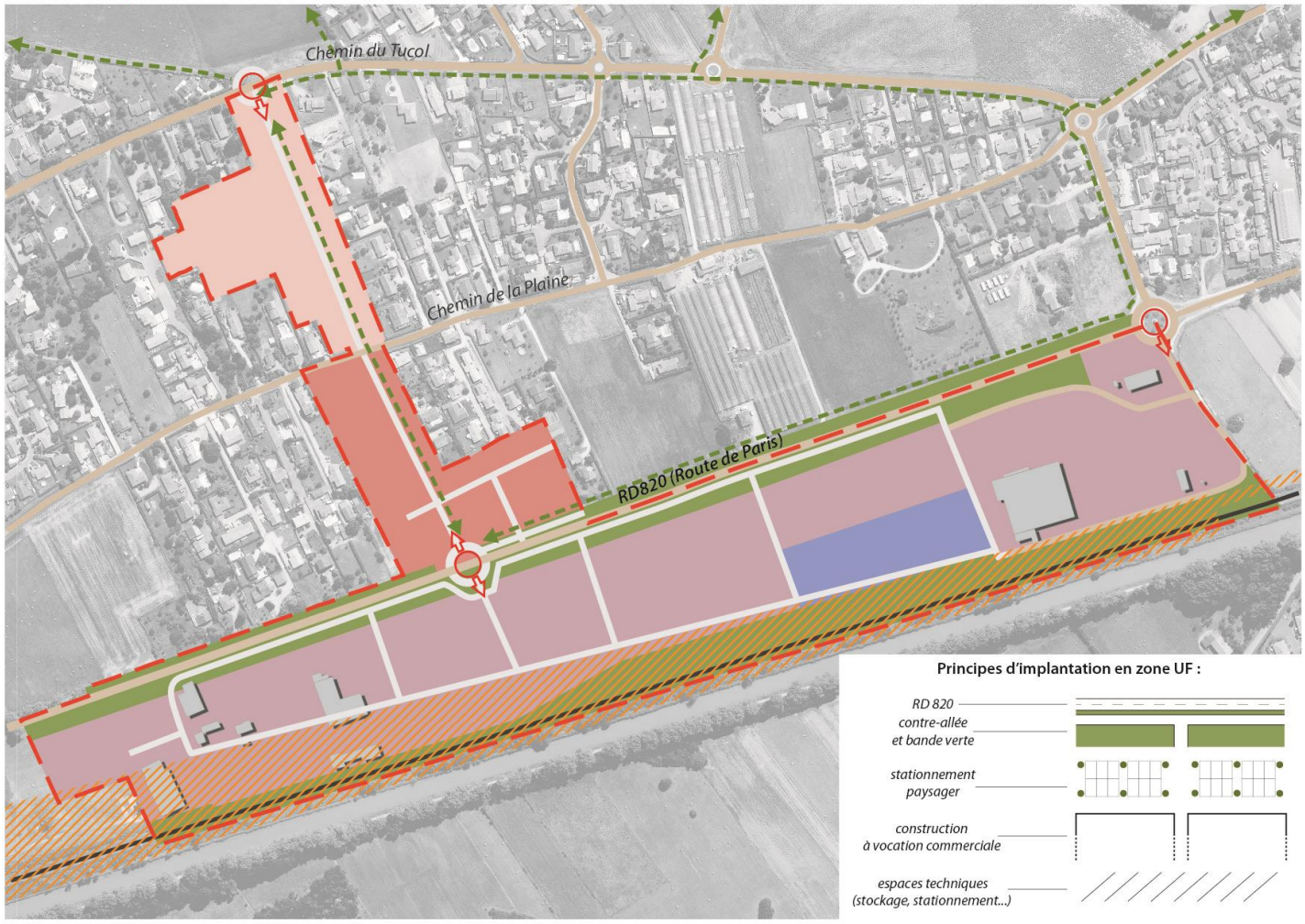


Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

Saint-Jory - Orientation d'Aménagement des secteurs 1AU et UF « Entrée Nord »



Principes d'implantation en zone UF :

Création d'une OA :

- Périmètre de l'OA
- Accès principal
- Voirie à créer (tracé de principe)
- Secteur à dominante d'habitat mixte collectif et groupé (R+2 maximum)
- Secteur à dominante d'habitat mixte groupé et individuel (R+1 maximum)
- Secteur d'accueil d'équipement collectif / d'activité commerciale
- Espace vert ou aménagement paysager commun
- Liaison douce
- Emprise du projet GPSO/LN

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

Le programme GPSO/AFNT prévoyant la mise en service d'un TER cadencé au quart d'heure de Castelnau d'Estretefonds à Matabiau, positionne Saint-Jory à une place stratégique, dont l'attractivité devrait ainsi être confortée.
La perspective d'un pôle d'échange multimodal (PEM) performant et sa proximité avec le centre-ville forme une opportunité pour l'émergence d'un projet urbain sur une partie des terrains de l'ancienne ZAC « Ladoux-Le Vigné ».

D'autre part, afin d'optimiser les équipements publics existants de part et d'autre de la RD820, 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 :

- 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 de construction, qui s'inscrit en complément de l'école maternelle située plus au sud.
  Le potentiel offert par cette ouverture à l'urbanisation du secteur « Route de Grenade » sur environ 4 hectares permettrait d'atteindre un maximum de 30 logements/hectare.

- 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. Cette ouverture est permise par le report de densité issu de la zone UCb de « La Pignole », dont les règles ont été adaptées en conséquence, permettant ainsi une urbanisation modérée de ce tissu urbain diffus situé en périphérique.
  L'ouverture partielle à l'urbanisation de ce secteur permettrait d'atteindre une densité maximale de 30 logements/hectare.

2.1.3.1. Le développement en partie est du territoire communal

A – Reclassement d'une partie de la zone 1AU « Ladoux-Le Vigné » en zone UA autour de la gare et instauration d'une OA

- **Les raisons amenant la modification**

Suite à la suppression de la ZAC Ladoux-Vigné et à la fermeture partielle des zones 1AU de la commune (voir 2.1.2), il apparaît que la partie de ces zones situées à l'ouest de la RD820 sont suffisamment équipées pour ne plus être classées en zones à urbaniser, mais plutôt en zone urbaine UA.
Ce secteur bénéficie d'une situation stratégique dans la commune, à proximité du centre-ville et la collectivité souhaite dès lors maitriser l'évolution du foncier, afin de permettre à terme le développement d'un projet global et cohérent qui puisse s'inscrire dans le renforcement de la centralité villageoise, avec notamment l'accueil d'habitat.

La maîtrise de l'urbanisation de ce secteur apparaît assurée dans la mesure où il fait en partie l'objet d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.102-13 du Code de l'urbanisme, institué par délibération de Toulouse Métropole du 9 avril 2015.
Celui-ci vise ainsi à anticiper l'évolution de ce territoire en lien avec l'accueil d'habitat : cette disposition permet à la collectivité de sursoir à statuer lorsque des travaux de constructions ou installations sont susceptibles de compromettre l'exécution de travaux publics.
Par ailleurs, la commune de Saint-Jory bénéficie aux heures de pointe d'une desserte par les TER circulant entre Montauban et Toulouse Matabiau, permettant d'atteindre le centre de la métropole en moins de 15 minutes.

Ce service ferroviaire constitue le principal service de transports de commun pour les habitants de Saint-Jory et ses environs. (1400 montées/descentes par jour en 2015).
Les aménagements ferroviaires du Nord de Toulouse vont permettre de développer l'offre (cadencement au ¼ d'heure de la desserte TER) et d'améliorer le fonctionnement de la gare de Saint-Jory.
Si ce projet s'inscrit dans le long terme (horizon 2024), la commune dispose d'ores et déjà du potentiel pour aménager les abords de la gare à l'appui d'un projet urbain et multimodal.

Cette mise en cohérence entre urbanisation et transport en commun s'inscrit pleinement dans les priorités et les objectifs de Saint-Jory et de Toulouse Métropole : la proximité immédiate de la gare et du centre-ville constitue un atout supplémentaire par rapport à d'autres villes de la métropole où les gares se trouvent excentrées.

Les enjeux identifiés sur le secteur, qui guident la création au PLU d'une Orientation d'aménagement, portent notamment sur :

- l'amélioration du fonctionnement de la gare de Saint-Jory avec la création d'un parvis multimodal (piétons, bus, taxis, dépose-minute, etc.), l'amélioration des liaisons en modes doux depuis le centre-ville et les autres quartiers de Saint-Jory, la relocalisation de l'offre de stationnement, etc.
- la réalisation d'une nouvelle centralité aux abords de la gare selon des principes d'aménagement structurants (définition des gabarits et des conditions d'implantation des bâtiments, traitement des principaux rez-de-chaussée, organisation des espaces résidentiels, etc.) ;

Pour accompagner la réalisation de cette centralité, il est proposé de créer un nouveau zonage UAb autorisant des hauteurs de 15 mètres maximum, ainsi qu'une servitude pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier au titre de l'article L. 151-41.

Principes d'aménagement urbain :

Ce projet s'établit sur une surface d'environ 3,6 hectares et doit permettre l'accueil d'une offre de logements collectifs ainsi qu'une offre de services et de commerces de proximité pour les futurs habitants et les usagers de la gare.

Accessibilité :
Organisation des accès à la gare, aux programmes de logements depuis le parvis aménagé devant la gare de Saint-Jory.
Accès direct à la RD820 depuis le rond-point existant.
Création d'un parking au sud de la gare, avec un parking à niveau pouvant évoluer vers un ouvrage en structure en fonction des besoins de stationnement.

Programmation :
Programme mixte d'habitat collectif avec l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée des bâtiments implantés le long du parvis de la gare.
Discontinuité dans l'implantation et la hauteur des bâtiments avec une attention particulière portée sur la gestion des transitions avec l'existant :

- R+4 maximum (15 mètres) pour les bâtiments donnant sur le parvis de la gare ;
- R+3 maximum (12 mètres) pour les bâtiments donnant sur la route de Paris (RD820) ;
- R+3 maximum (12 mètres) pour les bâtiments donnant sur la RD20 (accès à la place de la Résistance).

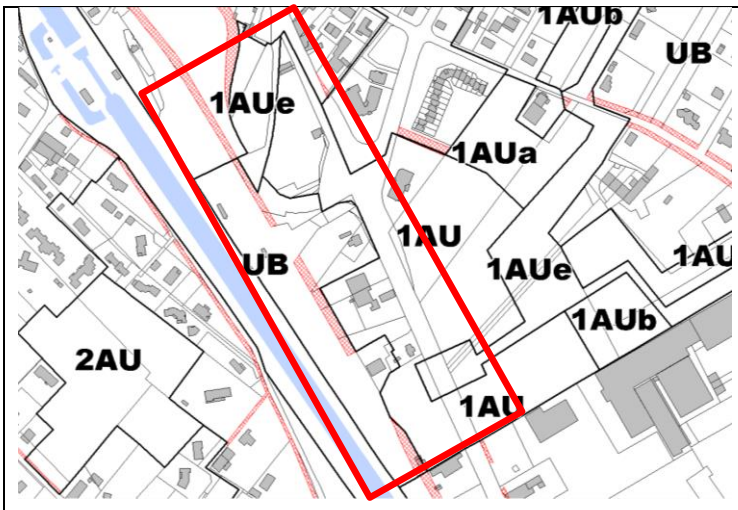
Aménagement d'un espace de stationnement évolutif pour les usagers du TER au sud du parvis.

Cadre de vie et environnement :
Amélioration des accès à la gare pour les modes doux depuis la RD820.
Amélioration des cheminements piétons depuis la place de la Résistance vers la gare.
Continuité paysagère entre l'espace public et les espaces résidentiels.

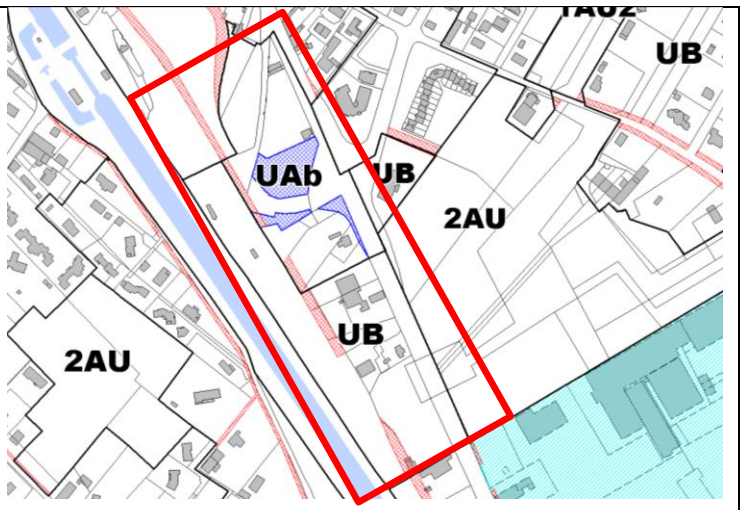


➢ **Les modifications du PLU proposées**

<u>Modification du règlement graphique :</u>

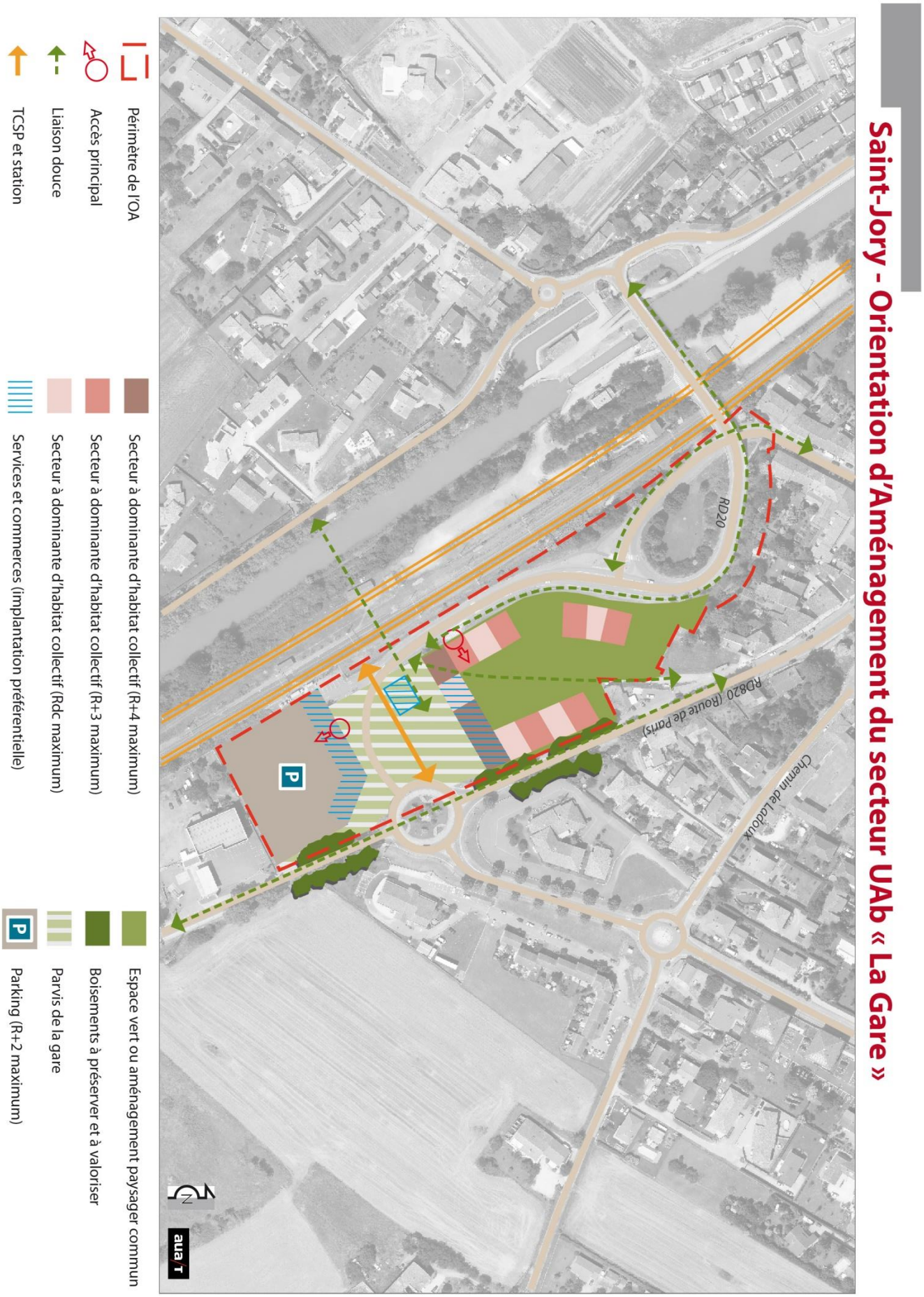


Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2ème Modification

Création d'une OA :



Modification du règlement écrit :

ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au noyau ancien du village. C'est une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux commerces. Les bâtiments d'architecture traditionnelle sont construits généralement en ordre continu et à l'alignement de la rue.
Le règlement de la zone permettra de respecter les caractéristiques urbaines et de renforcer la diversité des fonctions.
Le secteur UAa est une zone périphérique au noyau urbain, accueillant principalement de l'habitat, des commerces et des équipements publics. Ce secteur a vocation à muter pour conforter le centre de la commune et mettre celui-ci à l'échelle de la ville qui se dessine.
Le secteur UAb correspond au secteur de la gare destiné à l'accueil d'un parvis multimodal avec un parking à niveau, d'habitat avec des commerces et services de proximité.

(…)

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. ~~Pour la zone UA~~ Pour les secteurs UA et UAb :

1.1. Canal latéral de la Garonne :

Les constructions devront être implantées, au minimum à :

- 6 m des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal ;
- ~~20 m~~ 13 m pour les autres constructions.

1.2. Voies publiques ou privées, existantes ou projetées et RD 820 :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes et projetées, sauf exceptions prévues ci-dessous.

Des décrochements peuvent être admis par rapport aux alignements définis ci-dessus dans les cas suivants :

- Réalisation de bâtiments avec ailes en retour ;
- Adaptation à l'usage de la construction ;
- Adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

(…)

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

2. ~~Pour le secteur UAa~~ Pour les secteurs UAa et UAb :

Toute construction devra être implantée soit :

- En limite séparative ;
- A une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

(…)

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

1. ~~Pour le secteur UA~~ Pour les secteurs UA et UAb :

Non réglementé

(…)

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur :
2.1. Dans le secteur UA :
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, sans être inférieure à 6 mètres. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion dans le site.
2.2. Dans le secteur UAa :
La hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.
2.3. Dans le secteur UAb :
La hauteur maximale ne pourra excéder 15 mètres sous sablière.
~~2.3~~. 2.4 Pour les équipements publics : La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.

(…)

B – Ajustement de l'OA existante sur la zone 1AU « Le Vigné »

➢ Les raisons amenant la modification

Seule une partie de l'ancienne ZAC « Ladoux-Le Vigné » d'environ 6,4 hectares est maintenue ouverte à l'urbanisation en raison de sa localisation en plein cœur de ville et de son intégration au tissu urbain déjà constitué.
L'Orientation d'aménagement qui existe au PLU est ajustée à la marge et le règlement est simplifié.

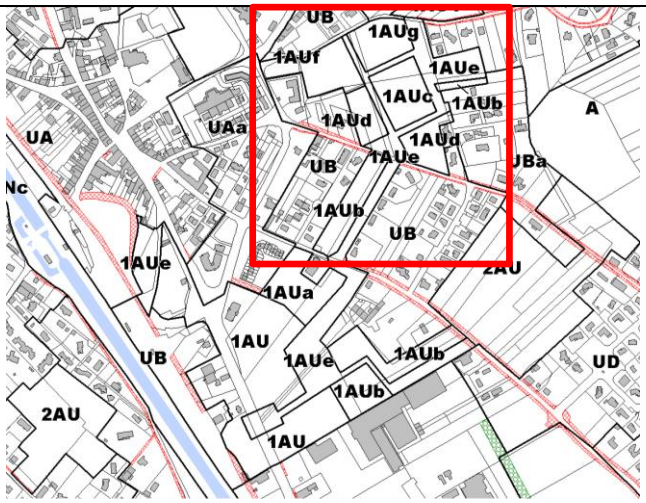
Principes d'aménagement urbain :

Les principes d'aménagement urbain, initialement définis par l'Orientation d'aménagement, demeurent pour l'essentiel applicables dans la zone 1AU2 créée qui couvrent les terrains encore ouverts à l'urbanisation.
Il est proposé d'ajuster cette OA et de refondre le règlement de cette zone, afin de ne conserver qu'un seul secteur de cette zone 1AU auquel sera rattaché toujours une OA.

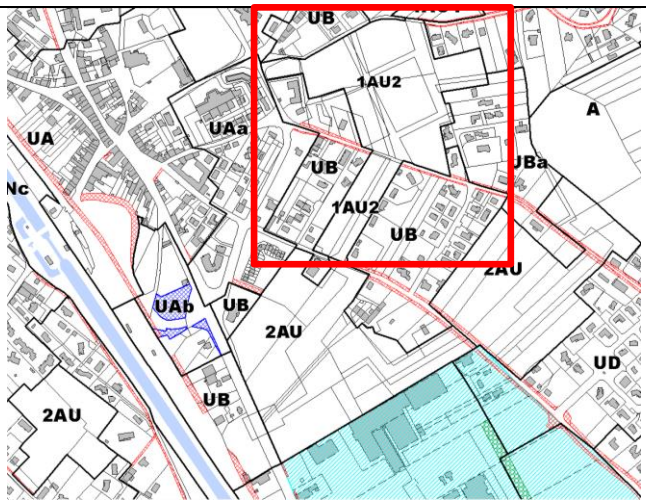
Un changement conséquent s'applique toutefois à l'extrémité est de la zone (ancien secteur 1AU), sur un espace initialement dédié à l'accueil d'équipements publics et que cette 2eme modification entend orienter plutôt en secteur mixte d'accueil d'habitat.
Par ailleurs, les positionnements d'espaces publics initialement prévus sont remplacés par un mail planté longeant la principale voie structurante nord-sud de la zone.

➢ Les modifications du PLU proposées

Modification du règlement graphique :

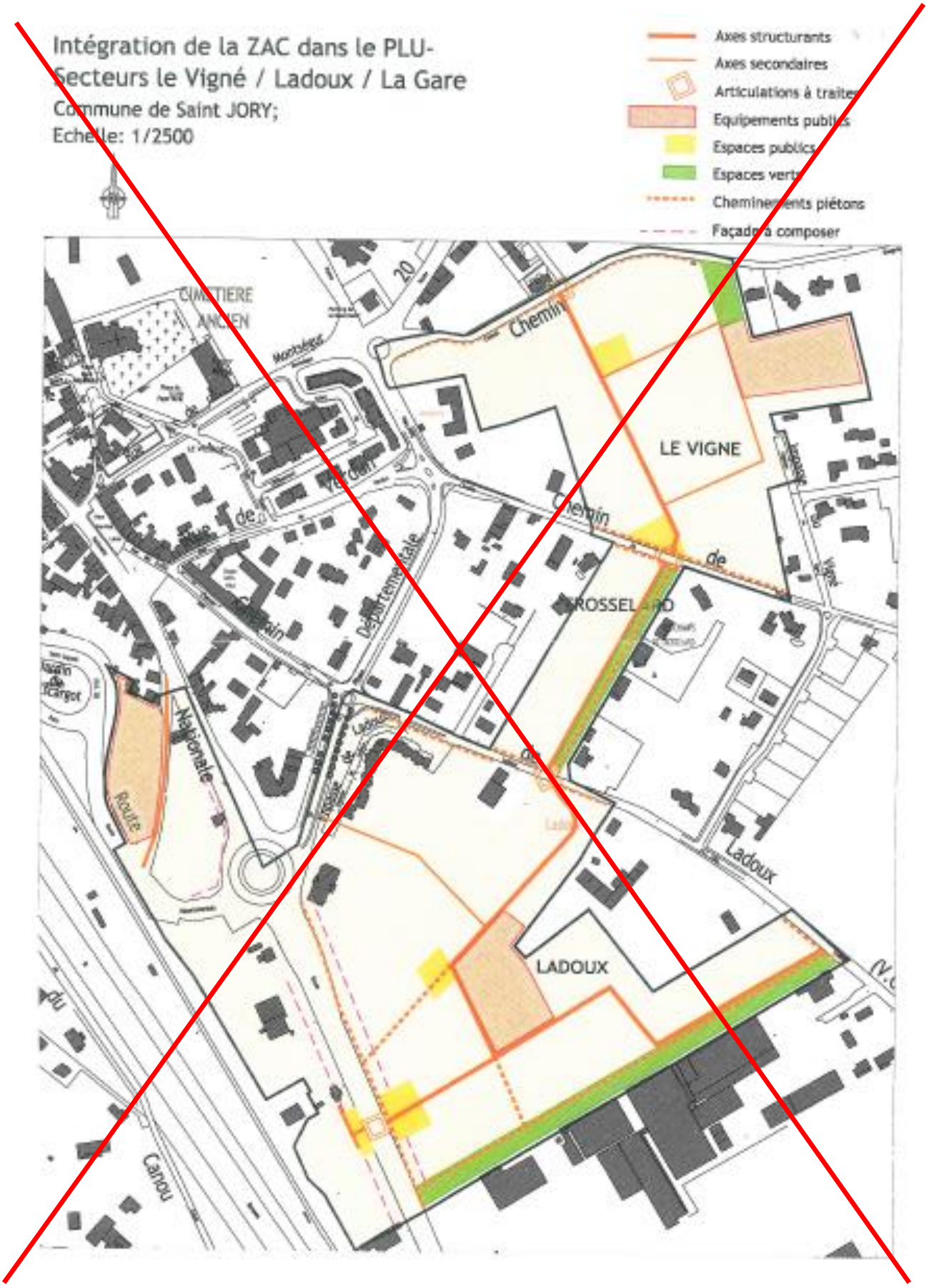


Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

Modification de l'OA :



Saint-Jory - Orientation d'Aménagement du secteur 1AU « Le Vigné »



Périmètre de l'OA

Accès principal

Voirie à créer (tracé de principe)

Secteur à dominante d'habitat mixte collectif et groupé (R+2 maximum)

Secteur à dominante d'habitat mixte groupé et individuel (R+1 maximum)

Secteur d'accueil d'équipement

Espace vert ou aménagement paysager commun

Liaison douce

C – Ouverture partielle de la zone 2AU « La Labou » et instauration d'une OA

➢ Les raisons amenant la modification

La commune de Saint-Jory souhaitant voir évoluer son projet de développement urbain et le rythme d'ouverture des zones à urbaniser définies par le PLU lors de son approbation en 2011, il est proposé l'ouverture partielle de la zone 2AU La Labou afin d'y mettre en œuvre un projet urbain lié à la proximité du centre-ville, du collège et du lac.

Principes d'aménagement urbain :

Ce projet s'établit sur une surface d'environ 4,5 hectares avec l'accueil d'une densité d'environ 30 logements à l'hectare, mêlant notamment habitat collectif (R+2), maisons individuelles mitoyennes ou non (R+1) et logements intermédiaires.

Accessibilité :
Deux accès sécurisés sur l'avenue Segusino et sur le chemin de la Plaine, avec rond-point existant au nord-est et un croisement à créer au sud-ouest.
Un système de liaisons douces est-ouest et nord-sud desservant notamment le collège.

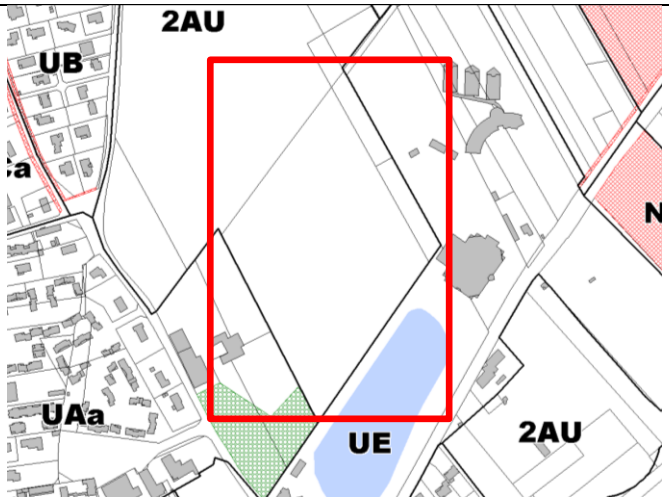
Programmation :
Programme mixte d'habitat accueillant du logement individuel, groupé et collectif, avec une part de 30% de logement social.

Cadre de vie et environnement :
Aménagement paysager au sud-est de la zone à proximité du lac, avec création d'un parcours santé, et continuité verte doublée d'un cheminement doux traversant la zone d'est en ouest.

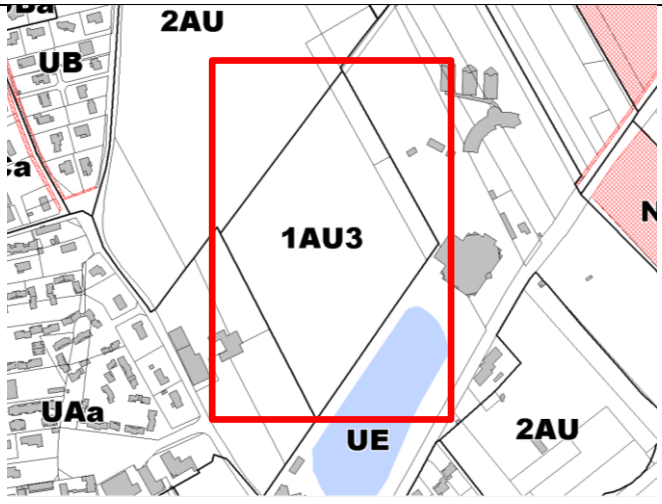
Réseaux (hors voirie) :
Ces aménagements feront l'objet de la signature d'une convention de Projet public partenarial (PUP).

➢ Les modifications du PLU proposées

Modification du règlement graphique :

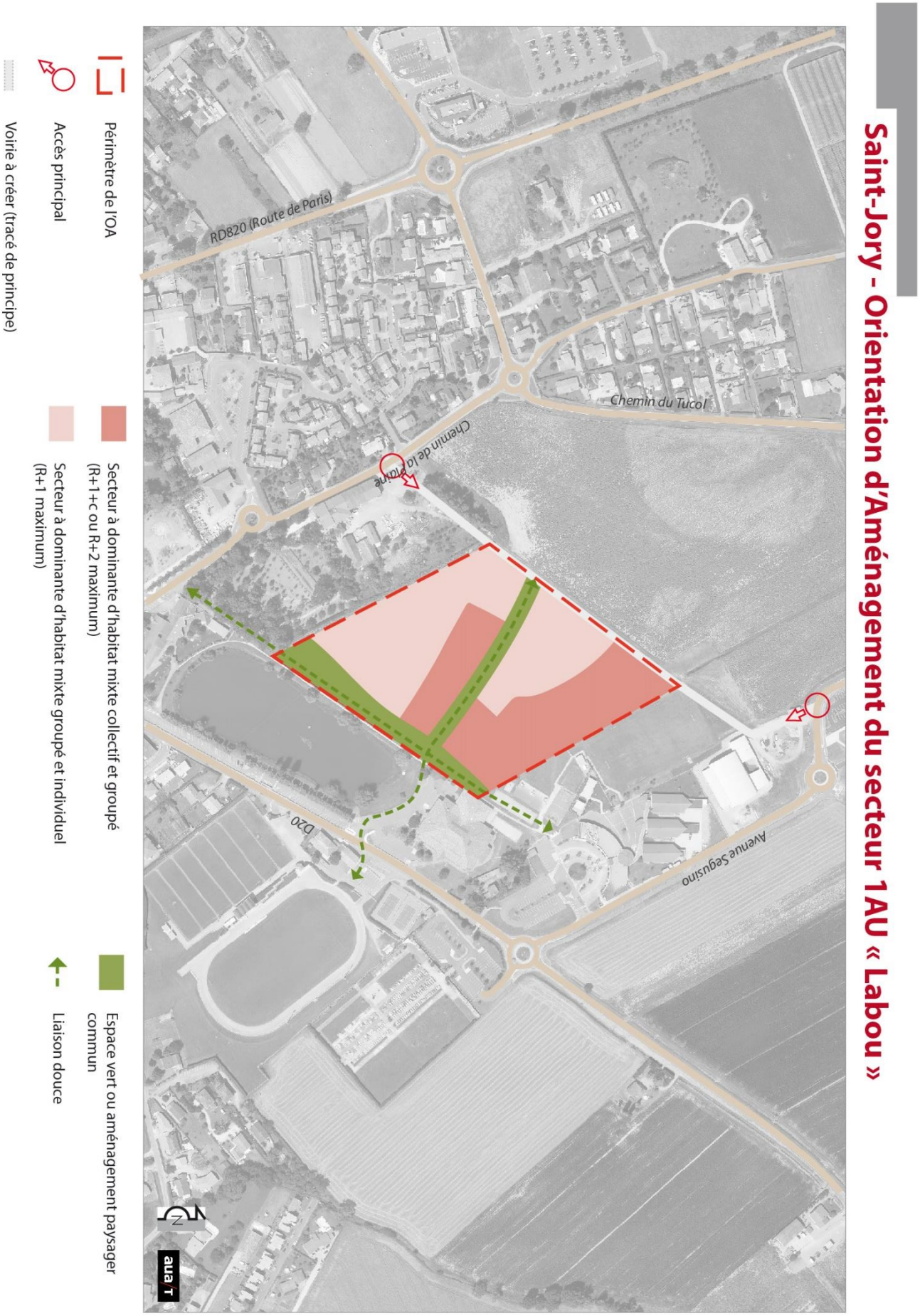


Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

Création d'une OA :



2.1.3.2. Le développement en partie ouest du territoire communal et l'équilibre est-ouest du développement urbain

A – Ouverture de la zone 2AU « Route de Grenade » et instauration d'une OA

- **Les raisons amenant la modification**

Comme cela a été expliqué précédemment, la commune souhaite permettre l'ouverture totale de la zone 2AU « Route de Grenade », afin d'y mettre en œuvre un projet urbain lié à la proximité de la future école primaire à réaliser sur la zone UE contigüe : celle-ci, dont l'ouverture est prévue dès septembre 2017, répond à la saturation du groupe scolaire existant et à un objectif de rééquilibrage est/ouest du territoire communal.
Il est d'ailleurs proposé d'étendre cette zone UE sur une partie de la 2AU actuelle en vue d'inclure les terrains nécessaires à la création de cet équipement public dans un zonage dédié.

Principes d'aménagement urbain :

Ce projet s'établit sur une surface d'environ 4,8 hectares (3,9 hectares de zone 1AU5 et 0,9 hectare de zone UE) avec l'accueil d'une densité d'environ 30 logements à l'hectare, mêlant habitat collectif (R+2+c), maisons individuelles mitoyennes ou non (R+1) et logements intermédiaires, avec l'accueil d'un équipement scolaire.

Accessibilité :
Trois accès sécurisés sur la rue de Grenade, la rue du Canal des Deux Mers et la route de Saint-Caprais.

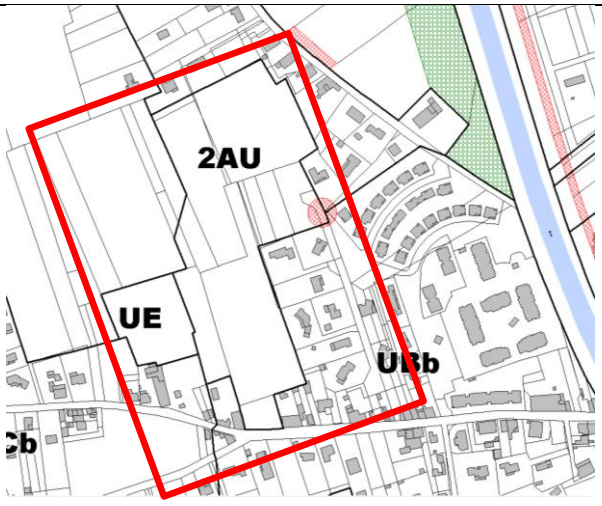
Programmation :
Programme mixte d'habitat accueillant du logement collectif, individuel et intermédiaire, avec une part de 30% de logement social.

Cadre de vie et environnement :
Cheminements doux permettant une liaison vers le futur groupe scolaire depuis la rue du Canal des Deux Mers, ainsi que vers la route de Saint-Caprais.

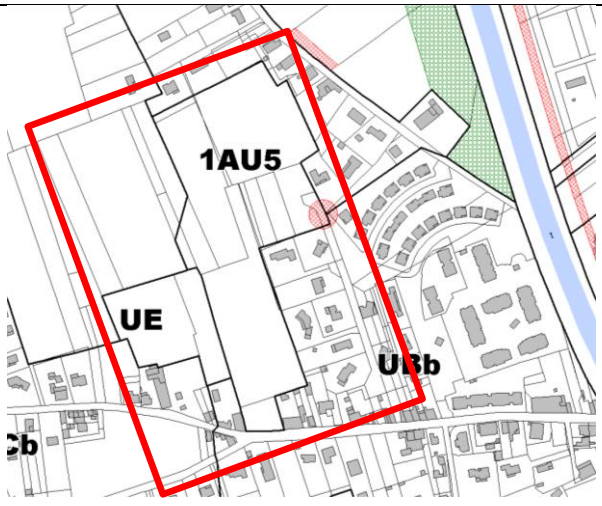
Réseaux (hors voirie) :
Ces aménagements feront l'objet de la signature d'une convention de Projet public partenarial (PUP).

- **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement graphique :

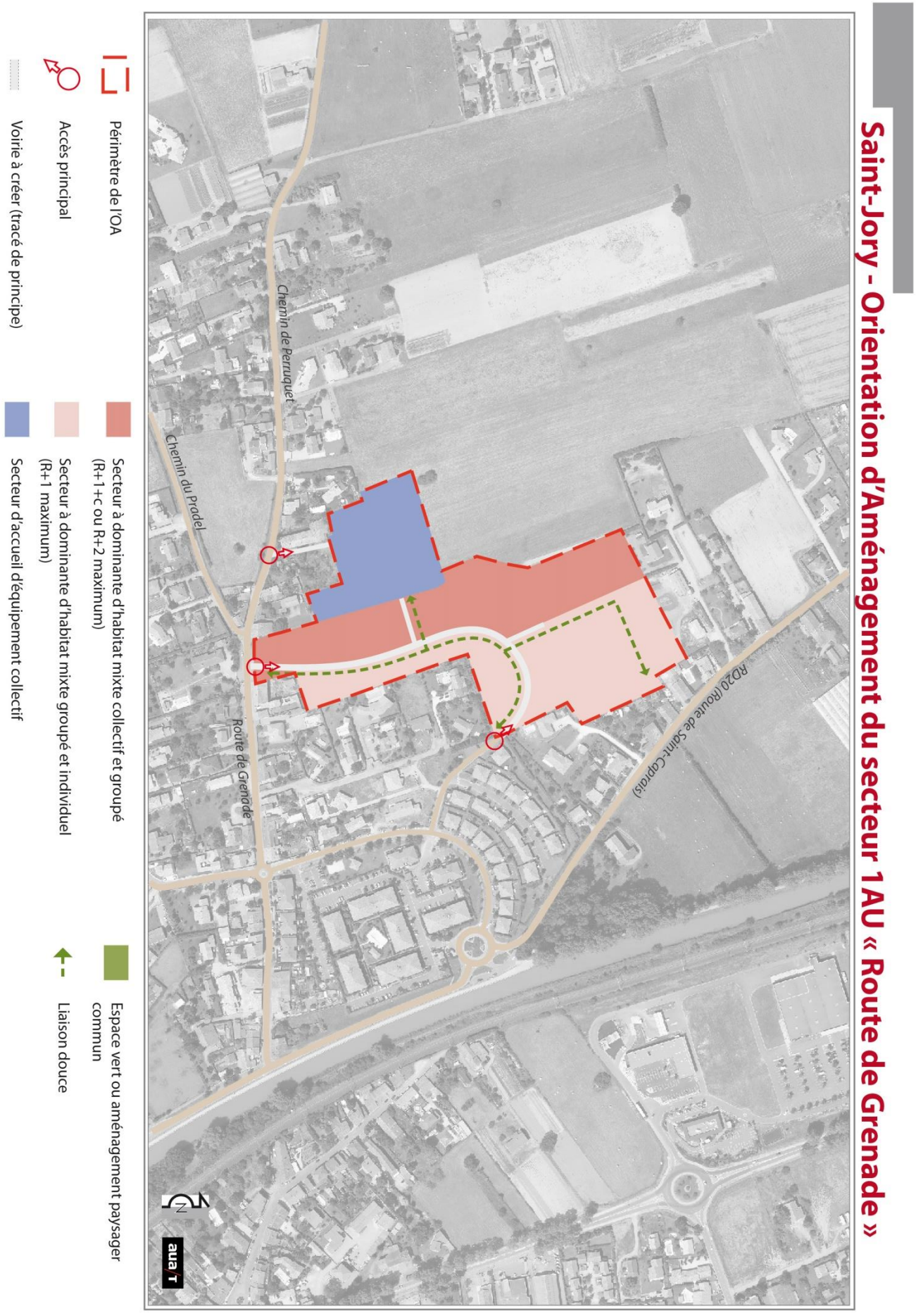


Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

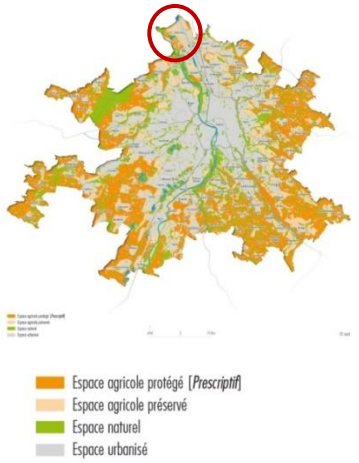
Création d'une OA :

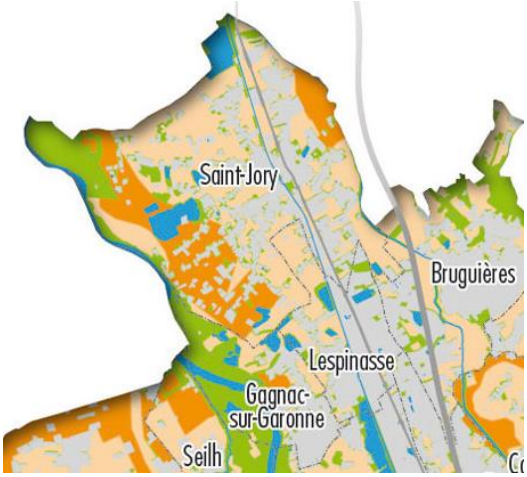


B – Reclassement des zones 2AU « Cabourdy », 3AU « La Pignole » et « Devant Martre »

➢ Les raisons amenant la modification

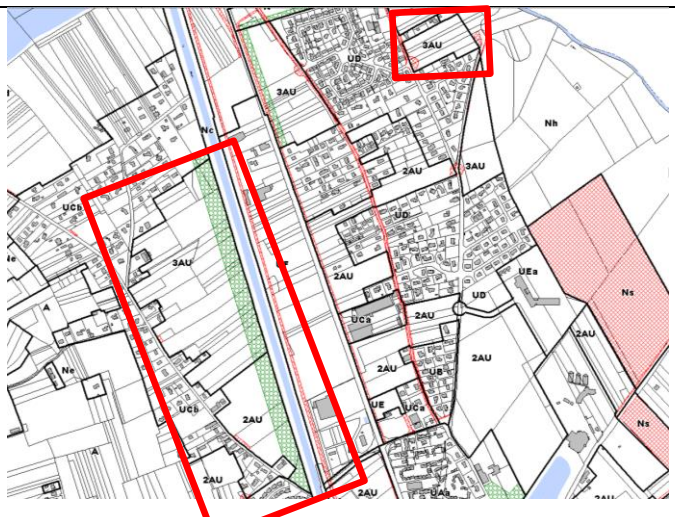
Lors de l'approbation du présent PLU le 19 décembre 2011, la commune avait souhaité classer en zones à urbaniser à moyen et long terme (2AU et 3AU) environ 23 hectares de terres agricoles situées à l'Ouest du Canal latéral à la Garonne aux lieux-dits « La Pignole » et « Cabourdy », ainsi qu'environ 2,8 hectares de terres naturelles situées à l'Ouest de l'Hers au lieu-dit « Devant Martre ».
Suite à l'approbation, le 15 juin 2012, du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine, le classement des terrains du lieu-dit « La Pignole » en zone 3AU, au PLU approuvé le 19 décembre 2011, sur une surface d'environ 17 hectares constitue un point d'incompatibilité qu'il est nécessaire de régulariser. En effet, le SCOT classe ces terrains en « Espaces agricoles préservés » non pixellisés et la commune souhaite procéder à cette régularisation réglementaire. Néanmoins, dans le cadre du PLUiH de Toulouse-Métropole en cours d'élaboration, la délimitation des terrains situés entre la zone urbaine et la zone agricole au droit de la route de Saint-Caprais, pourra éventuellement faire l'objet d'un réexamen.
Ensuite, dans une logique de rationalisation de la consommation d'espace et la recherche de report de densité sur le secteur « Route de Grenade » et « La Plaine » qui sont ouverts à l'urbanisation, il est proposé de reclasser deux zones AU fermées pixellisées : la zone 2AU « Cabourdy » et la zone 3AU « Devant Martre ».
Le reclassement en A des zones 2AU « Cabourdy » et 3AU «La Pignole » ne modifie pas leur fonctionnement, car l'usage ainsi que les accès existants sont maintenus et permettent d'éviter l'enclavement de ces zones.



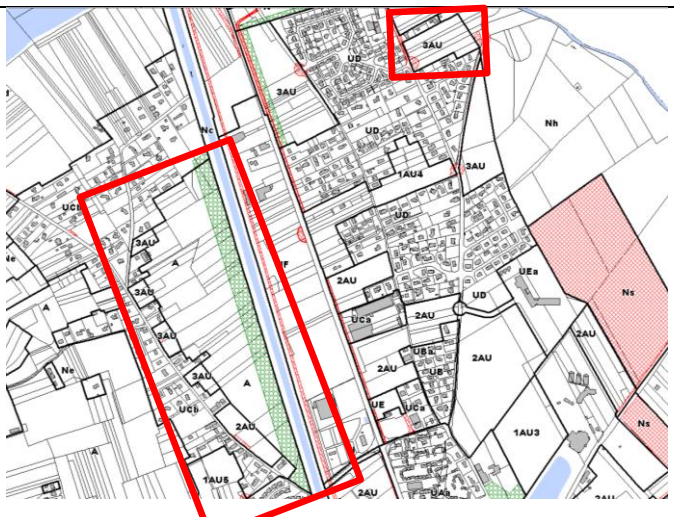


➢ Les modifications du PLU proposées

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

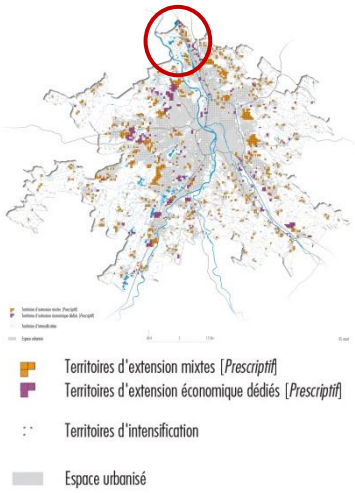
2.1.3.3. Bilan de l'évolution des zones AU à dominante d'habitat dans le cadre du projet de 2eme modification

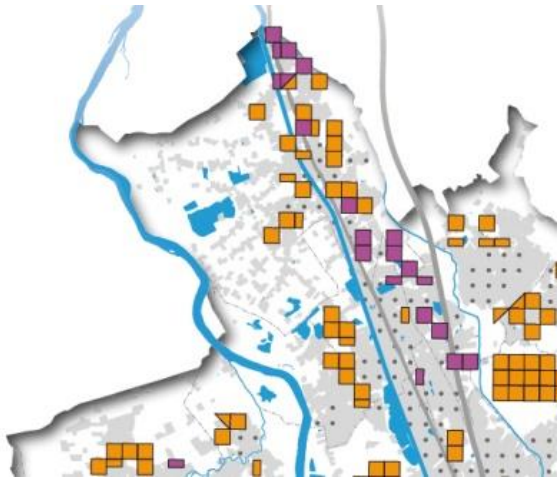
A - Bilan du transfert de potentialités d'accueil au regard du SCoT

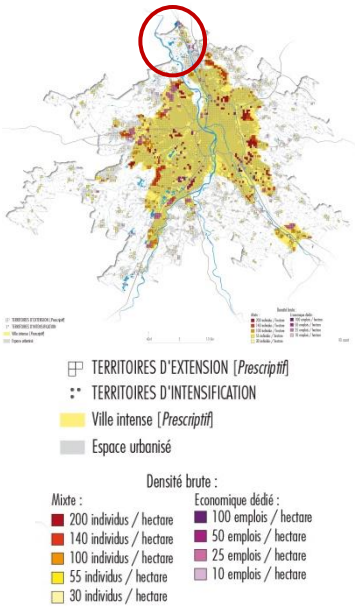
½ pixel au nord-ouest de la commune *	1,5 pixel dont le potentiel est transféré vers les zones ouvertes à l'urbanisation afin d'y permettre l'accueil d'une densité plus élevée *
½ pixel en zone 2AU « Cabourdy » refermé et reclassé en A	
½ pixel en zone 3AU « Devant Martre » refermé et reclassé en N	
1,5 pixel (environ 13,5 hectares) ⇨	

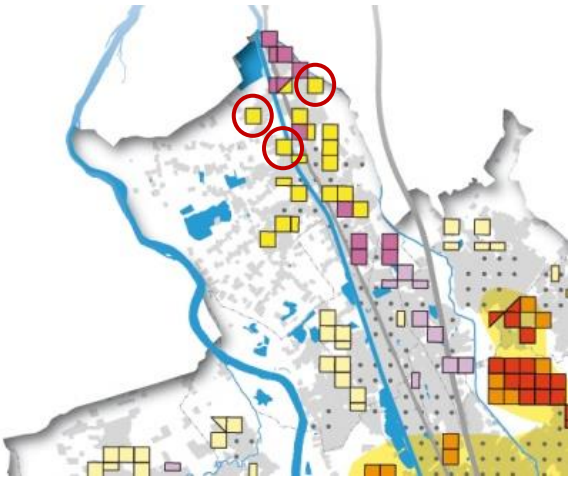
* La moitié du pixel est mobilisé par les potentiels d'urbanisation toujours disponibles en UCb, l'autre moitié pouvant être mobilisée sur les zones environnantes (notamment la zone A) : dans la mesure où la commune ne souhaite pas mobiliser ces secteurs excentrés, ce potentiel est reporté sur des secteurs plus centraux et mieux équipés.

* En tant que pôle de service situé en territoire de développement mesuré, les prescriptions du SCoT pour Saint-Jory sont de 15 logements à l'hectare.









Avec cette réorientation du développement de la commune, et notamment la suppression de la ZAC « Ladoux-Le Vigné », c'est donc l'ensemble du règlement de la zone 1AU et de ses secteurs qui devient caduque.
Cette 2eme modification procède à l'instauration d'un règlement pour la zone 1AU, comprenant :

- un secteur 1AU1 qui correspond au secteur 1AU1 déjà existant, avec le maintien de son OA ;
- un secteur 1AU2 qui correspond aux terrains de l'ancienne ZAC restés ouverts à l'urbanisation et pour lesquelles l'OA préexistante est modifiée par la présente procédure ;
- des secteurs 1AU3, 1AU4 et 1AU5 pour lesquels des OA sont créées.

B – Incidences réglementaires de la 2eme modification sur les zones 1AU

Compte tenu de la création de nouvelles zones à urbaniser ouvertes à vocation d'habitat, il est donc proposé de modifier la partie du règlement écrit s'appliquant à la zone 1AU et de supprimer la partie du règlement s'appliquant spécifiquement à la zone 1AU1.
Néanmoins, les règles applicables au secteur 1AU1 ne sont pas modifiées, pas plus que son Orientation d'aménagement : la zone 1AU1 devient en effet un secteur de la zone 1AU. Seule la vocation du secteur est modifiée, passant de l'accueil de logements destinés aux personnes âgées à une vocation plus mixte.
D'autre part, quatre autres secteurs sont créés au sein de la zone 1AU et s'accompagnent d'une Orientation d'aménagement correspondante :

ZONES 1AU

Caractère de la zone 1AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.

~~*Elle comprend les secteurs 1 AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1 AUe, 1AUf, et 1AUg qui constituent la ZAC faisant l'objet du dossier de création joint en annexe.*~~

Elle comprend les secteurs 1 AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, et 1AU5.

L'ensemble de la zone sera raccordé à l'assainissement collectif.

~~*Les différents secteurs 1 AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUf, et 1AUg se distinguent par la densité de constructions qui seront accueillies. Le secteur 1 AUe est réservé à l'aménagement des équipements publics de la ZAC.*~~

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du ~~26 juillet 2000~~ 23 décembre 2014 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage :
- Industriel,
- Agricole et d'élevage,
- D'entrepôts,
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau autres que ceux visés à l'article 2,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Le stockage de matériaux,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service, de bureau et d'habitat dans la zone 1AUe ;

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Rappels :**
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

    - Les opérations d'aménagement à condition qu'elles occupent l'ensemble de la superficie du secteur et qu'elles soient compatibles ~~avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « Schémas d'Aménagement »~~ avec les principes de l'Orientation d'aménagement correspondante du présent PLU, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics ;

En 1AU1, les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur en compatibilité avec l'orientation d'aménagement jointe au PLU ;

En 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5, les constructions devront être réalisées soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- En 1AU1, les constructions à usage d'activité agricole à condition que ce soit des extensions des constructions existantes, et s'il s'agit de bâtiments d'élevages à condition de respecter les distances règlementaires vis-à-vis des habitations, et les constructions à usage d'habitation à condition de respecter les distances règlementaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage.
- Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.
- Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale, affectée aux logements locatifs sociaux. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.
- Dans les secteurs ~~1 AU, 1 AUa, 1 AUb, 1 AUc, 1 AUd, 1 AUf, 1 AUg~~ 1 AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, et 1AU5 : les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
- Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causes des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » annexé au présent PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

De préférence, dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les accès voitures aux parcelles seront regroupés.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 820 et la RD 20 ne sera autorisé, à l'exception d'opérations d'ensemble intégrant un aménagement sécurisé et qualitatif.

- **Voirie :**

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ~~ou deux logements~~ est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1 Voies en impasse :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, no-

tamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les aménagements des voies en impasse doivent répondre aux conditions suivantes :

- Pour les voies desservant jusqu'à 2 ~~logements~~ lots :
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 4 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de moins de 10 lots :
  - la partie terminale doit être aménagée avec une aire de retournement garantissant l'inscription des rayons de braquage imposés ci-dessus (voir exemples figurant dans la notice de 1ère modification du PLU)
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 6 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de 10 lots ou plus :
  - L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement ;
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 8 mètres.

L'obligation d'aménager des aires de retournement peut-être supprimée si la voie s'inscrit dans la continuité d'une voie future (emplacement réservé, etc…)

De manière générale, des liaisons seront préservées pour assurer une continuité avec des opérations futures.

2.2 Autres voies :

Elles devront avoir :

- 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres minimum de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Les axes structurants figurant sur les schémas d'aménagement devront être plantés ~~de chaque côté~~ sur un côté au moins.

- **Pistes cyclables et cheminements piétonniers :**

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

- Les aménagements des secteurs devront être compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique« Schémas d'Aménagement » du présent PLU.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Réseau Incendie :**

La desserte incendie sera assurée conformément à la législation en vigueur.

- **Assainissement :**
- Eaux usées :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions

prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

- Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement ~~du Grand Toulouse~~ de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent ~~à 20 % d'imperméabilisation du terrain~~ à 10 litres par seconde et par hectare.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement ~~du Grand Toulouse~~ de Toulouse Métropole

- **Autres réseaux :**

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

Des aires de collecte des déchets seront aménagées dans chacune des opérations.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

- **Pour tous les secteurs :**

- ~~RD 820 : section au sud du rond-point d'entrée de la gare : Pour les constructions en façade sur la RD 820, 70% de la façade principale, au minimum, seront implantées en alignement à 25m de l'axe de cette voie.~~

- ~~RD 820 : section entre le rond-point d'entrée de la gare et la place Yvan-Paul Lafont : Pour les constructions en façade sur la RD 820, 70% de la façade principale, au minimum, seront implantées en alignement à 15m de l'axe de cette voie.~~

- 1.1 Voie ferrée : Les constructions à vocation d'habitat. devront être implantées à 25 m minimum de l'axe de la voie principale, et à 15m de l'axe pour les constructions à usage d'activité.

- 1.2 Canal latéral de la Garonne :

Les constructions devront être implantées à:

- 6 m minimum des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal.
- ~~20 m~~ 13 m minimum pour les autres constructions.
- 1.3 Autres voies ou emprises publiques existantes ou projetées :

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un recul maximum de 10 m de l'axe.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU présentant une façade sur la RD 820.

D'autres implantations seront autorisées, notamment au niveau des carrefours, si elles garantissent une meilleure cohérence d'ensemble.

Les annexes pourront être implantées en limite de l'emprise publique.

- Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
- Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux cheminements piétons.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

- Toute construction ~~autre que les annexes à l'habitat~~ devra être implantée :
- soit en limite séparative en 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à ~~4 mètres~~ 3 mètres en 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5
- uniquement à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres en 1AU1.

Pourront être implantés en limites en 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5 :

- le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 7m.
- le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus ;
- les constructions avec une hauteur maximum sur acrotère de 3,50 m.
- Annexes à l'habitat :

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

~~Pourront être implantés en limites :~~

- ~~le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.~~
- ~~la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.~~
- ~~le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.~~
- Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.
- Les équipements publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2m.
- Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être implantées à un minimum de ~~4m~~ 3m les unes par rapport autres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé~~

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 30 % de la superficie totale de l'unité foncière en 1AU1 et 1AU2 ;
- 20% de la superficie totale de l'unité foncière en 1AU3, 1AU4 et 1AU5.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement modéré de bâtiments existants, pour les piscines non couvertes, les abris de jardins, les annexes et pour les constructions publiques.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

- **Hauteur :**

  - ~~Dans les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUc, 1AUd, 1 AUf, 1 AUg :~~

~~La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière ou R+2. Les constructions en R+2 ne dépasseront pas 70% de l'ensemble.~~

  - ~~Dans le secteur 1AUb :~~

~~La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ou R+1.~~

  - ~~Dans le secteur 1AUe :~~

~~Non réglementé.~~

  - ~~Pour les équipements publics : La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.~~

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres sous sablière en 1AU1 ;
- 9 mètres sous sablière en 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 ;
- 12 mètres sous sablière pour les équipements publics dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU ;
- des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- **Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Façades :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc…

Les enduits seront dans des tons de beige, ocre, paille, rouille.

- **Toitures :**
- La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.
- Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;
- Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 mètres défini autour des éléments inscrits du château, les projets ne pourront se faire qu'après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les matériaux utilisés pour les toitures en pentes seront de préférence en tuiles de terre cuite, à grandes ondes, sauf pour les serres, les panneaux solaires (qui sont autorisés), et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.
- Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.
- Chaque bâtiment sera desservi par une antenne collective ; les antennes individuelles en façade sont interdites ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

- **Clôtures et entrées de lots :**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

  - Clôture sur rue :

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m ~~à 1,00m maximum. Les soubassements seront composés par des murets traditionnels, et surmonté d'une grille ou d'un grillage~~. La hauteur maximale sera de ~~1,80m~~ 2m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

- Clôture en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm ~~au maximum~~ au minimum. ~~Les haies mono-spécifiques seront proscrites.~~ La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

- Opérations d'ensemble :

Les entrées principales des bâtiments devront être liées à la rue et organisées par rapport à celles-ci.

Les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, Télécom, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc… seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

- Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma présenté à l'article UA 11.

- **Architecture innovante :**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle pourront déroger aux paragraphes 2 et 3 (façades, toitures) notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- Le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : point de vue, etc.).
- **Les équipements publics** ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de Surface de plancher, il est exigé :

- **Habitations :**
- Logements :
- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher de construction,
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher de construction.
- Opérations d'ensemble à usage d'habitation:
- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher de construction,
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher de construction.

situées à l'intérieur de la parcelle et une place pour quatre logements à l'extérieur de la parcelle.

- Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

- **Commerces :**

1 place par 20 m² de surface de vente.

- **Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- **Equipements artisanaux :**

Une place de stationnement par poste de travail.

- **Bureaux :**

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

- **Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la Surface de plancher projetée, avec un minimum

de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Sans objet.

Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné ~~et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.~~

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

En référence au schéma d'aménagement, des écrins verts devront être réalisés.

*Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

Cet espace commun peut comprendre tout ou partie de la part d'espace vert demandé ou bien s'ajouter à ce dernier.

La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

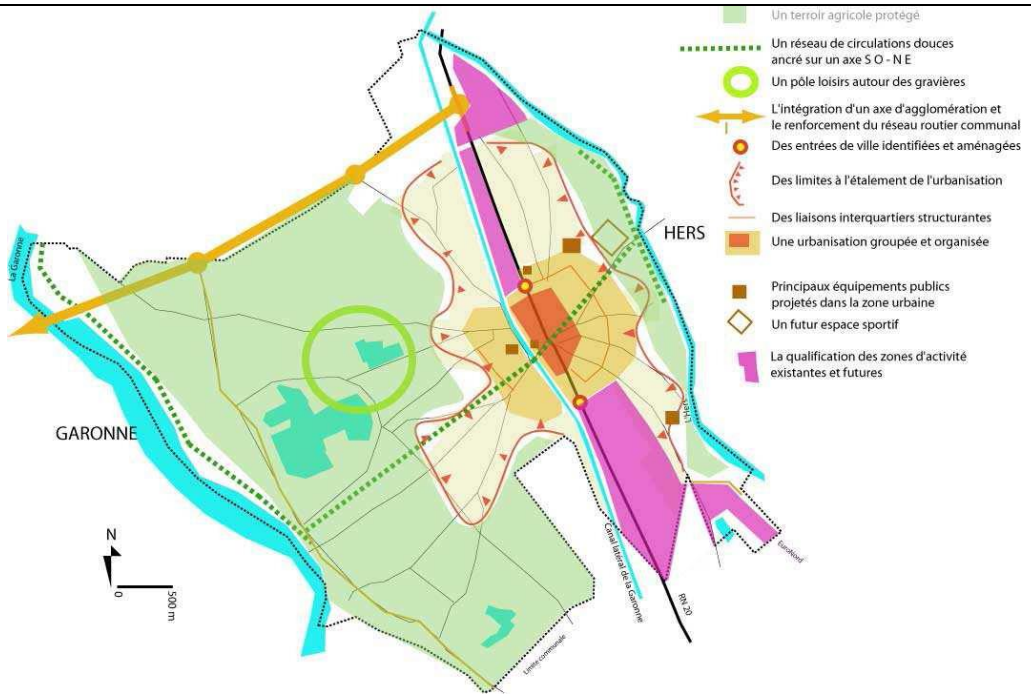
ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- ~~Dans le secteur 1AU : Le COS est fixé à 0,60,~~
- ~~Dans le secteur 1AUa : le COS est fixé à 0.45,~~
- ~~Dans le secteur 1AUb : le COS est fixé à 0.30,~~
- ~~Dans le secteur 1AUc : le COS est fixé à 0.80,~~
- ~~Dans le secteur 1AUd : le COS est fixé à 0.60,~~
- ~~Dans le secteur 1AUe : Non réglementé,~~
- ~~Dans le secteur 1AUf : le COS est fixé à 0.55,~~
- ~~Dans le secteur 1AUg : le COS est fixé à 0.50,~~
- ~~Un dépassement de COS dans la limite de 20%, et sans être supérieur au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération (L.127-1 du Code de l'Urbanisme), et à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social, peut s'appliquer à tout projet de construction ;~~
- ~~Le COS ne s'applique pas aux équipements publics.~~

Non réglementé

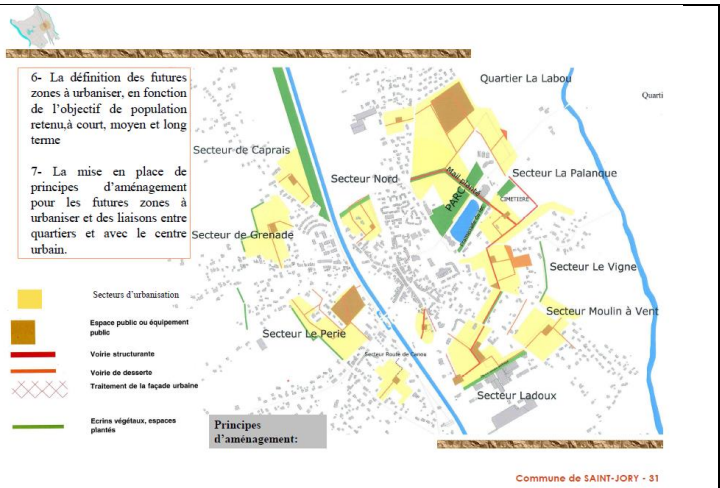
C – Ajustement de la pièce 2.2 relative aux Orientations Particulières d'Aménagement et Orientations d'aménagement par secteurs (Zones 1AU et UA)

Le rythme et l'ordre d'ouverture à l'urbanisation présenté ci-avant dans le cadre de ce projet de 2eme modification de PLU ci-avant, s'inscrit bien dans le cadre des principes définis par le PADD mais demande à ce que le document 2.2 ayant trait aux OA soit adapté en conséquence.

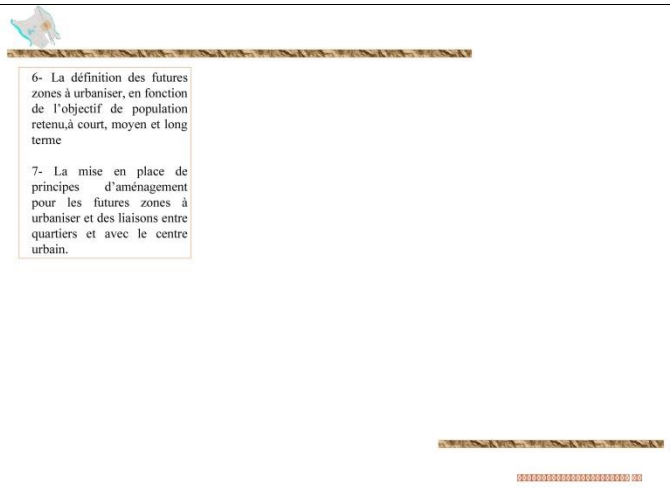


PADD du PLU de la commune de Saint-Jory

Ainsi, il est proposé de faire évoluer sa première partie dite "Orientations Particulières d'Aménagement" en sa page 18 :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

En outre, il convient de préciser que la seconde partie dite « Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU » porte sur des zones 1AU et U.
Sur les trois OA existantes, seule l'OA de Bougeng est maintenue à l'identique et précisée dans son titre. Les deux autres concernant le secteur Le Vigné et Euronord sont modifiées.
Quatre OA sont ajoutées : Entrée nord, Gare, Labou et Route de Grenade.

D – Bilan des surfaces ouvertes/fermées à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et phasage des zones ouvertes à l'urbanisation

La modification du rythme d'ouverture de ces zones à urbaniser à vocation principale d'habitat se fait avec une enveloppe foncière en baisse, comme le démontre le tableau suivant :

Zones AU à vocation d'habitat refermées ou supprimées	Zones AU à vocation d'habitat ouvertes
Zone 1AU et sous-secteurs (ancienne ZAC Ladoux-Le Vigné) = env. 7,6 Ha	Zone 1AU3 « La Labou » = 4,4 Ha
Zone 2AU « Cabourdy » = 4,1 Ha	Zone 1AU4 « La Plaine » = 4,6 Ha
Zone 3AU « Devant Martre » = 2,8 Ha	Zone 1AU5 « Route de Grenade » = 4 Ha
Zone 3AU « Pignole » = 16 Ha	Résiduel des zones 2AU urbanisé ou raccordé aux réseaux = 1,2 Ha
= env. 14,5 Ha (+ 16 Ha de zone 3AU « La Pignole » non-pixellisée)	**= env. 14 Ha**

Pour les secteurs à dominante habitat, ce sont environ 13 hectares de zones d'urbanisation future fermées (2AU) dont l'ouverture est proposée, sachant qu'elles bénéficient d'un report de densité lié à leur situation stratégique en termes de développement urbain.

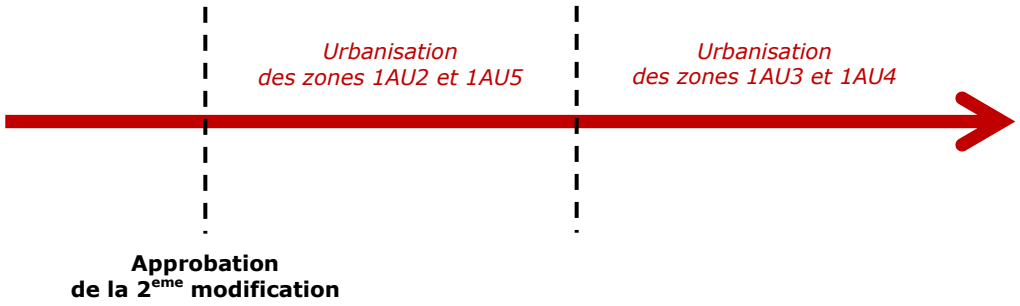
Cette nouvelle temporalité de l'urbanisation et ce report de densité entraînent :

- la disparition d'environ 6,9 hectares de zones d'urbanisation future fermées (2AU et 3AU) pixellisées au SCoT, avec leur reclassement en zones A ou N dans un objectif de limitation de l'étalement urbain ;
- la fermeture 7,6 hectares de zones d'urbanisation future ouvertes (1AU) avec leur reclassement en 2AU, correspondant à une partie de l'ancienne ZAC communale « Ladoux-Le Vigné » ;
- le gel d'environ 25 hectares de zones à vocation économique principale (UF, mais aussi UD et 2AU), le temps de définir un parti d'aménagement cohérent ;
- le reclassement en zone A d'environ 16 hectares de zones d'urbanisation future fermées (3AU) en raison d'une mise en compatibilité avec le SCOT (zones non-pixellisées).

Le potentiel d'urbanisation en zone U est par ailleurs contenu, notamment par les nouvelles règles induites par la suppression du COS qui limitent la densification dans les secteurs situées en périphérie et l'encadrent dans les zones urbaines situées dans ou à proximité immédiate du centre-ville.

Enfin, il est prévu un phasage de l'urbanisation des zones AU ouvertes dans le cadre de cette procédure de 2eme modification avec :

- à court terme tout d'abord, une première phase avec l'urbanisation des zones 1AU2 et 1AU5 ;
- à moyen terme ensuite, une seconde phase avec l'urbanisation des zones 1AU3 et 1AU4 ;
- à long terme enfin, une troisième phase avec l'urbanisation de l'entrée sud en lien avec le pôle d'échange multimodal (projet AFNT) dans le cadre du PLUiH de Toulouse Métropole en cours d'élaboration.



2.1.4 Ouvrir à l'urbanisation un pôle d'activités économiques d'intérêt d'agglomération

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, la métropole a donc décidé de conforter son secteur nord autour de la filière logistique, conformément à une vocation historique héritée de longue date, et d'organiser son offre d'implantation selon différentes échelles territoriales et différentes sphères d'intervention (publique et/ou privée).

La première de ces échelles territoriales s'établit à l'échelle périurbaine, avec :

- des sites intermodaux et plates-formes publiques (bases de mise en marché), tel le pôle Eurocentre (hors Toulouse Métropole), plateforme multimodale embranchée fer qui accueille des sociétés de transport et de « grosse » logistique ;
- des parcs logistiques, comme le parc d'activités Euronord, sur les communes de Saint Jory, Bruguières et Lespinasse, qui offre un accès direct à l'échangeur de l'A62 et accueille des entreprises de logistique urbaine ou de messagerie.

L'autre échelle est urbaine, avec :

- les zones de logistique urbaine et/ou centre de distribution urbaine (CDU), tel le Centre Routier de Fondeyre, sur la commune de Toulouse, qui propose une gare de marchandises, des bâtiments logistiques, un centre de services composés d'équipements annexes pour les routiers, ou encore la gare basse de Raynal qui propose une plate-forme aval.
- les points d'accueil de véhicules, tel le Centre Routier de Fondeyre offrant un parking PL de près de 200 stationnements pour assurer des livraisons « dernier kilomètre » ;
- les points d'accueil logistique, comme la halle Calberson située à Toulouse (propriété SNCF) qui peut accueillir des entreprises de transporteurs sur 4 000 m² divisibles ;
- les « boîtes logistiques urbaines », comme la micro-plateforme Chronopost, cycloville, etc.

La commune de Saint-Jory, au vu de son positionnement stratégique au nord et de 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 en fonciers importants pour l'accueil d'activités logistiques, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation l'une de ces deux zones économiques stratégiques pour la commune de Saint-Jory et Toulouse Métropole.
En effet, le foncier encore disponible en zone urbaine à vocation économique ne correspond en rien, de par sa configuration ou sa superficie, aux besoins très spécifiques des plateformes logistiques.

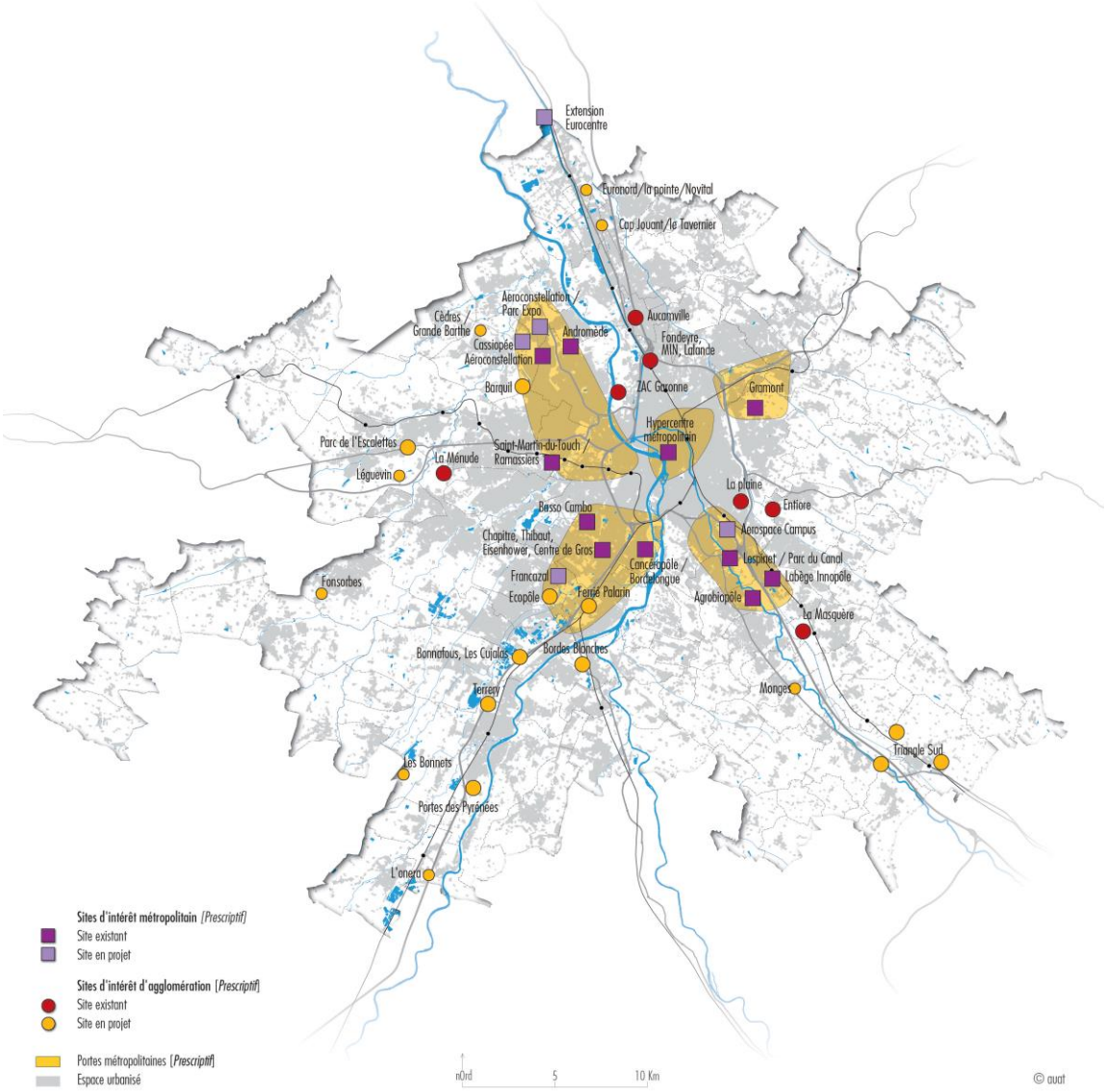
Il est donc proposé dans le cadre de cette 2ème modification du PLU d'ouvrir en priorité à l'urbanisation la zone 2AUf d'Euronord qui porte sur une superficie d'environ 17 hectares.

L’ouverture à l’urbanisation, à terme, de ces espaces à vocation économique correspond à la nécessité de mettre en œuvre des projets d’activités économiques sur des sites d’intérêt d’agglomération (Euronord), ou d’intérêt métropolitain (Eurocentre), identifiés en tant que tels au SCoT.
Elle s’inscrit plus largement dans le cadre de la Stratégie de développement du territoire Nord mise en œuvre par Toulouse-Métropole, qui vise notamment à :

- la mise en place d'un schéma de logistique à l'échelle de l'agglomération pour mieux positionner le rôle commun des plateformes logistiques Eurocentre et Euronord ;
- la coordination et la mise en synergie de tous les acteurs de la logistique, au-delà de leurs filières respectives pour améliorer les économies d'échelle (économiques, environnementales, productives) et le niveau de performance d’acheminement et de livraison (portage modal, optimisation des flux, etc.).

L'objectif sur la commune de Saint-Jory vise donc à :

- développer les liens entre Eurocentre et Euronord, afin d'augmenter les économies d'échelle potentielle entre ces deux sites qu'elles se situent au niveau des services apportés aux entreprises ou aux salariés de ces deux zones, et à les faire rayonner à l'échelle de la métropole ;
- intégrer des espaces de logistique dans les tissus urbains constitués (critères de qualité urbaine, performance et connectivité) et optimiser les bâtiments dans leurs impacts énergétiques et paysagers.



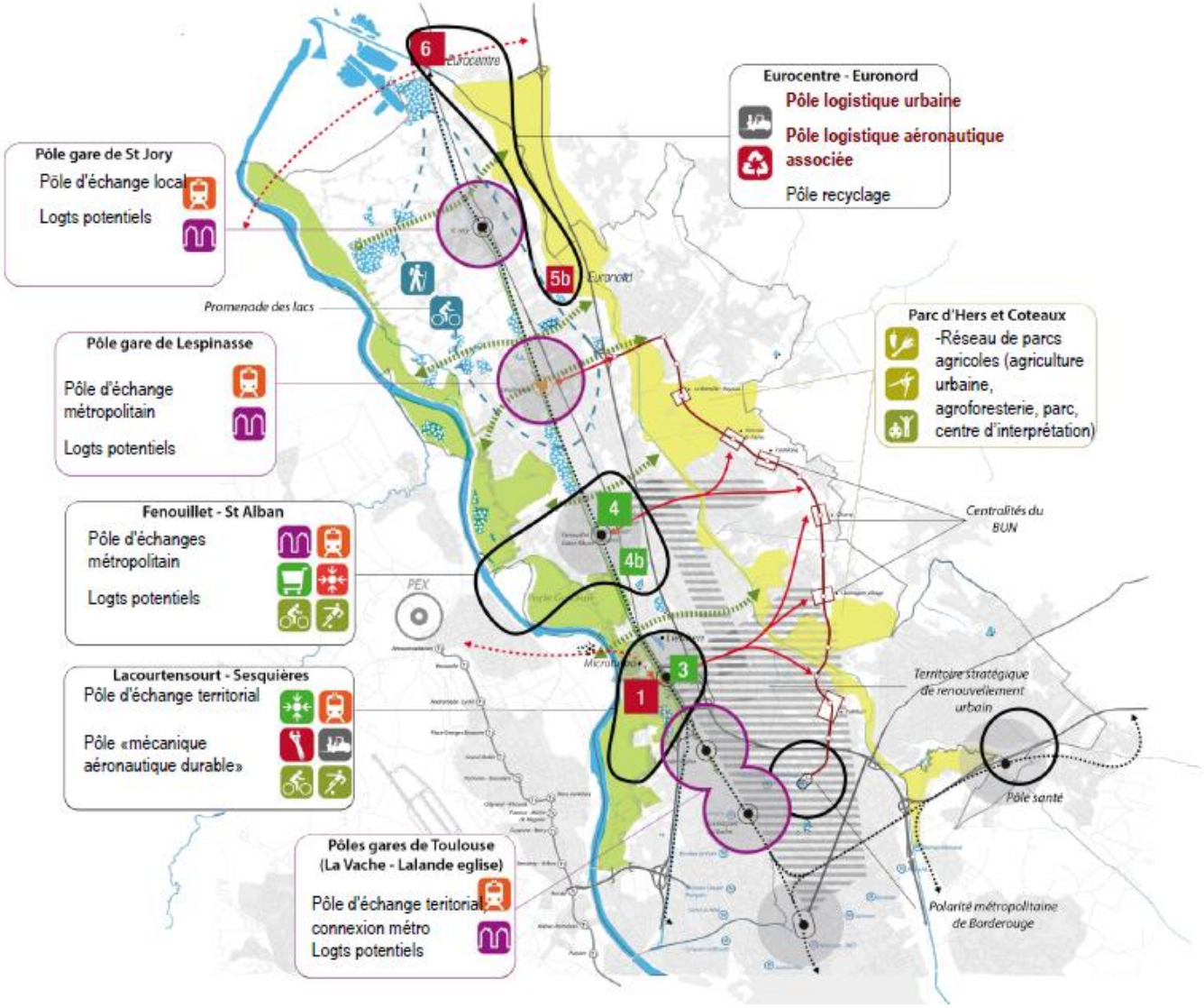
Typologie des pôles d’activités économiques (SCoT)

Les sites d'intérêt d'agglomération :

Les sites d'intérêt d'agglomération constituent le second niveau de polarisation des activités économiques. Il s'agit de sites de gestion communautaire, relevant d'une intercommunalité de projet sur la base d'une solidarité fiscale communautaire.

Leur taille et leur niveau stratégique sont moindres que pour les grands pôles métropolitains, leur vocation étant de garantir une répartition plus équilibrée des activités et des emplois sur l'ensemble du territoire de SCoT, tout en garantissant un haut niveau de qualité.

Situés dans la Ville intense, les sites d'intérêt d'agglomération peuvent atteindre jusqu'à 100 hectares (extensions ultérieures comprises) si la zone est bien desservie en transports en commun (métro, tramway ou bus en site propre).
Hors Ville intense, ces sites d'intérêt d'agglomération viennent à l'appui des pôles de services ou sont l'expression d'un projet de territoire communautaire : ils ne peuvent excéder 50 hectares.



Stratégie de développement du territoire Nord (Toulouse Métropole)

Les sites d'intérêt métropolitain :

Les sites d'intérêt métropolitain constituent des points d'ancrage de l'activité économique « stratégique » de l'agglomération toulousaine en matière de technologies et de compétences.

Participant très largement à l'image internationale de la métropole toulousaine, ces zones d'activités « vitrines » répondent à un cahier des charges d'aménagement et d'équipement ambitieux :

- forte composante technologique, vocation économique à forte valeur ajoutée ;
- concentration d'emplois ;
- proximité des grands axes routiers et desserte par fer, autant que possible, pour le transport de marchandises ;
- desserte en transports en commun de qualité pour les actifs sur site : métro, tramway ou bus en site propre ;
- services aux entreprises et équipements (pépinières, hôtels d'entreprises, réseau numérique très haut débit… restauration, crèche…) ;
- traitements environnementaux performants type HQE (bâtiments à énergie passive, recyclage de l'eau, gestion des déchets...) ;
- traitement paysager de qualité (espaces publics, formes urbaines, espaces verts...) ;
- gestion et animation de la zone (services d'accueil aux entreprises, activités de promotion et de communication, services collectifs...).

Leur articulation et leur proximité avec d'autres fonctions métropolitaines (de type recherche, enseignement supérieur, grands équipements d'accueil du public...) sont des conditions indispensables à leur développement. En outre, leur niveau d'accessibilité et la qualité de leur desserte en transports en commun constituent une priorité en matière d'aménagement.

Les sites d'intérêt métropolitain couvrent des surfaces importantes (supérieures à 100 hectares) qui doivent être confortées. Des capacités foncières sont ainsi à conserver en continuité et au pourtour de ces zones en vue de répondre aux besoins d'agrandissement et d'extension des entreprises existantes qui souhaitent s'y développer.

2.1.4.1. Ouverture de la zone 2AUf « Euronord-Les Cabanes » et modification de l'OA existante

- **Les raisons amenant la modification**

La commune souhaite permettre l'ouverture totale de la zone 2AUf « Les Cabanes » afin d'y permettre l'accueil d'activités logistiques, dans la continuité de la zone AUf contiguë ouverte lors de la procédure de 1ere modification du 19 décembre 2013.

Cette zone 2AUf s'inscrit en extension du parc intercommunal d'activités Euronord : créée en 1988 par les communes de Bruguières, Lespinasse et Saint-Jory, cette zone d'activités économiques, d'une superficie de 45 Hectares, accueille actuellement plus d'une vingtaine d'entreprises essentiellement dédiées à la petite logistique et à la petite messagerie, pour plus de 1 000 salariés.

Une étude de stratégie d'aménagement et de requalification économique du secteur Euronord « élargi » (communes de Saint -Jory, Bruguières et Lespinasse) menée en 2014 a permis de proposer un nouveau pôle économique réorganisé, réaménagé, voire re-densifié et dont le modèle économique doit correspondre aux attentes des investisseurs et aux besoins des entreprises.
Cette réflexion a porté sur l'ensemble des composantes fonctionnelles d'une zone d'activités, prenant également en compte la présence de lacs, d'espaces verts, et de bâtiments de qualité architecturale pour proposer un aménagement qualitatif et harmonieux.
Elle a analysé une mutation des activités économiques en présence sur le périmètre « élargi » pour retravailler sur les installations des entreprises actuellement présentes, sur le développement de services et d'équipements mutualisés, et sur les potentialités de diversification représentées par cette nouvelle offre territoriale.
En termes d'emplois, près de 250 emplois sont prévus sur le site même de l'extension, auxquels viennent s'ajouter les emplois issus du projet logistique M4I et tous les emplois induits par le développement de ce nouvel espace économique.

Les enjeux identifiés sur cet espace stratégique correspondent notamment à :

- la nécessité de porter une véritable stratégie de développement économique sur tout le nord du territoire le long d'un « corridor » logistique dans lequel s'inscrit pleinement le site d'Euronord Les Cabanes.
- l'enjeu majeur de préservation et de développement de l'emploi sur cette « porte » nord de la métropole (10 000 à 12 000 emplois) soit le 5eme pôle économique de la métropole ;
- un tissu économique prédominé par la logistique mais également très diversifié, d'où la nécessité de contrôler les nouvelles implantations en clarifiant les espaces économiques, notamment ceux du secteur BTP / construction.

De l'identification de ces enjeux découle l'ambition suivante d'une requalification « offensive » du secteur élargi d'Euronord-Les Cabanes pour en faire un espace économique de qualité répondant aux standards d'un parc d'activités métropolitain et devenir la vitrine économique du nord toulousain :

- en envisageant une restructuration du secteur par une politique d'expansion économique à l'appui d'une politique foncière volontariste de reconquête des tissus résidentiels, d'optimisation des dents creuses et de densification du tissu économique existant ;
- en proposant une offre territoriale attractive répondant aux exigences d'implantation des professionnels de la logistique du 21eme siècle et aux enjeux de la logistique urbaine, en offrant des solutions d'installation pour des activités liées aux dernières technologies (entrepôts « intelligents »,etc.) et des activités liées aux TIC, aux systèmes embarqués et aux applications de géolocalisation ;
- Inverser le regard que l'on porte aujourd'hui sur ce secteur Euronord en valorisant le cadre de vie par l'émergence de polarités de services, la valorisation d'une continuité paysagère notamment sur le secteur Les Cabanes, l'amélioration du confort et de la sécurité, une interface à soigner entre le secteur Euronord et le secteur Casselèvres.

Principes d'aménagement urbain :

Ce projet s'établit sur une surface d'environ 22,8 hectares, puisqu'il comprend à la fois environ 5 hectares de zone AUf ouverte lors de la précédente procédure de modification et environ 17 hectares ouverts dans le cadre de la présente procédure.
Il s'inscrit dans la perspective d'accueil d'activités économiques de type logistique, liées à la situation de la commune de Saint-Jory à l'entrée nord de l'agglomération toulousaine et d'une desserte autoroutière de premier ordre.
Il s'agit ainsi de structurer un pôle économique d'envergure proposant un environnement de qualité (transports, services aux entreprises, services aux salariés) et constituant une vitrine sur l'entrée du site d'Euronord depuis l'A62.

Par ailleurs, les spécificités du projet implique de relever la hauteur maximale des constructions admises dans la zone AUf de 15 mètres à 30 mètres, ce qui implique la création de sous-secteurs dans la zone AUf.

Accessibilité :
Sur l'entrée Euronord : pôle de service et d'animation en cœur de site, signalétique, aménagements paysagers le long de la RD63G, création d'une impasse.
Sur secteur Parc de la Pointe/Chemin de Novital : pôle de services et pôle de vie en lien avec le parc à valoriser pour du multi-usage, requalification du chemin du Parc et du Chemin des Cabanes, avec possibilité de raccordement à l'avenue de l'Euro, déploiement économique avec desserte via le chemin de Capdejouan, et cheminements piétons avec bandes plantées.

Programmation :
Programme d'activités économiques à dominante logistique non-exclusive.

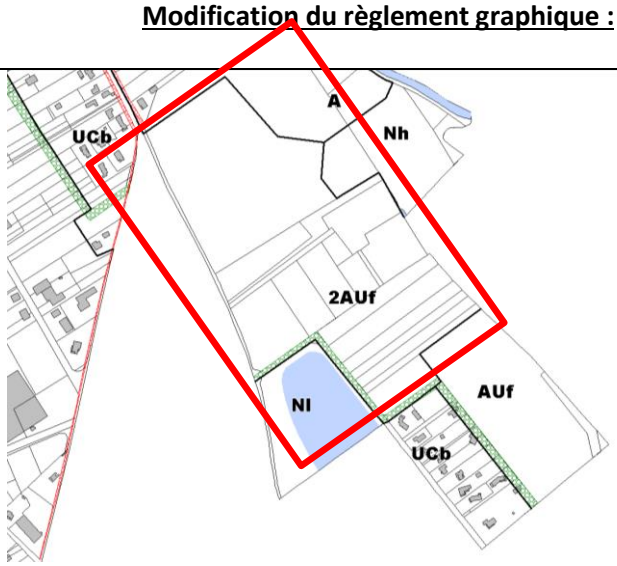
Cadre de vie et environnement :
Cheminements piétons avec bandes plantées sur le chemin de Capdejouan, aménagements paysagers et modes doux sur le chemin de Novital, aménagement paysagers au sud-ouest de la zone permettant l'intégration paysagère des constructions et la transition avec les zones d'habitations.
Liaison douce depuis le secteur ouvert à l'urbanisation vers le lac et vers le projet de restaurant, avec valorisation du lac à destination des habitants et des personnes travaillant dans le secteur Euronord.
Prise en compte spécifique de la proximité de la zone inondable et du PPRi.

Réseaux (hors voirie) :
Ces aménagements feront l'objet de la signature d'une convention de Projet public partenarial (PUP).

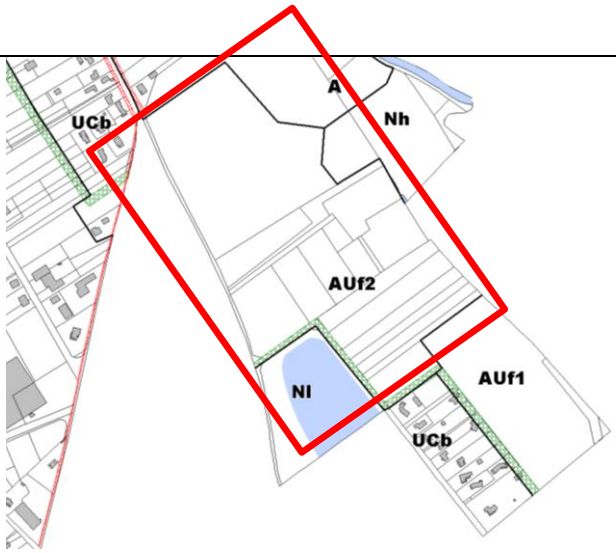
- **Les modifications du PLU proposées**

Il est donc proposé de modifier le règlement graphique afin d'ouvrir la totalité de la zone initialement classée 2AUf, de modifier l'Orientation d'aménagement ainsi que le règlement écrit (voir bilan).

Modification du règlement graphique :

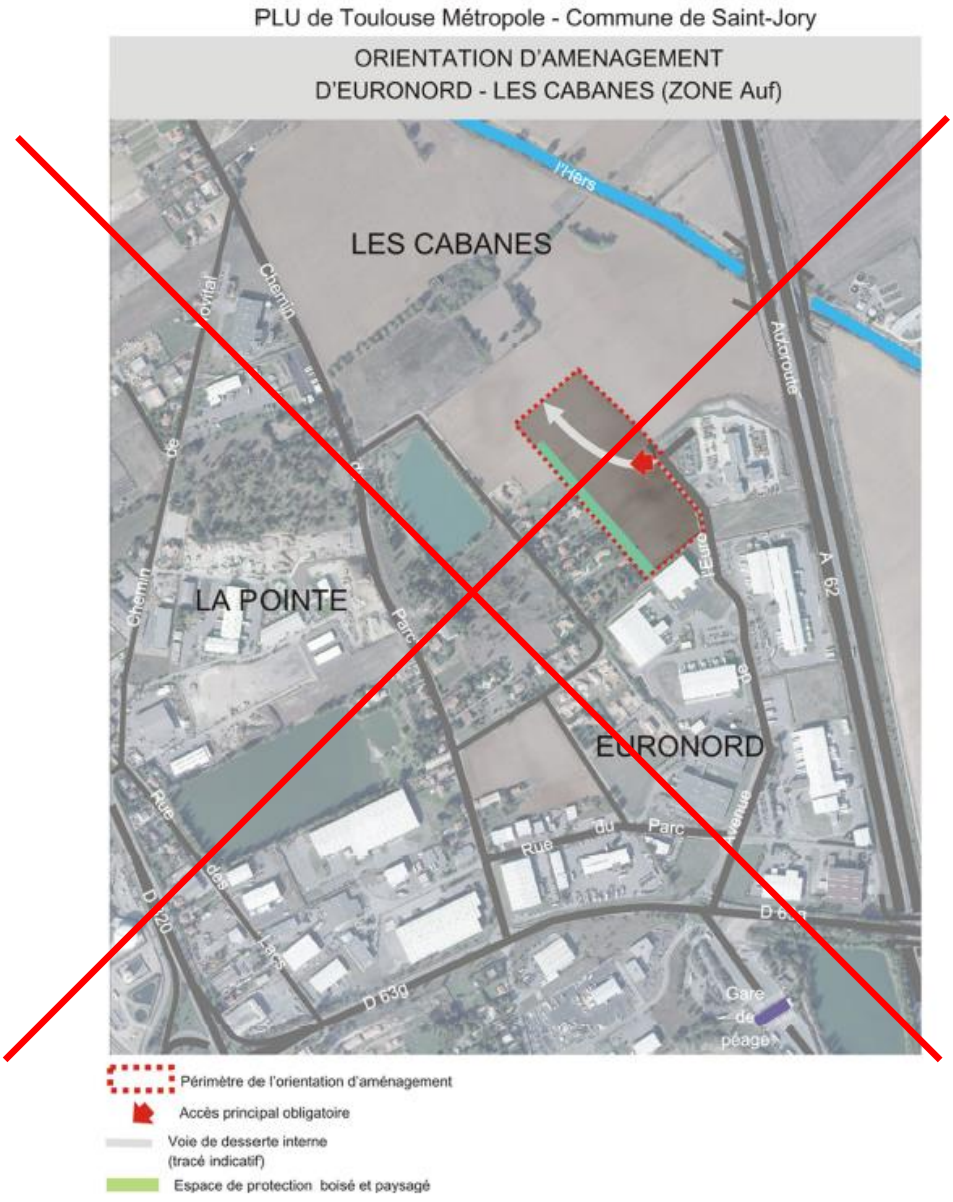


Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

Modification de l'OA :



Saint-Jory - Orientation d'Aménagement du secteur AUf « Euronord-Les Cabanes »



Périmètre de l'OAP

Accès principal

Voirie à créer (tracé de principe)

Secteur à dominante d'activité économique

Respect des prescriptions du PPRi

Limite communale

Espace vert ou aménagement paysager commun

Liaison douce

Intégration paysagère des constructions liées à la proximité de l'Hers et de l'autoroute

2.1.4.2. Bilan de l'évolution des zones AU à dominante d'économie logistique dans le cadre du projet de 2eme modification

A – Incidences réglementaires de la 2eme modification sur la zone AUf

ZONE AUf

Caractère de la zone AUf

La zone AUf correspond ~~à un espace à vocation économique qui s'inscrit~~ à des espaces à vocation économique qui s'inscrivent en continuité des sites existants sur la commune mais également des communes voisines. ~~Il doit~~ Ils doivent notamment permettre d'étendre les potentialités d'accueil du secteur d'Euronord.

La zone comprend les secteurs AUf1 (partie sud d'Euronord) et AUf2 (partie nord d'Euronord).

L'RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du ~~26 juillet 2000~~ 23 décembre 2014 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous,
2. Les installations classées, autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous,
3. Les dépôts de véhicules,
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
5. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Pour les parties incluses dans le périmètre de « boil-over » défini autour du dépôt Total à Lespinasse, et présenté à titre informatif sur les documents graphiques : les établissements difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, prisons, etc…).

ARTICLE AUf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels :

1.1 Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.

1.2 L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les principes de l'Orientation d'aménagement ~~présentée dans la Modification n°1 du P.L.U.~~ correspondante ;

2.2 Les occupations et utilisations du sol, autres que celles interdites au titre de l'article AUf 1, ne sont autorisées qu'à après réalisation et raccordement aux réseaux de voiries et à ceux décrits à l'article AUf 4 ci-après ;

2.3 Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements ;

2.4 Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;

2.5 Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;

2.6 Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » annexé au présent PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 8 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

2. Voirie:

L'ouverture des voies nouvelles, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :
Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux exigences des opérations qu'elles doivent desservir.

~~La desserte interne de la zone se réalisera obligatoirement depuis l'avenue de l'Europe, en compatibilité avec les orientations d'aménagement jointes au PLU.~~

La desserte interne de la zone se réalisera obligatoirement depuis l'avenue de l'Euro, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement jointe au PLU, pour les secteurs AUf1 et AUf2.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement. D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles proposent une meilleure conception du tissu urbain.

ARTICLE AUf 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Desserte en eau

2.1 Eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 Eau industrielle :

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Une étude particulière devra être réalisée et permettra de définir le type de dispositif à mettre en œuvre, en référence à l'art 14 de l'arrêté du 6 Mai 96 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

3. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que

ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à ~~20 % d'imperméabilisation du terrain~~ à 10 litres par seconde et par hectare.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

ARTICLE AUf 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

~~Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.~~

~~Pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement : non réglementé.~~

~~Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.~~

Non-réglementé.

ARTICLE AUf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Le long des voies existantes ou projetées ci-après énumérées, les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

1. RD 820 :
   - 15 m minimum pour les activités.

2. Autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées :
   - 6 m minimum de l'emprise de la voie.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cheminements piétons.

ARTICLE AUf 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction nouvelle doit être implantée :
   - soit en limite séparative ;
   - soit à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 6 mètres.
2. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.

ARTICLE AUf 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, et jamais inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AUf 9 : EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

2. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

3. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AUf 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder ~~15 mètres toitures comprises. :~~

- 15 mètres toitures comprises en AUf1 ;
- 30 mètres toitures comprises en AUf2 ;

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE AUf 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. **Façades et toitures :**

Les matériaux employés en toiture et en façade seront de préférence le bac acier, la terre cuite ou l'enduit.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

Les logements attenants aux bâtiments d'activité s'intègreront dans le volume de celui-ci et seront traités dans le même style architectural.

ARTICLE AUf 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour les constructions et fonctions suivantes, il est exigé :

1. **Habitations :**

2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

2. **Bureaux :**

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

3. **Equipements artisanaux, industriels et commerciaux :**

Une place de stationnement par poste de travail.

4. **Hôtellerie - Restauration :**

Une place de stationnement par chambre ou deux places pour 10m² de salle de restaurant.

5. **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus** est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

6. **Equipements publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation

7. **Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

ARTICLE AUf 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L. 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

2. **Espaces libres et plantations :**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés. Les espaces verts devront représenter un minimum de 20% de la superficie totale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations et stockage.

Sur les parcelles de la zone AUf, en périphérie de celle-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des Articles AUf 3 à AUf 13~~.

Non réglementé

B – Bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques

Pour les secteurs à vocation logistique, ce sont environ 17 hectares de zones qui sont ouverts pour accueillir des activités de logistiques en extension de zones économiques majeures pour l'aire urbaine.

La modification du rythme d'ouverture de ces zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques se fait ainsi avec une enveloppe foncière en hausse, comme le démontre le tableau suivant :

Zones AU à vocation d'activités économiques mises en attente	Zones AU à vocation d'activités ouvertes
Zone UF soumise à périmètre de projet L.151-41 = 19 Ha	Zone 2AUf « Euronord » = 17 Ha
= env. 19 Ha	**= env. 17 Ha**

2.2 – ACTUALISATION REGLEMENTAIRE SUITE A L'APPLICATION DE LA LOI ALUR

2.2.1 Prise en compte de la suppression du COS

- **Les raisons amenant la modification**

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme.
Entrée en vigueur le 27 mars 2014 et d'application immédiate, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain doit être prise en compte dans les procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté ou approuvé.

Les modifications apportées au règlement d'urbanisme

Pour l'heure, en l'absence de décret, la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains ne remet pas en cause la structure réglementaire par article des documents d'urbanisme.
Les articles 5 et 14 continuent donc d'exister sans qu'ils leur soient possibles de définir de règles spécifiques concernant les deux dispositions supprimées.

En conséquence il s'agit donc de supprimer les dispositions précédemment mises en place sans pour autant faire disparaître les articles.
A Saint-Jory, cette modification touche toutes les zones et sous-secteurs concernées par le COS (UAa, UB et l'ensemble de ses sous-secteurs, UC et l'ensemble de ses sous-secteurs, UD, 1AU et par les règles concernant les caractéristiques des terrains (UBa, UCa, UCb, UF et AUf).

Le COS et la taille minimale des parcelles, des outils d'encadrement du projet urbain

C'est dans une logique d'accroissement de l'offre en logements que le législateur a souhaité supprimer le COS et la taille minimale des parcelles avec la loi ALUR, jugeant ces outils réducteurs et peu adaptés aux exigences du développement durable et aux objectifs de modération de consommation d'espace.
Pour autant, il apparaît nécessaire de tempérer cet argumentaire, dans la mesure où les communes soumises à d'importantes pressions foncières ont souvent recouru au COS pour encadrer la croissance urbaine au regard des capacités d'accueil du territoire (voiries, réseaux, équipements, etc.), plus que pour limiter les droits à construire.

De fait une suppression du COS non maîtrisée pourrait :

- remettre en cause l'équilibre global du PADD, et donc du PLU ;
- fragiliser le rapport de compatibilité du document d'urbanisme communal avec ses documents cadres ;
- fragiliser la capacité d'accueil des réseaux ;
- remettre en cause les formes urbaines existantes et désirées.

Avec la disparition du COS et de la taille minimale des parcelles, une remise en cause des équilibres ?

Afin de parvenir au plus proche des objectifs de la loi ALUR, et notamment d'accroître « l'offre en logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires » il apparaît primordial d'évaluer les consé-

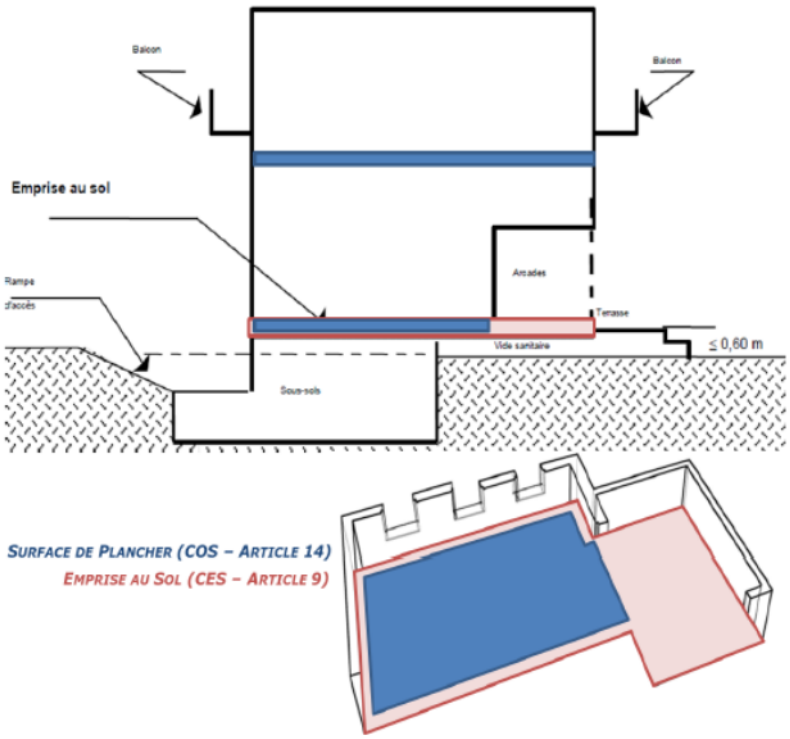
quences potentielles de la suppression du COS avant d'envisager d'éventuelles mesures compensatoires pour corriger les effets induits non prévus et non souhaités qui pourraient se faire jour.
En d'autres termes, si la commune ne souhaite pas entraver la densification des secteurs bâtis, l'objectif demeure de maîtriser le développement des zones urbaines, tout en préservant les formes urbaines du territoire.

Eléments de méthode et précautions méthodologiques

La disparition du COS entraîne des conséquences pour la surface de plancher qui ne peut plus être définie au prorata de la surface d'un terrain.
Qu'il s'agisse de l'évaluation de la constructibilité « post ALUR », ou à terme des mesures compensatoires, les auteurs de PLU sont donc désormais « obligés » de se référer à d'autres outils, et de croiser ceux-ci entre eux, pour définir les formes urbaines et pour aborder la question des densités.

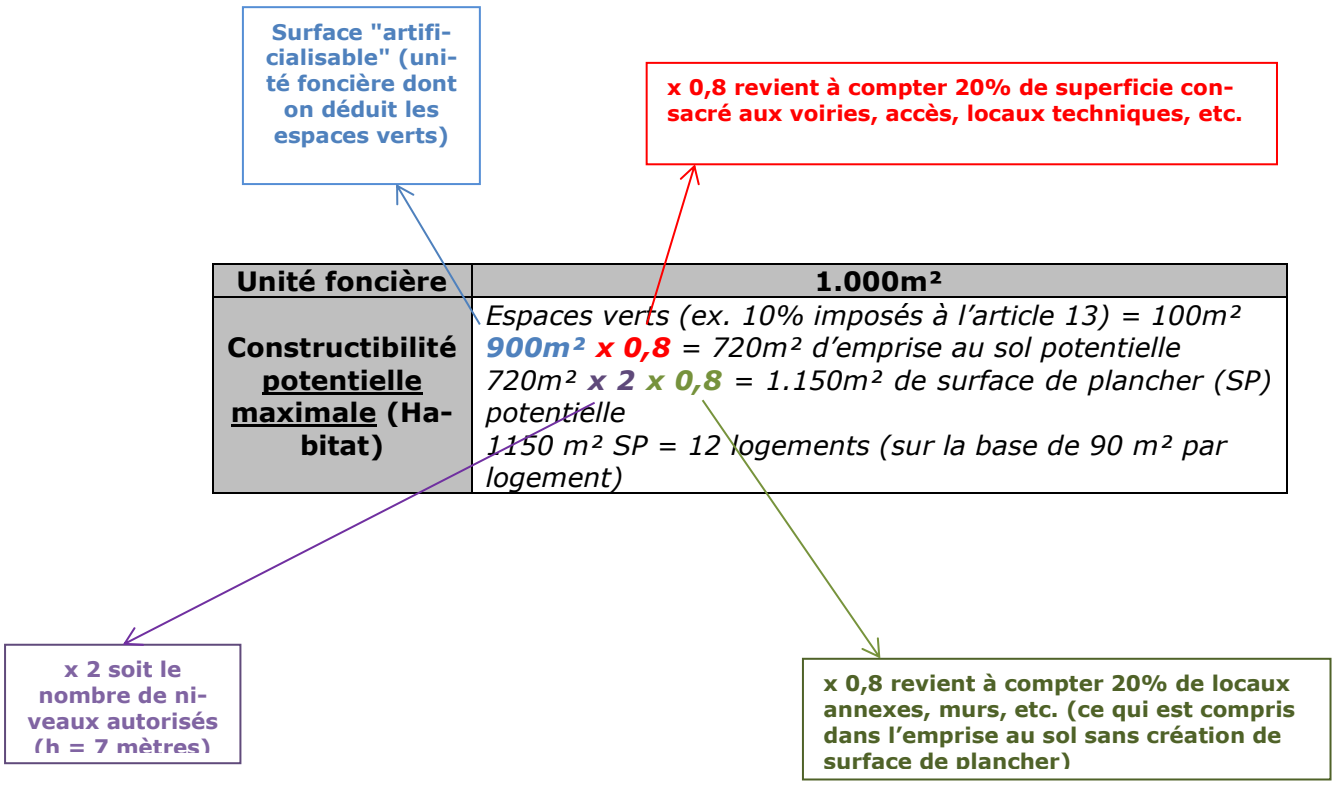
Un changement d'unité de mesure

La difficulté principale consiste donc à garder à l'esprit les différences induites par le changement d'unité de mesure : on pense notamment au Coefficient d'Emprise au Sol (CES), défini à l'article 9 du règlement écrit, qui exprime l'emprise au sol.
Cette dernière correspond à la projection verticale des constructions : à la différence de la surface de plancher, elle intègre les murs, les locaux annexes, les garages et les surfaces non closes. En revanche, elle ne se rapporte qu'à un seul niveau.



Les coefficients de pondération mis en place

Pour évaluer la constructibilité potentielle en l'absence de COS, voici l'exemple d'un terrain de 1 000m² pour lequel le COS a disparu, en l'absence de CES, sur lequel 10% d'espaces verts sont exigés et avec une hauteur permise de 7 mètres.



Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés, le recours à des coefficients de pondération permet d'obtenir une évaluation des potentiels de construction.
Cette démarche purement théorique n'est toutefois en rien assimilable à une projection car celle-ci dépendrait, d'un grand nombre de paramètres dont bon nombre ne sont pas quantifiables (mobilisation du foncier, ancienneté du bâti, attachement sentimental, etc.), mais aussi en raison d'une faisabilité économique et financière qui relèverait d'une étude particulière attachée à chaque projet.
Les constructibilités potentielles exprimées devront donc s'entendre comme des maximas et non comme un état de fait. Celles-ci demeurent, et malgré les réserves émises, un passage obligé pour prendre la mesure des conséquences de la suppression du COS au regard de la formulation actuelle du règlement de la commune.

Calcul des constructibilités potentielles suite à la suppression du COS pour la commune de Saint-Jory

Pour chaque zonage et sous-zonage du PLU de Saint-Jory, la notice suivante présente un rappel des principales règles du PLU qui encadrent, d'une façon ou d'une autre, la constructibilité des terrains.
A la suite de ce rappel, il est proposé de tenter de cerner l'évolution possible du PLU suite à la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains, afin d'envisager la manière avec laquelle l'actuel projet de 2eme modification pourrait proposer de nouveaux outils d'encadrement de l'urbanisation et des formes urbaines.
Ces coefficients de pondération sont principalement l'emprise au sol (article 9) et le coefficient d'espaces verts ou non-artificialisés (article 13).
L'étude suivante se base sur une expertise de l'ensemble des zones urbaines du PLU de Saint-Jory, s'appuyant notamment sur des projections appliquées à des parcelles représentatives, par leur taille et leurs caractéristiques.
Dans la commune, la problématique principale concerne essentiellement la suppression du COS et de toutes les règles y faisant référence qui existaient pour les zones UAa, UB, UC, UD et 1AU.

Les tableaux présentés ci-dessous sont des projections basées sur la constructibilité avant suppression du COS, après sa suppression puis avec le recours aux coefficients de pondération, tout en sachant que la plupart des zones du PLU étaient également régies par un coefficient d'emprise au sol.
Visant seulement à offrir aux élus et techniciens une première base de réflexion, elles sont volontairement simplifiées et ne présagent en rien des solutions finalement retenues à l'avenir.

Pour rappel, les calculs utilisés pour réaliser ces projections sont établis sur la base :

- de 20% de superficie consacré aux voiries, accès, locaux techniques, etc. ;
- de 20% de locaux annexes, murs, etc. (ce qui est compris dans l'emprise au sol sans création de surface de plancher) ;
- avec une moyenne estimée de 90 m² par logement ;

Les propositions d'encadrement de la forme urbaine proposées au travers des coefficients d'emprise au sol et d'espace vert, s'inscrivent en cohérence avec la nouvelle stratégie de la commune de Saint-Jory, traduite par ce projet de 2eme modification du PLU, notamment la volonté de recentrer l'urbanisation autour de la gare dans un équilibre est/ouest du territoire et de temporiser le développement urbain sur les espaces de périphérie les moins bien équipés.

ZONAGE	UA	
SOUS-ZONAGE	UA	UAa
REGLES PLU 2005		
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation du sol	Mixte	Mixte
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR	NR
Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées	Alignement	Alignement ou 10/15m (selon hauteur)
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Limite ou ½ hauteur avec 3m minimum (hors bande des 15m)	Limite ou ½ hauteur avec 3m minimum
Article 9 : Emprise au sol	NR	50% ou 35% selon hauteur et destination
Article 10 : Hauteur	9m	9m
Article 12 : Stationnement	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)
Article 14 : COS	NR	0,60

EVOLUTION PLU		
	 **UA**	 **UAa (pour 500 m²)**
PLU 2013	Pas d'emprise au sol Pas de COS	300 m² SP (3 log.)
Projection suppression COS	-	420 m²/400 m² SP (4-5 log.)
2eme Modification du PLU		
	Pas de modification	**CES = 40% (H < 7m) ou 30% (H > 7m)** 320 m² / 360 m² (3-4 log.)

COS = Coefficient d'occupation du sol SP = Surface de plancher CES = Coefficient d'emprise au sol H = Hauteur

ZONAGE	UB		
SOUS-ZONAGE	**UB**	**UBa**	**UBb**
REGLES PLU 2005			
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation du sol	Mixte	Mixte	Mixte
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR	SCA	NR
Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées	4m minimum	4m minimum	4m minimum
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Limite ou ½ hauteur avec 3m minimum	Limite ou ½ hauteur avec 3m minimum	Limite ou ½ hauteur avec 3m minimum
Article 9 : Emprise au sol	50% ou 35% selon hauteur et destination	50% ou 35% selon hauteur et destination	50% ou 35% selon hauteur et destination
Article 10 : Hauteur	9m	9m	7m
Article 12 : Stationnement	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)
Article 14 : COS	0,40	0,30 AC	0,30 AC

EVOLUTION PLU			
	 **UB (pour 1000 m²)**	 **UBa (pour 1000 m²)**	 **UBb (pour 1000 m²)**
PLU 2013	400 m² SP (4-5 log.)	300 m² SP (3 log.)	300 m² SP (3 log.)
Projection suppression COS	800 m²/840 m² SP (9 log.)	800 m²/840 SP (9 log.)	800 m²/840 SP (9 log.)
2eme Modification du PLU			
	CES = 25% (H < 7m) ou 20% (H > 7m) + CEV = 15% 400 / 480 m² (4-5 log.)	**CES = 20% (H < 7m) ou 15% (H > 7m) + CEV = 15%** 320 / 360 m² (5 log.)	**CES = 25% (H < 7m) ou 20% (H > 7m) + CEV = 15%** 400 / 480 m² (4-5 log.)

CEV= Coefficient d'espaces verts

ZONAGE	UC		
SOUS-ZONAGE	UC	UCa	UCb
REGLES PLU 2005			
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation du sol	Dominante habitat	Dominante habitat	Dominante habitat
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR	SCA	SCA
Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées	4m (15m RD 20 et 25m RD 820)	- 4m (15m RD 20 et 25m RD 820)	4m (15m RD 20 et 25m RD 820)
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	½ hauteur avec 4m minimum	½ hauteur avec 4m minimum	½ hauteur avec 4m minimum
Article 9 : Emprise au sol	30%	30%	30%
Article 10 : Hauteur	7m (habitat)	7m (habitat)	7m (habitat)
Article 12 : Stationnement	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)
Article 14 : COS	0,30	0,30 AC	0,30 AC

EVOLUTION PLU			
	 **UC (pour 1000 m²)**	 **UCa (pour 1500 m²)**	 **UCb (pour 1500 m²)**
PLU 2013	300 m² SP (3 log.)	450 m² SP (5 log.)	450 m² SP (5 log.)
Projection suppression COS	480 m² SP (5 log.)	720 m² SP (8 log.)	720 m² SP (8 log.)
2eme Modification du PLU			
	CES = 20 % + CEV = 15% 320 m² SP (3-4 log.)	**CES = 20 % + CEV = 15%** 480 m² SP (5 log.)	**CES = 15 % + CEV = 30%** 360 m² SP (5 log.)

ZONAGE	UD
REGLES PLU 2005	
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation du sol	Habitat
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR
Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées	4m (sauf RD 820)
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	½ hauteur avec 4m minimum
Article 9 : Emprise au sol	30%
Article 10 : Hauteur	7m
Article 12 : Stationnement	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)
Article 14 : COS	0,20

EVOLUTION PLU	
	 **UD (pour 1000 m²)**
PLU 2013	200 m² SP (2 log.)
Projection suppression COS	480 m² (5 log.)
2eme Modification du PLU	
	CES = 20 % + CEV = 15% 320 m² SP (3-4 log.)

ZONAGE	1AU							
SOUS-ZONAGE	1AU	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	1AUe	1AUf	1AUg
REGLES PLU 2013								
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation du sol	Dominante habitat							
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR							
Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées	Alignement ou 10m							
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Limite séparative ou ½ hauteur avec 4m minimum							
Article 9 : Emprise au sol	NR							
Article 10 : Hauteur	9m	9m	7m	9m	9m	NR	9m	9m
Article 12 : Stationnement	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)							
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	10%							
Article 14 : COS	0,60	0,45	0,30	0,80	0,60	NR	0,55	0,50

L'objet de la 2eme modification du PLU de la commune de Saint-Jory consiste notamment en une refonte d'une partie des zones à urbaniser à court terme et à long terme.

Il s'avère donc ici inutile de procéder à une évaluation des conséquences de la suppression du COS pour ces zones dans la mesure où les zones 1AU du PLU en vigueur doivent faire l'objet, dans le cadre de l'actuelle procédure de modification :

- d'un basculement d'une partie d'entre elles en 2AU (urbanisation à long terme) ;
- d'un basculement de la partie restante de ces zones dans un nouveau zonage 1AU2 (voir objet 2.1) ;
- d'une refonte liée à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser à court terme, dont les CES sont détaillés à la page suivante.

ZONAGE	1AU1
REGLES PLU 2013	
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation du sol	Dominante habitat
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR
Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées	4m
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Limite séparative ou ½ hauteur avec 4m minimum
Article 9 : Emprise au sol	30%
Article 10 : Hauteur	7m
Article 12 : Stationnement	1 ou 2/log. (seuil de 60m² ou opération d'ensemble)
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	30 m² d'espace public par lot dans les opérations de +10 lots (500 m² minimum)
Article 14 : COS	0,30

EVOLUTION PLU	
	 **1AU1= 0,8 Ha**
PLU 2013	2400 m² SP (27 log.)
Projection suppression COS	3840 m² SP (43 log.)
2eme Modification du PLU	
	Encadrement de la constructibilité par le CES existant = 30%

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement écrit :

Il est proposé de modifier le règlement écrit, afin de ne plus réglementer l'article 14 dans l'ensemble des zones du PLU et de fixer les emprises au sol suivantes à l'article 9 des zones citées ci-dessous :

- 40% ou 30% selon la hauteur en UAa ;
- 25% ou 20% selon la hauteur pour la zone UB et le secteur UBb, et 20% ou 15% selon la hauteur pour le secteur UBa ;
- 20% pour la zone UC et pour le secteur UCa, et 15 % pour le secteur UCb ;
- 20% pour la zone UD ;

ARTICLE UA 9 :EMPRISE AU SOL

(…)

2. Pour le secteur UAa :

- Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~50 %~~ 40% de la superficie de la parcelle.
- Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière, l'emprise au sol ne pourra excéder ~~35%~~ 30% de la superficie de la parcelle.
- Pour les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie.
- Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes, ~~et~~ les abris de jardin et les annexes.

(…)

ARTICLE UB 9 :EMPRISE AU SOL

1. **Dans les secteurs UB et UB b :**
   - 1.1. Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~50 %~~ 25 % de la superficie de la parcelle.
   - 1.2. Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière, l'emprise au sol ne pourra excéder ~~35%~~ 20% de la superficie
   - 1.3. Pour les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier : l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie.
   - **1.4.** Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement modéré de bâtiments existants, pour les piscines non couvertes, les abris de jardins, les annexes et pour les constructions publiques.

2. **Dans le secteur UBa :**
   - 2.1. ~~Pour les constructions en assainissement autonome :~~

   ~~Non réglementé.~~

   - 2.2. ~~Lorsque les constructions seront rattachées au réseau collectif d'assainissement :~~
   - 2.1 Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~50 %~~ 20 % de la superficie de la parcelle.
   - 2.2 Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière, l'emprise au sol ne pourra excéder ~~35%~~ 15% de la superficie
   - 2.3 Pour les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie.
   - 2.4 Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement modéré de bâtiments existants, pour les piscines non couvertes, les abris de jardins, les annexes et pour les constructions publiques.

ARTICLE UC 9 :EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~30 % de la superficie totale de l'unité foncière ;~~
  - 20% pour les secteurs UC et UCa ;
  - 15% pour le secteur UCb.
- Pour les serres, elle pourra atteindre 80 % pour les serres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes, ~~et~~ les abris de jardin et les annexes.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UD 9 :EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~30 %~~ 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants à la date de publication du présent règlement dans le cas d'aménagement ou de travaux d'amélioration de l'habitat ;
- à la reconstruction à l'identique après sinistre ;
- aux piscines non couvertes, ~~et~~ aux abris de jardin et aux annexes ;
- aux équipements publics.

Par ailleurs, les règles d'emprise au sol existantes pour les autres zones sont maintenues, à savoir :

- non-réglementé pour la zone UA ;
- non-réglementé pour la zone UE ;
- non-réglementé pour la zone UF ;
- 60% pour la zone AUf.

Enfin, il est également proposé de modifier le règlement écrit, afin d'y fixer un coefficient d'espaces verts à l'article 13 :

- de 15 % en UB, UBa et UBb, UC, UCa et UD ;
- de 30 % en UCb.

ARTICLE UB 13 : Espaces libres et les plantations

1. Espaces boisés classés :

Sans objet.

2. Plantations existantes :

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Espaces libres – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.
Sur chaque unité foncière, 15% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).

***Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
Cet espace commun peut comprendre tout ou partie de la part d'espace vert demandé ou bien s'ajouter à ce dernier.

La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE UC 13 : Espaces libres et les plantations

1. **Espaces boisés classés :**

Sans objet.

2. **Plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. **Espaces libres – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.
Sur chaque unité foncière, seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné) :

- 15% au moins de la surface en UC et UCa ;
- 30% au moins de la surface en UCb.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

***Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
Cet espace commun peut comprendre tout ou partie de la part d'espace vert demandé ou bien s'ajouter à ce dernier.

La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE UD 13 : Espaces libres et les plantations

1. **Espaces boisés classés :**

Sans objet.

2. **Plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. **Espaces libres – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.
Sur chaque unité foncière, 15% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).

Sur les parcelles en limite avec la zone A et UF, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

***Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
Cet espace commun peut comprendre tout ou partie de la part d'espace vert demandé ou bien s'ajouter à ce dernier.

La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

2.2.2 Suppression de l'obligation de surface minimum en vue de rendre un terrain constructible en UBa, UCa, UCb, UF et AUf

➢ **Les raisons amenant la modification**

La Loi ALUR supprime la possibilité d'imposer une surface minimum de terrain (article 5) en vue de le rendre constructible, ce qui était nécessaire par le passé notamment pour permettre l'implantation de filières autonomes d'assainissement.

Cela implique un toilettage du PLU en vue de supprimer aux articles 5 du règlement toute référence faite à cette obligation devenue illégale, et ce dans les secteurs UBa, UCa, UF et AUf.

La suppression de la taille minimale des terrains sur ces zones n'a pas un impact sur la constructibilité de ces terrains en assainissement autonome, puisque aujourd'hui des progrès technologiques avec le développement des filières compactes ont entrainé une diminution des surfaces consacrées à ces installations.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement écrit :

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.~~

~~**1. Pour les secteurs UB et UBb :**~~
~~Non réglementé.~~

~~**2. Pour le secteur UBa :**~~
~~Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.~~

~~3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.~~

Non réglementé

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.~~

~~**1. Zone UC :**~~
~~Non réglementé~~

~~**2. Secteurs UC a, et UCb :**~~
~~Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.~~
~~Lorsque les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.~~

~~3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans~~

~~le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.~~

Non réglementé

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.~~
~~Pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement : non réglementé.~~
~~Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.~~
~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.~~

Non réglementé

ARTICLE AUF 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.~~
~~Pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement : non réglementé.~~
~~Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.~~
~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.~~

Non réglementé

2.2.3 Actualisation des références au Code de l'urbanisme

- **Les raisons amenant la modification**

Le Code de l'Urbanisme connait un renouvellement continu de la part du législateur donnant parfois lieu à une renumérotation des articles. Une importante démarche d'actualisation doit être menée dans le cadre de la présente procédure, notamment pour prendre en compte la recodification du code de l'urbanisme parue au journal officiel en janvier 2016.

Cette réforme du Code de l'Urbanisme, qui fait suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et de son décret d'application du 28 décembre, a été effectuée à « droit constant », c'est-à-dire qu'elle n'a pas remis en cause les fondements du Code.
Son objectif central a été d'apporter une meilleure lisibilité, et une meilleure cohérence au Code de l'Urbanisme. De fait, la présente notice n'a pas pour finalité d'exposer l'ensemble de la recodification qui en découle, dans la mesure où celle-ci serait fastidieuse et ne relève pas d'une adaptation du projet urbain communal.

L'intégration de la nouvelle codification du Code l'urbanisme effective depuis le 1er janvier 2016 fait l'objet d'une intégration dans le dossier d'approbation de la présente procédure de 2eme modification (ce qui n'était pas le cas dans le dossier d'arrêt).

Il convient donc d'intégrer ces modifications, notamment dans la présente notice, ainsi que dans le règlement graphique et écrit.

- **Les modifications du PLU proposées**

De fait, la présente notice n'a pas pour finalité d'exposer l'ensemble de la recodification qui en découle, dans la mesure où celle-ci serait fastidieuse et ne relève pas d'une adaptation du projet urbain communal.

2.3 - MISES A JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

2.3.1 Instauration d'une prescription graphique d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone N

➢ **Les raisons amenant la modification**

Le lac de Braguessou constitue un espace de détente et de loisirs essentiel pour la commune de Saint-Jory, qui a justifié son classement au PLU en une zone Nl englobant les espaces voués à accueillir des activités de loisirs.
En zone Nl, sont ainsi autorisés sous conditions :

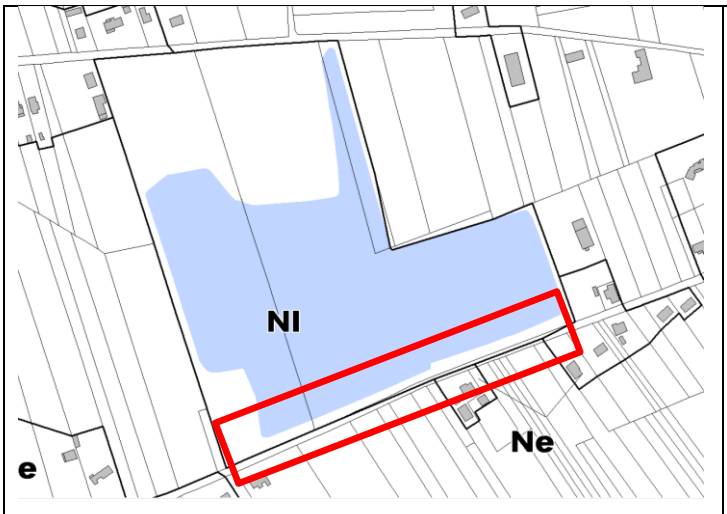
- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone ;
- les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public ;
- les locaux techniques, sanitaires ou de loisirs, à condition qu'elles soient indispensables aux activités de plein air.

L'implantation des constructions autorisées en Nl apparaît néanmoins fortement limitée par l'article 6 de la zone N qui impose un recul de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, cela alors que le secteur du chemin de la Pradel longeant le lac de Braguessou offre l'opportunité d'accueillir des constructions susceptibles de développer la vocation de loisirs de cette zone.

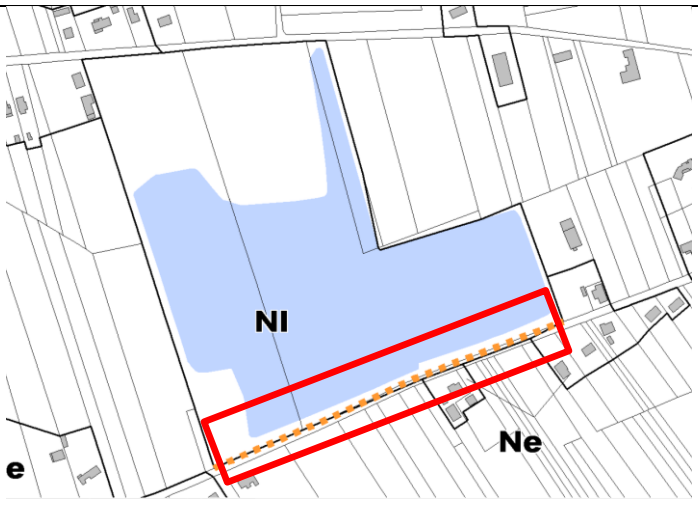
A travers la 2eme modification du PLU, il est donc proposé d'instaurer une prescription graphique autorisant l'implantation des constructions à une distance de 3 mètres de la portion du chemin de la Pradel située le long du lac de Braguessou, sans remettre en cause les règles d'implantation à 15 mètres dans le reste de la zone.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

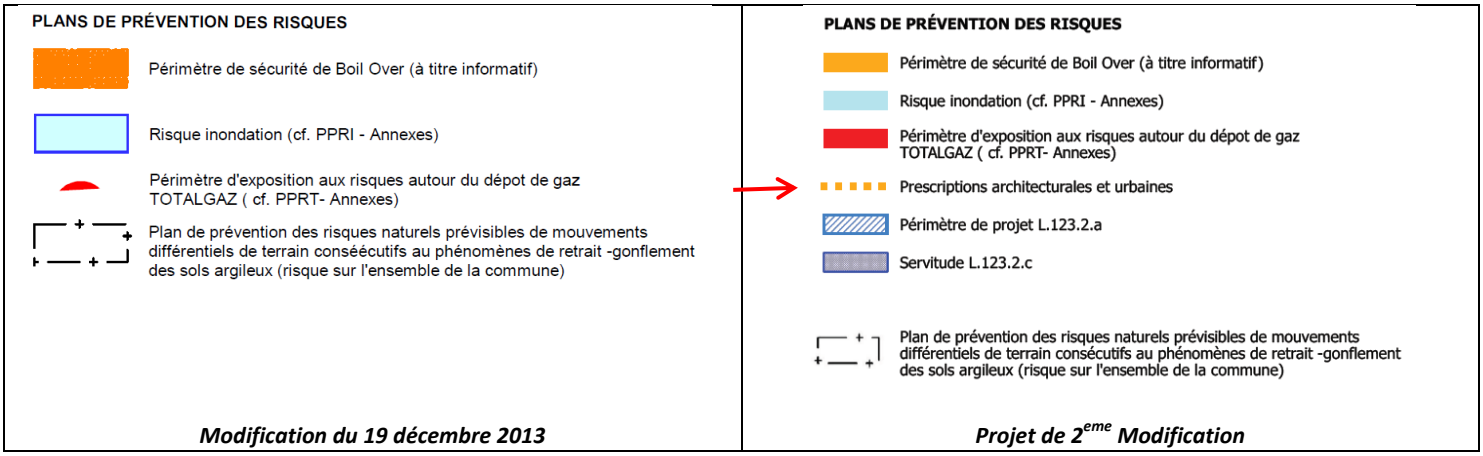
Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification



Modification du règlement écrit :

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée au minimum :

1. Canal latéral de la Garonne :

- 6 m des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal et pour les serres agricoles ;
- 20 m pour les autres constructions.

2. Voie ferrée :

- 25 m de l'axe de la voie principale pour l'habitat, 15 m de l'axe pour les activités.

3. RD 820 :

- 75m de l'axe de la RD 820.

4. Autres voies :

- 15 m de l'axe ;
- En Nl, 3 m de l'axe au droit de la prescription architecturale et urbaine reportée au règlement graphique sur une partie du chemin de la Pradel.

5. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cheminements piétons.

2.3.2 Modification de la limite des zones UE et UB

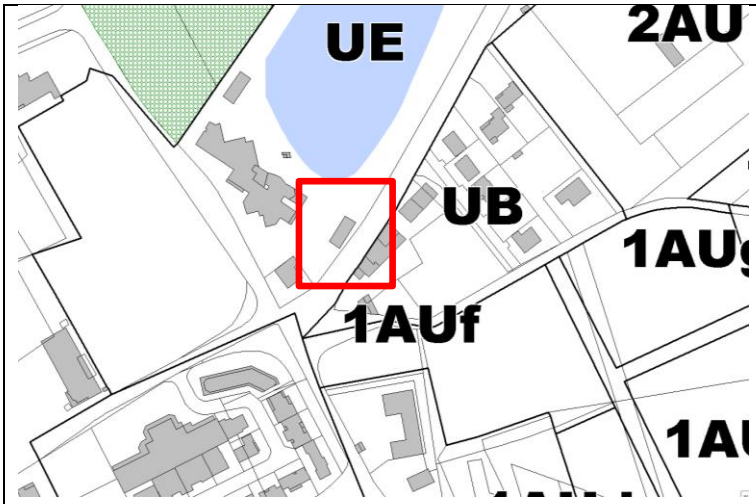
➢ **Les raisons amenant la modification**

Alors que le règlement du PLU de la commune de Saint-Jory n'autorise pas les constructions à usage commercial au sein de la zone UE, un commerce en structure légère est en mesure de s'implanter sur cette zone à proximité du lac.

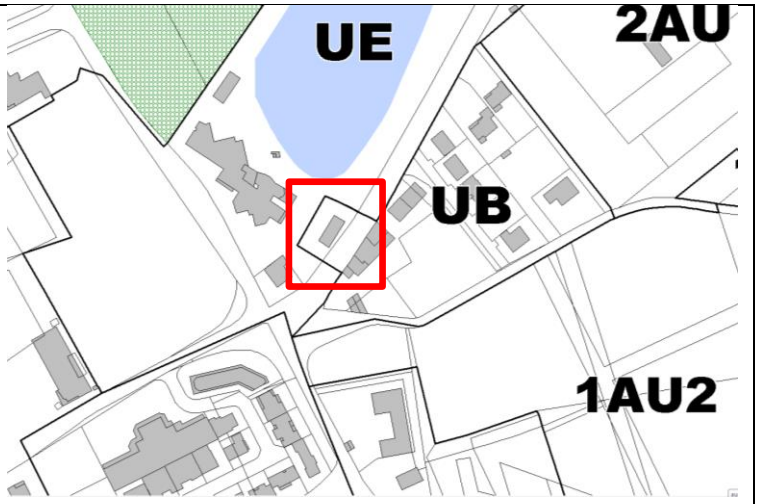
Afin de permettre à ce commerce de se pérenniser en raison du bénéfice qu'il apporte à la vie de ce quartier, il est proposé à travers cette 2eme modification du PLU d'ajuster la limite entre la zone UE et la zone UB limitrophe, afin de l'inclure dans cette dernière où l'accueil d'une construction à usage commercial est autorisé.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

2.3.3 Modification de l'article 4 relatif aux eaux pluviales pour l'ensemble des zones du PLU

➢ **Les raisons amenant la modification**

La commune de Saint-Jory se trouve confrontée à une importante problématique liée à un système d'écoulement des eaux pluviales composé de réseaux, notamment des fossés, très plats avec moins de 0,3% de pente et de nombreuses contre-pentes.

Face à cette problématique de l'évacuation des eaux pluviales sur le territoire communal, la commune de Saint-Jory estime nécessaire de renforcer la règle édictée par le règlement de son PLU, afin d'éviter d'accentuer les risques pour les biens et les personnes, mais également pour l'environnement.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Il est donc proposé de modifier l'article 4 de l'ensemble des zones du PLU.

Voici un exemple de modification pour la zone UA :

Modification du règlement graphique :

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable:**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. **Assainissement :**

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2.2 Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement ~~du Grand Toulouse~~ de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent ~~à 20 % d'imperméabilisation du terrain~~ à 10 litres par seconde et par hectare.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement ~~du Grand Toulouse~~ de Toulouse Métropole.

3. **Autres réseaux :**

Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou encastrés en façade.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

2.3.4 Modification de l'article 10 du sous-secteur Ni

- **Les raisons amenant la modification**

Le Site Ni correspond à un site de stockage de matériaux et de production d'enrobés, situé au Sud de la commune de Saint-Jory et sur lequel l'entreprise exploitante souhaite édifier une enveloppe bâtie destinée à couvrir l'unité de production d'enrobés et à éviter une partie des sources de nuisances pour les riverains.

L'édification de cet ouvrage technique contredit toutefois l'actuelle rédaction du règlement écrit s'appliquant au secteur Ni, puisque son article 10 limite la hauteur des constructions à 7 mètres.
Compte-tenu de la dimension limitée et de la localisation circonscrite du secteur Ni, la commune souhaite que la hauteur des constructions ne soit plus réglementée dans ce secteur, comme cela est d'ailleurs d'ores et déjà le cas pour le secteur Nf englobant pour sa part une zone d'extraction.

- **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement écrit :

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m sous sablière, ~~à l'exception du secteur Nf, qui est non réglementé~~ à l'exception des secteurs Nf et Ni qui sont non réglementés.

2.3.5 Modification des règles d'implantation par rapport au Canal latéral à la Garonne pour les zones UA, UB, UC, UF, 1AU et N

➢ **Les raisons amenant la modification**

Le règlement du PLU de la commune de Saint-Jory restreint fortement l'implantation des constructions par rapport au Canal latéral de la Garonne (20 mètres), dès lors que leur utilisation n'est pas liée au canal ou qu'il ne s'agit pas de serres agricoles.
Cette restriction n'apparaît néanmoins justifiée par aucune contrainte technique ou environnementale, au point que les communes voisines traversées par ce même canal, telle Lespinasse, n'imposent qu'un retrait de 13 mètres par rapport à l'ouvrage.

Il est donc proposé de modifier l'article 6 du règlement écrit de l'ensemble des zones du PLU traversées par le canal, afin d'y réduire les règles d'implantation des constructions.
Cette réduction ne porte pas atteinte au corridor écologique identifié sur le canal par le SCoT, la préservation de ce corridor étant assurée par la zone Nc qui couvre le canal et ses abords en vue de sa protection.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement écrit :

Voici un exemple de modification pour la zone N :

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée au minimum :

1. Canal latéral de la Garonne :
   - 6 m des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal et pour les serres agricoles ;
   - ~~20 m~~ 13 m pour les autres constructions.
2. Voie ferrée :
   - 25 m de l'axe de la voie principale pour l'habitat,
   - 15 m de l'axe pour les activités.
3. RD 820 :
   - 75m de l'axe de la RD 820.
4. Autres voies :
   - 15 m de l'axe
5. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cheminements piétons.

2.3.6 Modification des articles 2 et 7 de la zone 2AU

- **Les raisons amenant la modification**

Si les zones 2AU du PLU de Saint-Jory couvrent essentiellement, par nature, des espaces agricoles ou naturels non-équipés et réservés à l'urbanisation future, certaines d'entre elles abritent néanmoins d'ores et déjà des constructions à usage d'habitation disséminées.

Ces zones demeurent inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, mais la commune souhaite y permettre une marge d'évolution étroitement encadrée pour ce qui concerne la construction d'annexes à l'habitat et l'implantation de piscines.

- **Les modifications du PLU proposées**

Il est donc proposé une modification de l'article 7 de la zone 2AU, afin de faciliter la construction d'annexes à l'habitat et l'implantation de piscines sur, ou au plus près, des limites séparatives.

Modification du règlement écrit :

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
2.2. Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes ainsi que l'édification de clôtures et l'implantation de piscines.
2.3. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;
2.4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » annexé au présent PLU.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

1. Pour les annexes à l'habitat :

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

Pourront être implantés en limites :

- Le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
- La façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
- Le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus ;
- Les constructions avec une hauteur maximum sur acrotère de 3,50 m.

2. Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.

2.3.7 Précision de la règle relative aux annexes à l'habitat en limite séparative en zones UB, UC, UD et 1AU

➢ **Les raisons amenant la modification**

L'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé qu'une ambiguïté pouvait découler de l'interprétation du terme « annexe à l'habitat », plusieurs permis de construire ayant désigné par ce biais la réalisation d'un garage accolé à l'habitation principale.

Plus largement, la règle concernant les annexes n'apparaît pas suffisamment explicite au regard des règles s'appliquant aux autres constructions.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Afin de faire disparaître toute difficulté d'interprétation lors de l'instruction, il est proposé de modifier les articles UB 7, UC 7, UD7 et 1AU7 de manière clarifier la référence aux annexes.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction ~~autre que les annexes à l'habitat~~ pourra être implantée :
- soit en limite séparative avec une hauteur maximum de 7 m sous sablière et 3,50 m sur acrotère,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Pourra être implantés en limites :
- le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.

2. Annexes à l'habitat :
La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives.
Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.
~~Pourront être implantés en limites :~~
- ~~le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.~~
- ~~la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.~~
- ~~le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.~~

(…)

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction ~~autre que les annexes à l'habitat~~ devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Pourront être implantés en limites :

- Le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
- La façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
- Le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus ;
- Les constructions avec une hauteur maximum sur acrotère de 3,50 m.

2. Pour les annexes à l'habitat :
La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives.
Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.
~~Pourront être implantés en limites :~~

- ~~Le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;~~
- ~~La façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;~~
- ~~Le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.~~

(…)

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction ~~autre que les annexes à l'habitat~~ devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Pourront être implantés en limites :

- Le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
- La façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
- Le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus ;
- Les constructions avec une hauteur maximum sur acrotère de 3,50 m.

2. Annexes à l'habitat :
La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives.
Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.
~~Pourront être implantés en limites :~~

- ~~Le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;~~
- ~~La façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;~~
- ~~Le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.~~

(…)

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction ~~autre que les annexes à l'habitat~~ devra être implantée :

- soit en limite séparative en 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à ~~4 mètres~~ 3 mètres en 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5~~.~~
- uniquement à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres en 1AU1.

Pourront être implantés en limites en 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5 :

- le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 7m.
- le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus ;
- les constructions avec une hauteur maximum sur acrotère de 3,50 m.

2. Annexes à l'habitat :

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

~~Pourront être implantés en limites :~~

- ~~le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.~~
- ~~la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.~~
- ~~le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.~~

(…)

2.3.8 Modification de la règle relative aux clôtures en UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU et N

➢ **Les raisons amenant la modification**

En zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU et N, il est proposé de préciser les règles applicables aux clôtures en limite d'emprise publique, afin de favoriser leur insertion dans le tissu urbain et l'harmonisation du cadre paysager de la commune.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Il est donc proposé la modification suivante précisant la hauteur des clôtures en fonction de leur nature, avec ci-dessous les exemples des zones UA et N :

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

5. Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

5.1 Clôture sur rue :

Dans la zone UA, toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,80m ; La hauteur totale maximale est de ~~1,80m~~ 2m.

Dans le secteur UAa, toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m ~~à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage.~~ La hauteur totale maximale est de ~~1,80m~~ 2m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, ~~surmonté d'un grillage.~~

5.2 Clôture en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales ~~mélangées~~. Le soubassement maçonné sera de 20cm ~~au maximum~~ au minimum. ~~Les haies mono-spécifiques sont proscrites.~~ La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

(…)

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

4. Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

2.1 Clôture sur rue :

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m ~~à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage~~. La hauteur maximale sera de ~~1,80m~~ 2m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, ~~surmonté d'une grille ou d'un grillage~~.

2.2 Clôture en limites séparatives :

Dans les secteurs UB, UBa et UBb les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm ~~au maximum~~ au minimum. ~~Les haies mono-spécifiques seront proscrites.~~ La hauteur maximale sera de 1,80m.

Dans les secteurs UB et UBb, les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur maçonné de 1,80 mètre

maximum.

(…)

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

4. Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

maximum.

4.1 Clôture sur rue :
Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m ~~à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage~~. La hauteur maximale sera de ~~1,80m~~ 2m.
Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, ~~surmonté d'une grille ou d'un grillage~~.

4.2 Clôture en limites séparatives :
~~Dans les secteurs UCa et UCb les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum au minimum. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m.~~
~~Or secteurs UCa et UCb, les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.~~
Les clôtures en limites séparatives seront constituées :
- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm au minimum. La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre maximum.

(…)

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

4. Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

maximum.

4.1 Clôture sur rue :
Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m ~~à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage~~. La hauteur maximale sera de ~~1,80m~~ 2m.
Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, ~~surmonté d'une grille ou d'un grillage~~.

4.2 Clôture en limites séparatives :
Les clôtures en limites séparatives seront constituées :
- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm ~~au maximum~~ au minimum. ~~Les haies mono-spécifiques seront proscrites.~~ La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre maximum.

(…)

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

4. Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

maximum.

4.1 Clôture sur rue :
Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m ~~à 1,00m maximum. Les soubassements seront composés par des murets traditionnels, et surmonté d'une grille ou d'un grillage.~~ La hauteur maximale sera de ~~1,80m~~ 2m.
Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, ~~surmonté d'une grille ou d'un grillage~~.

4.2 Clôture en limites séparatives :
Les clôtures en limites séparatives seront constituées :
- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm ~~au maximum~~ au minimum. ~~Les haies mono-spécifiques seront proscrites.~~ La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

(…)

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

2. Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades :

2.1 Clôtures sur rue :

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m ~~à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage.~~ La hauteur maximale sera de ~~1,80m~~ 2m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, ~~surmonté d'une grille ou d'un grillage~~.

2.2 Clôture en limites séparatives :
Les clôtures en limites séparatives seront constituées :
- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm ~~au maximum~~ au minimum. ~~Les haies mono-spécifiques seront proscrites~~. La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

(…)

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

3. Clôtures :
En dehors de l'entrée, les clôtures seront essentiellement, traitées par des plantations d'essences locales et mélangées qui formeront des écrins autour des aménagements.
Les clôtures auront un soubassement maçonné enduit de 40cm au maximum.
Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

(…)

2.3.9 Modification de la règle relative aux espaces libres et aux plantations dans les opérations d'ensemble pour les zones UA, UB, UC, UD et 1AU

➢ Les raisons amenant la modification

En zones UA, UB, UC, UD, et 1AU, il est proposé de modifier la règle relative aux espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où le terme « espace public » (en UA, UB, UC, UD et 1AU) ainsi que le cumul des règles de surfaces minimums demandées (en UB, UC, UD et 1AU) apparaissent par trop restrictifs et contraignants.

➢ Les modifications du PLU proposées

Afin de faire disparaître toute difficulté d'interprétation lors de l'instruction, il est proposé de modifier les articles UA 13, UB 13, UC 13, UD 13 et 1AU 13 avec ci-dessous l'exemple de la zone UB :

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés :**
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un ~~quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L~~.130-1 L. 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

2. **Autres plantations existantes :**
Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger.

3. **Espaces libres – Plantations :**
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

***Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**
Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés :**
Sans objet.

2. **Plantations existantes :**
Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. **Espaces libres – Plantations :**
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.
Sur chaque unité foncière, 15% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).

***Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**
Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
Cet espace commun peut comprendre tout ou partie de la part d'espace vert demandé ou bien se cumuler avec ce dernier.
La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés :**

Sans objet

2. **Autres plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. **Espaces libres – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.
Sur chaque unité foncière, seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné) :

- 15% au moins de la surface en UC et UCa ;
- 30% au moins de la surface en UCb.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

***Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
Cet espace commun peut comprendre tout ou partie de la part d'espace vert demandé ou bien se cumuler avec ce dernier.
La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés :**

Sans objet

2. **Autres plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. **Espaces libres – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.
Sur chaque unité foncière, 15% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).
Sur les parcelles en limite avec la zone A et UF, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

***Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
Cet espace commun peut comprendre tout ou partie de la part d'espace vert demandé ou bien se cumuler avec ce dernier.
La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés :**

Sans objet.

2. **Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3. **Espaces libres - Plantations :**

Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné ~~et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.~~

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.
En référence au schéma d'aménagement, des écrins verts devront être réalisés.

***Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace ~~public~~ commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

Cet espace commun peut comprendre tout ou partie de la part d'espace vert demandé ou bien se cumuler avec ce dernier.

La superficie totale d'espace ~~public~~ commun (places, rues, piétonniers,…) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

2.3.10 Ajustement de la limite de la zone Ne

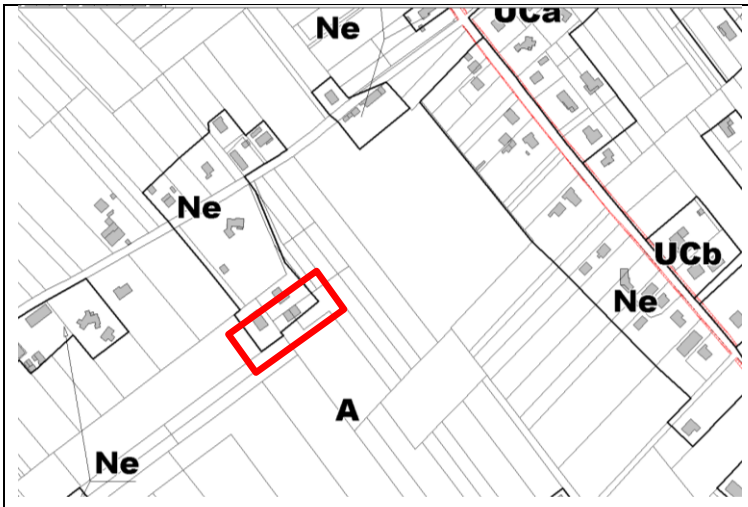
➢ **Les raisons amenant la modification**

Lors de la révision générale du document d'urbanisme de la commune approuvée le 19 décembre 2011, la création du secteur NE d'habitat diffus devait permettre l'évolution des constructions non-agricoles existantes dans la zone (extension ne dépassant pas 20% de l'existant ni 200 m² de surface de plancher, totale sans création de nouveaux logements, et création d'annexes à l'habitat).
Dans deux cas précis, la limite de ce secteur Ne a été placée au plus près des constructions existantes, interdisant toute évolution.

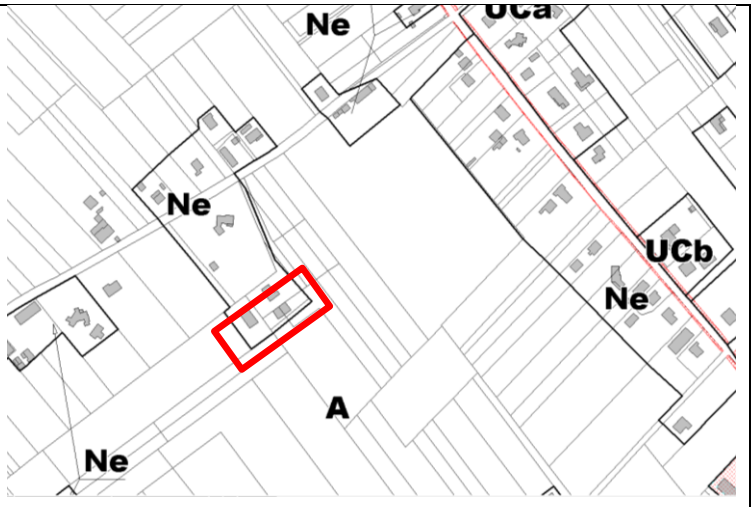
Il est donc proposé de faire évoluer de façon minime cette limite de zonage, afin qu'elle permette l'évolution mesurée des constructions existantes sans remettre aucunement en cause l'intégrité de la zone agricole.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

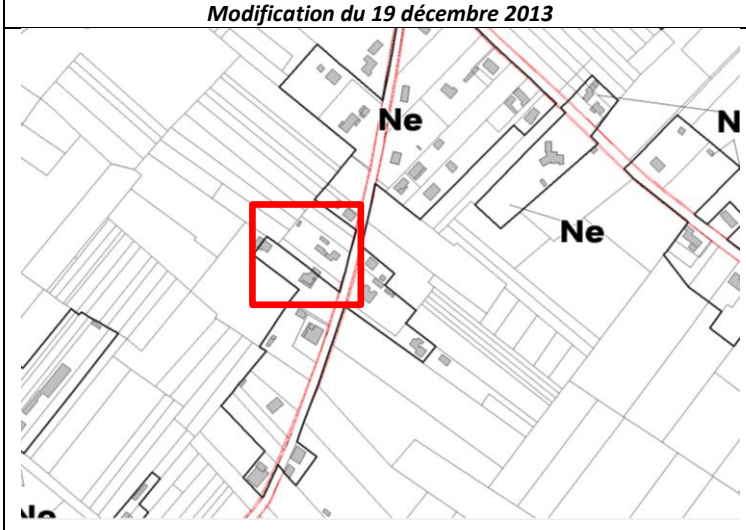
Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

2.3.11 Mise à jour de la liste des emplacements réservés et des servitudes pour voies et ouvrages publics

- **Modification de l'emplacement réservé n°36 « Création de contre allées à la RD820, de voies de désenclavement, et de raquette de retournement » (au bénéfice de Toulouse Métropole)**

Explication :

Il s'agit ici de répondre à l'évolution des projets de secteurs sur la commune, et notamment à la volonté concomitante de la commune et de Toulouse Métropole de structurer l'entrée nord de la commune qui est également celle de l'agglomération toute entière (voir 2.1.1).

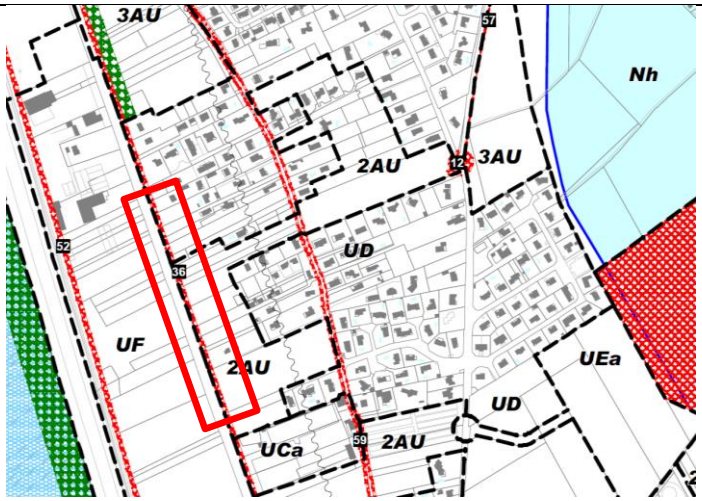
Dans ce cadre, il a été proposé à traiter de façon globale et cohérente l'aménagement de l'entrée nord du centre-ville par une Orientation d'aménagement traitant ensemble la zone UF et la zone 1AU4 nouvellement créée.

Dans la mesure où l'aménagement de cette zone fera également l'objet d'un Projet urbain partenarial (PUP), il est proposé de supprimer la partie de l'ER n°36 située sur la zone 1AU4 dans la mesure où la création de la contre-allée n'incombera pas forcément à la collectivité publique.

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

- **Modification de l'emplacement réservé n°22 « Aménagement de l'entrée de ville sur la voie communale n°8 » (au bénéfice de Toulouse Métropole)**

Explication :

Le risque d'inondation par ruissellement dans ce secteur étant très important, la réalisation d'un fossé large le long de la voirie élargie doit permettre de retenir les eaux pluviales et d'améliorer la situation.

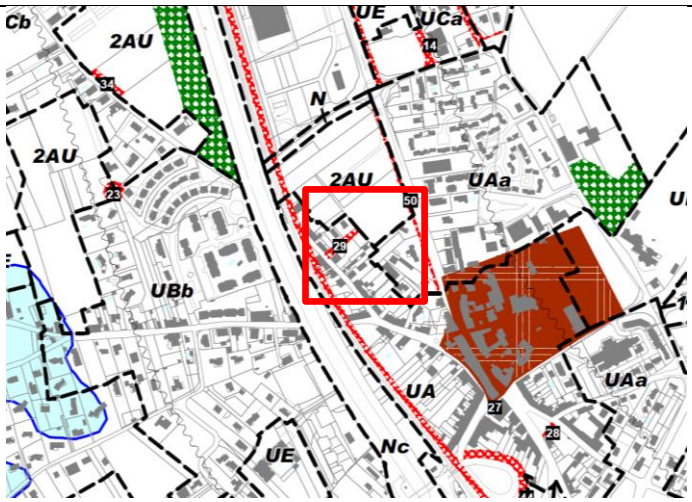
Suite à l'enquête publique, il est donc proposé de compléter la destination de l'ER n°22 de la façon suivante : « Aménagement de l'entrée de ville sur la voie communale n°8 et réalisation d'un ouvrage de recueil des eaux pluviales».

- **Modification de l'emplacement réservé n°29 « Création d'une amorce de voie d'accès rue de Bagnols » (au bénéfice de Toulouse Métropole)**

Explication :

Suite à l'enquête publique, il est proposé de déplacer l'emplacement réservé n°29 « Création d'une amorce de voie d'accès rue de Bagnols » (au bénéfice de Toulouse Métropole), tout en conservant le même objet et le même bénéficiaire.

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



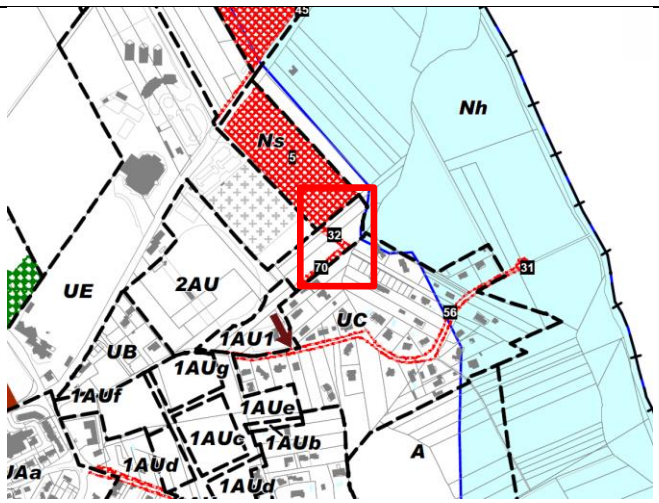
Projet de 2eme Modification

- **Modification de l'emplacement réservé n°32 « Création d'une voie, chemin de Bougeng » (au bénéfice de Toulouse Métropole)**

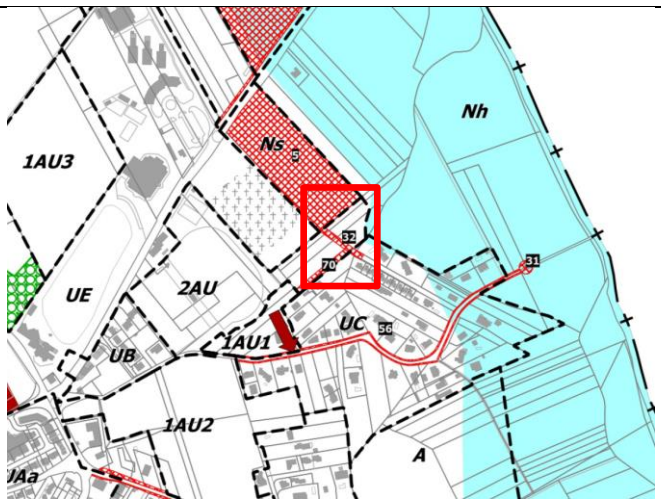
Explication :

Il s'agit ici de libérer la rue Léo Ferré, voie en impasse, et de faciliter l'accès aux écoles.

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



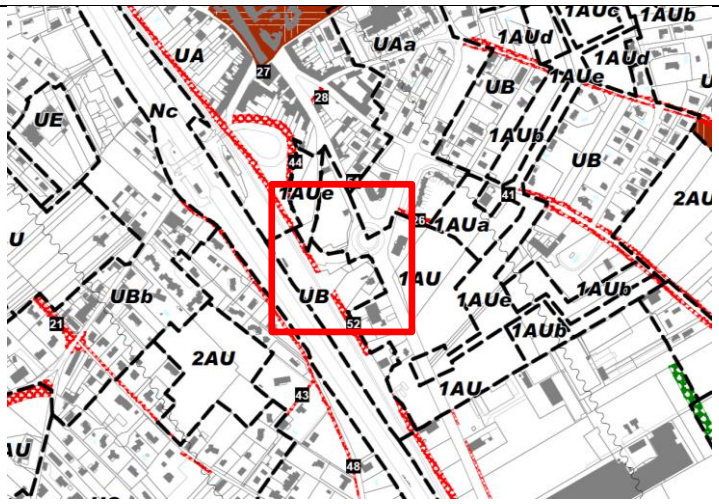
Projet de 2eme Modification

➢ **Création d'une servitude d'utilité publique au titre de l'article 123-2-c du Code de l'urbanisme**

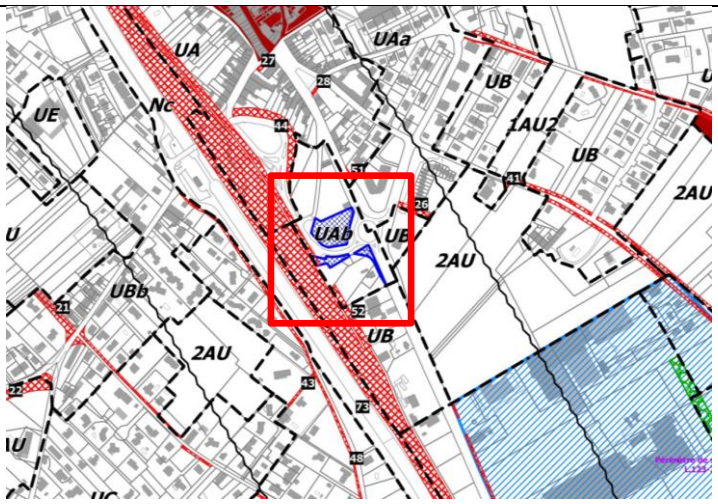
Explication :

Il s'agit ici de créer une servitude d'utilité publique permettant la réalisation d'un parvis en lien avec le projet de pôle d'échange multimodal, lui-même en lien avec le projet GPSO/AFNT (voir 2.1.3.1).

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



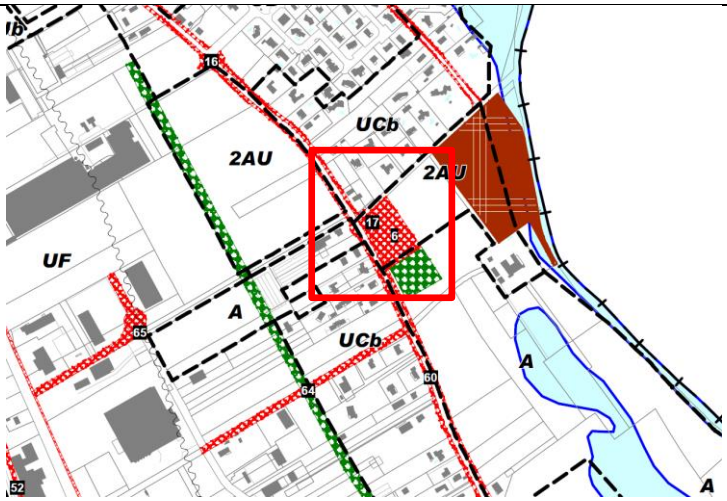
Projet de 2eme Modification

➢ **Suppression des emplacements réservés n°6 « Création d'équipements de loisirs et/ou socio-culturels, chemin de Ladoux » (au bénéfice de la Commune) et n°17 « Aménagement d'une intersection sur le chemin de Trinchet » (au bénéfice de Toulouse Métropole)**

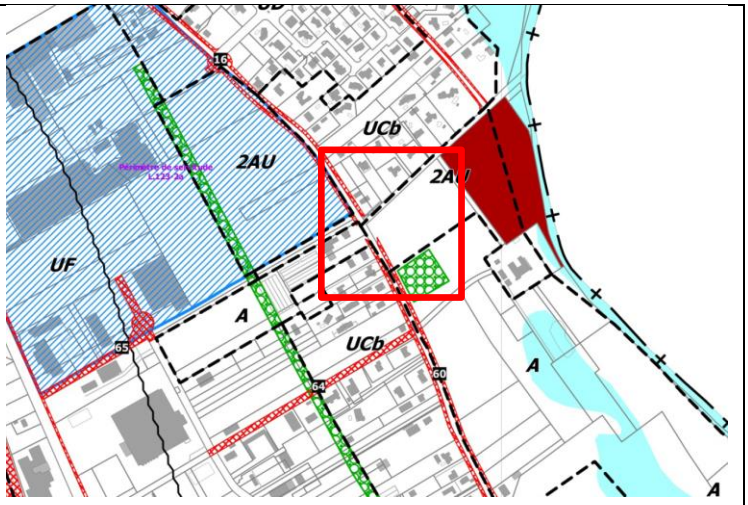
Explication :

Suite à l'enquête publique, il s'agit ici de supprimer deux emplacements réservés « Création d'équipements de loisirs et/ou socio-culturels, chemin de Ladoux » et « Aménagement d'une intersection sur le chemin de Trinchet » devenus sans objet.

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



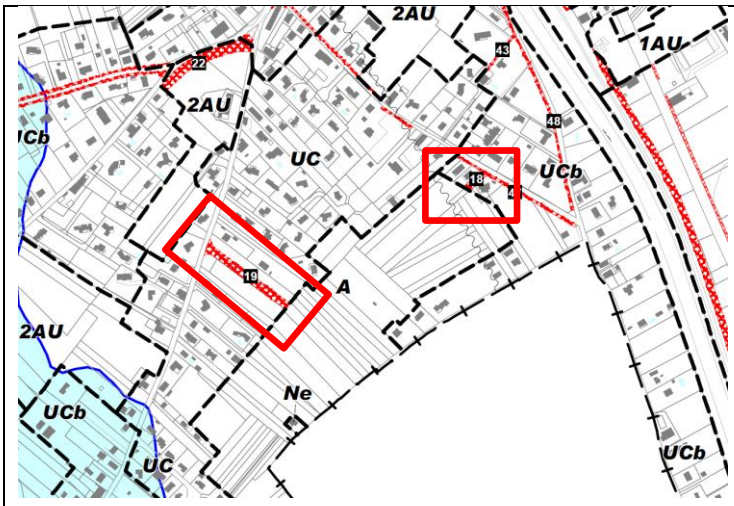
Projet de 2eme Modification

- **Suppression des emplacements réservés n°18 « Création d'une amorce de voie débouchant sur la voie communale n°104 » et n°19 « Création d'une amorce de voie débouchant sur le chemin de Gagnac » (au bénéfice de Toulouse Métropole)**

Explication :

Il s'agit ici de supprimer deux emplacements réservés devenus inutiles, dans la mesure où ils avaient pour objet de créer des amorces de voies desservant une zone agricole.

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

2.3.12 Introduction d'un sous-secteur UF1 au sein de la zone UF

➢ **Les raisons amenant la modification**

Suite à l'enquête publique, il est proposé d'introduire un sous-secteur 1UF au sein de la zone UF, afin d'autoriser les constructions avec toiture-terrasse d'une hauteur de 15 mètres sur acrotère.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement écrit :

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. **Hauteur :**

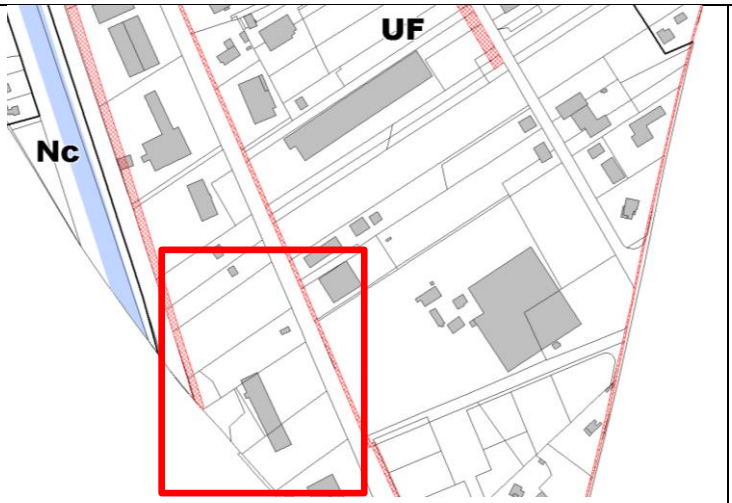
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 10 mètres à la sablière et 15 mètres toitures comprises ;
- 10 mètres à la sablière et 15 mètres toitures comprises, ou 15 mètres sur acrotère pour les constructions avec toiture-terrasse en UF1.

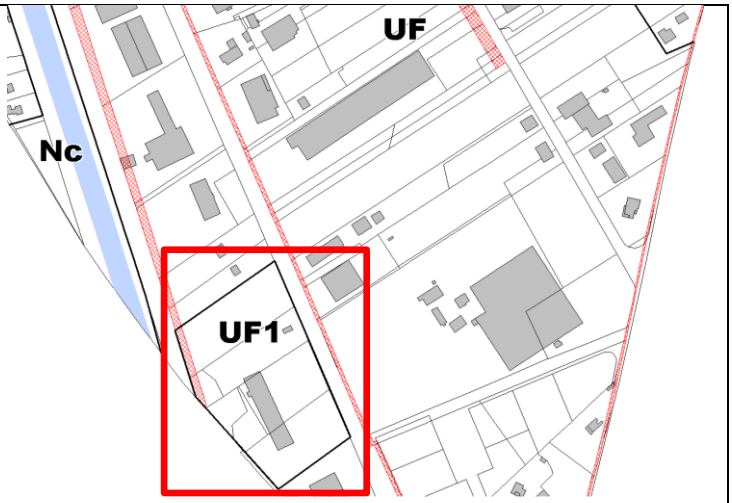
Pour les équipements publics : La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

Modification du règlement graphique :



Modification du 19 décembre 2013



Projet de 2eme Modification

2.3.13 Introduction d'une nouvelle teinte à l'article 11 de la zone UD

➢ **Les raisons amenant la modification**

Suite à l'enquête publique, il est proposé d'introduire la possibilité d'avoir recours à des enduits de couleur grise, tout en précisant que le choix de la teinte devra se faire en harmonie avec les secteurs environnant.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement écrit :

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. **Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc…
Les enduits seront dans des tons de beige, ocre, paille, rouille ou gris sous réserve qu'ils soient en harmonie avec les secteurs environnants…

2.3.14 Précision de la règle relative à l'emprise au sol en zones U et AU à vocation d'habitat

➢ **Les raisons amenant la modification**

Suite à l'enquête publique, il est proposé de préciser la règle relative à l'emprise au sol, afin d'en exclure les annexes.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement graphique :

Voici pour exemple, les modifications apportées à l'article 9 de la zone UC.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~30 % de la superficie totale de l'unité foncière ;~~
  - 20% pour les secteurs UC et UCa ;
  - 15% pour le secteur UCb.
- Pour les serres, elle pourra atteindre 80 % pour les serres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes, ~~et~~ les abris de jardin et les annexes.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

2.4 - MISES A JOUR DES ANNEXES DU PLU

2.4.1 Mise à jour de l'annexe 4.6 relative à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre

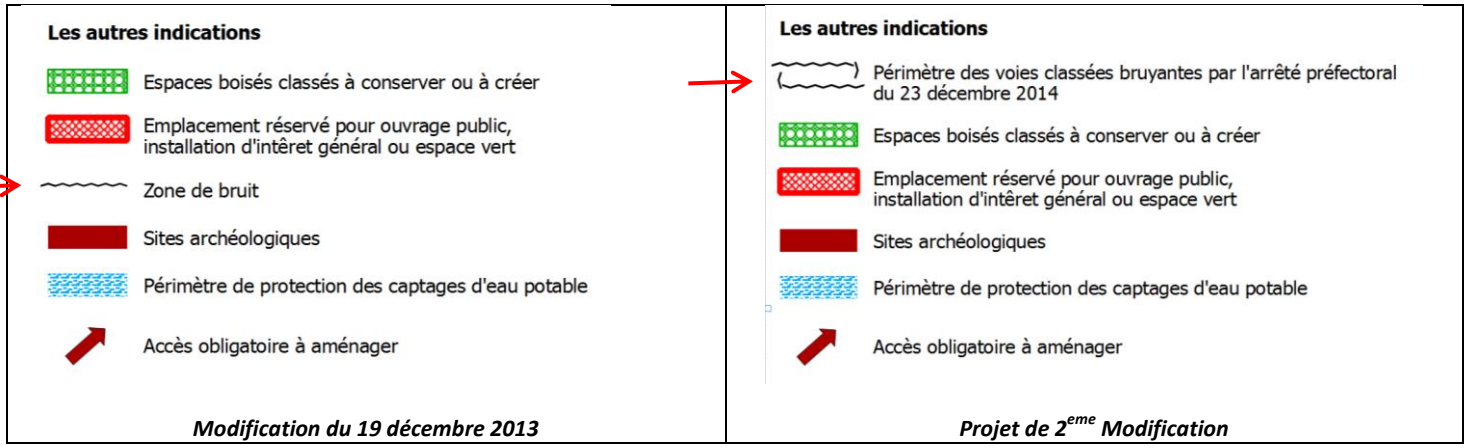
➢ **Les raisons amenant la modification**

La préfecture de la Haute-Garonne a promulgué le 23 décembre 2014 un nouvel arrêté n°2014357-0008 de classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Il s'avère donc nécessaire de procéder à la modification du périmètre de classement sonore reporté au document graphique du règlement, à la modification du règlement écrit de l'ensemble des zones, ainsi qu'à l'actualisation des documents annexés au PLU.

Modification du règlement graphique :



Modification du règlement écrit :

Le règlement écrit de l'ensemble des zones du PLU de Saint-Jory faisant référence à cet arrêté, il s'agit de le mettre à jour, avec ici l'exemple de la zone UA :

ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au noyau ancien du village. C'est une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux commerces. Les bâtiments d'architecture traditionnelle sont construits généralement en ordre continu et à l'alignement de la rue.

Le règlement de la zone permettra de respecter les caractéristiques urbaines et de renforcer la diversité des fonctions.

Le secteur UAa est une zone périphérique au noyau urbain, accueillant principalement de l'habitat, des commerces et des équipements publics. Ce secteur a vocation à muter pour conforter le centre de la commune et mettre celui-ci à l'échelle de la ville qui se dessine.

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du ~~26 juillet 2000~~ 23 décembre 2014 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.
En respect de la loi du 27 septembre 1941, « les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux ».

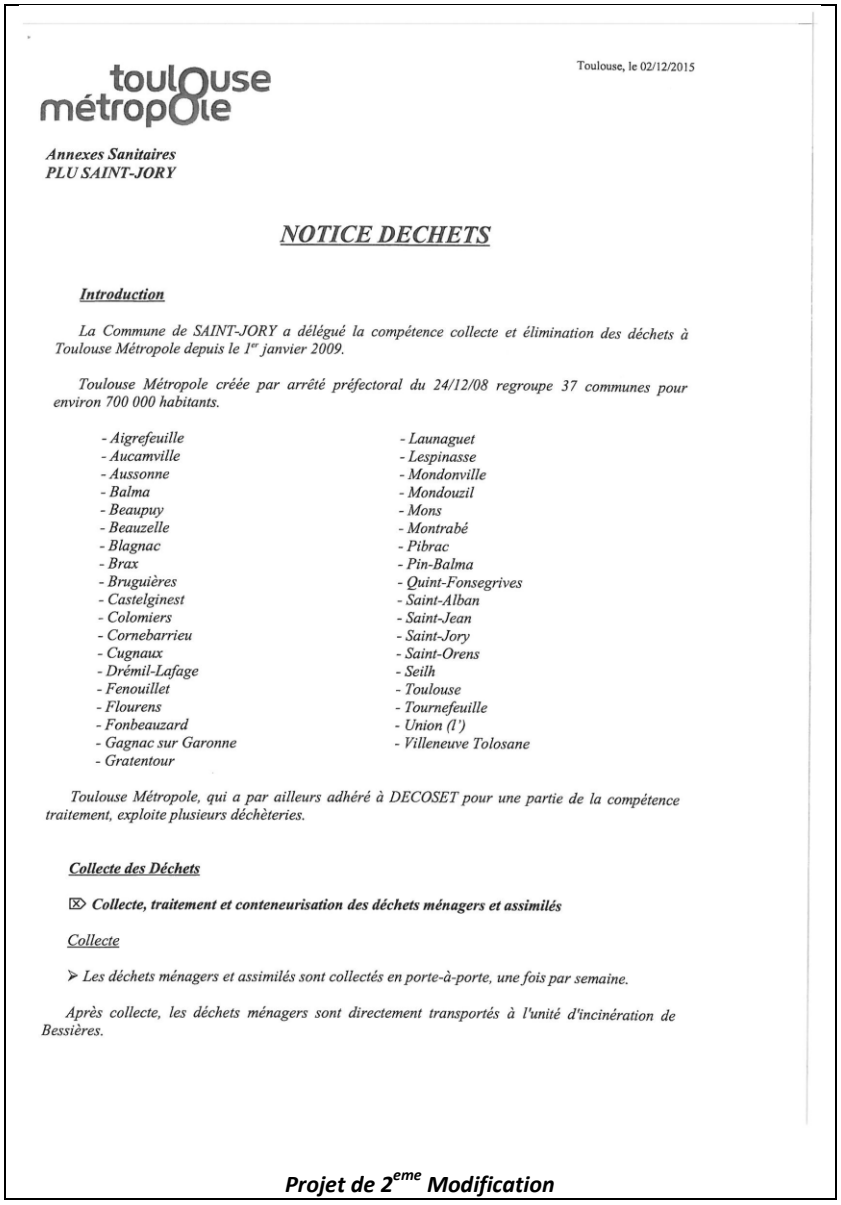
(…)

2.4.2 Mise à jour de l'annexe 4.1 relative à la notice déchets

➢ **Les raisons amenant la modification**

Une nouvelle notice déchets a été rédigée par Toulouse Métropole et remplace celle déjà jointe au PLU en annexe 4.1.5.

➢ **Les modifications du PLU proposées**



toulouse métropole

Toulouse, le 02/12/2015

Annexes Sanitaires
PLU SAINT-JORY

NOTICE DECHETS

Introduction

La Commune de SAINT-JORY a délégué la compétence collecte et élimination des déchets à Toulouse Métropole depuis le 1er janvier 2009.

Toulouse Métropole créée par arrêté préfectoral du 24/12/08 regroupe 37 communes pour environ 700 000 habitants.

- *Aigrefeuille*
- *Aucamville*
- *Aussonne*
- *Balma*
- *Beaupuy*
- *Beauzelle*
- *Blagnac*
- *Brax*
- *Bruguières*
- *Castelginest*
- *Colomiers*
- *Cornebarrieu*
- *Cugnaux*
- *Drémil-Lafage*
- *Fenouillet*
- *Flourens*
- *Fonbeauzard*
- *Gagnac sur Garonne*
- *Gratentour*
- *Launaguet*
- *Lespinasse*
- *Mondonville*
- *Mondouzil*
- *Mons*
- *Montrabé*
- *Pibrac*
- *Pin-Balma*
- *Quint-Fonsegrives*
- *Saint-Alban*
- *Saint-Jean*
- *Saint-Jory*
- *Saint-Orens*
- *Seilh*
- *Toulouse*
- *Tournefeuille*
- *Union (l')*
- *Villeneuve Tolosane*

Toulouse Métropole, qui a par ailleurs adhéré à DECOSET pour une partie de la compétence traitement, exploite plusieurs déchèteries.

Collecte des Déchets

⌦ ***Collecte, traitement et conteneurisation des déchets ménagers et assimilés***

Collecte

➢ *Les déchets ménagers et assimilés sont collectés en porte-à-porte, une fois par semaine.*

Après collecte, les déchets ménagers sont directement transportés à l'unité d'incinération de Bessières.

Projet de 2eme Modification

2.4.3 Mise à jour de l'annexe 4.2 relative aux servitudes d'utilité publique

- **Les raisons amenant la modification**

Dans le cadre de cette 2eme Modification du PLU, il est proposé une mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique s'appliquant sur la commune, et notamment des parties 4.2.1 (Notice), 4.2.2 (Plan des servitudes d'utilité publique) et 4.2.3 (Périmètre de protection autour des périmètres de captage d'eau potable).

- **Les modifications du PLU proposées**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

09/03/16
A 16014998

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Service Territorial
Pôle Appui Territorial et Urbanisme
Unité Appui Territorial

Affaire suivie par : Yvette NAPPÉE-BLANGY
Téléphone : 05 81 97 72 83
Télécopie : 05 81 97 73 09
Courriel : yvette.nappee@haute-garonne.gouv.fr

Toulouse, le - 1 MARS 2016

Le Directeur Départemental des Territoires

à

Monsieur le Président de Toulouse Métropole
1 place de la Légion d'Honneur
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

OBJET : Plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole – Commune de Saint Jory

PJ : Tableau récapitulatif des servitudes d'utilité publique mis à jour
Projet d'arrêté communautaire
Arrêté du 30 décembre 2015

Par arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2015, complémentaire à l'arrêté préfectoral du 4 octobre 2002, une modification des périmètres de protection du captage d'eau potable du canal latéral à la Garonne sur le territoire de la commune de SAINT-JORY et des périmètres de protection des eaux de la gravière de Lagarde au niveau de l'usine de St-Caprais à GRENADE a été approuvé.

Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'occupation du sol et doit être annexé au document d'urbanisme en vigueur sur la commune, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article R 153-18).

La mise à jour du plan local d'urbanisme intervient par arrêté du Président de Toulouse Métropole dans un délai maximum de 3 mois (article 11 de l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2015). Je vous adresse à cet effet un projet d'arrêté pour signature.

L'arrêté communautaire doit faire l'objet d'un affichage au siège de Toulouse Métropole et en mairie de SAINT-JORY durant 1 mois et être transmis à Monsieur le Préfet de Haute-Garonne. Cet arrêté doit également être transmis à la direction régionale des finances publiques à TOULOUSE (article R 153-18 du code de l'urbanisme) et à l'Agence Régionale de Santé de Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées (article 20 de l'arrêté inter-préfectoral du 3 décembre 2015).

En cas de besoin, les données informatisées des périmètres de cette servitude peuvent être demandées à l'Agence Régionale de Santé Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, gestionnaire de la servitude.

Mon service est à votre disposition pour toute information complémentaire.

P/Le Directeur Départemental des Territoires
Le Responsable du Pôle Appui Territorial et Urbanisme

David PICHOT

Cité administrative – 2 bd Armand Duportal - BP 70001 - 31074 Toulouse cedex 9 - Tel 05 81 97 71 00
http://www.haute-garonne.gouv.fr

Projet de 2eme Modification

2.4.4 Ajout en annexe de la délibération de Toulouse Métropole instaurant les périmètres de sursis à statuer L.102-13 (ancien L.111-10) autour des futures gares du projet GPSO/AFNT

➢ **Les raisons amenant la modification**

L'article L.102-13 du code de l'urbanisme (ancien article L111-10) permet à une collectivité de disposer d'un outil visant à ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics dès lors qu'une mise à l'étude d'un projet a été engagée.
Il se traduit par l'instauration de périmètre dit de sursis à statuer l'autorisant ainsi à pouvoir différer, le cas échéant, son avis sur un permis de construire.

Toulouse Métropole a engagé en 2011 une étude prospective qui a abouti à la formalisation d'un Plan Guide de développement du Territoire Nord lié au programme GPSO/AFNT prévoyant la mise en service d'un TER cadencé au quart d'heure de Castelnau d'Estrétefonds à Matabiau.
Dans le cadre de ce projet, il a été proposé, par délibération du Conseil de la Métropole du 9 avril 2015, d'instaurer cinq périmètres de sursis à statuer hors-commune de Toulouse, tels que définis dans les cartes jointes à la délibération concernant les périmètres autour des gares :

- de Lacourtensourt pour ce qui concerne la partie située sur la Commune d'Aucamville,
- de Fenouillet/Saint-Alban, qui concerne les Communes de Fenouillet et Saint-Alban,
- l'éventuelle gare de Lespinasse située sur la Commune de Lespinasse,
- et de Saint-Jory située sur la Commune de Saint-Jory.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Dans le cadre de la présente 2eme modification, la délibération de Toulouse Métropole instaurant les périmètres de sursis à statuer L.102-13 autour des futures gares du projet GPSO/AFNT sera annexée au PLU de Saint-Jory : il est proposé de reprendre le numéro d'annexe 4.3 car cette pièce est supprimée par cette 2eme modification.



Projet de 2eme Modification

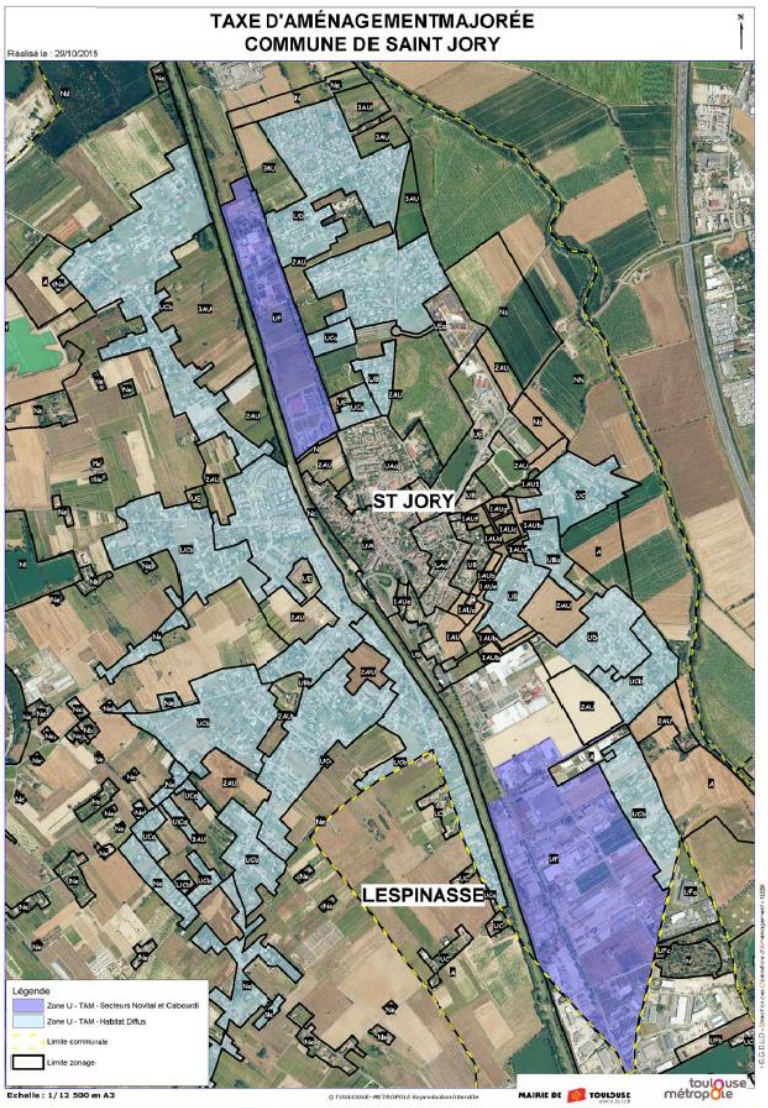
2.4.5 Ajout en annexe de la délibération de Toulouse Métropole instaurant les périmètres de TAM pour la commune de Saint-Jory

➢ **Les raisons amenant la modification**

Toulouse Métropole a institué une taxe d'aménagement majorée lors du conseil de Métropole du 10 novembre 2015 et sera annexée au PLU de Saint Jory dans cette 2eme Modification du PLU.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Dans le cadre de la présente 2eme modification, la délibération de Toulouse Métropole instaurant une taxe d'aménagement majorée sera annexée au PLU de Saint-Jory : il est proposé de reprendre le numéro d'annexe 4.10 car cette pièce est supprimée par cette 2eme modification.



Projet de 2eme Modification

2.4.6 Ajout en annexe des périmètres de PUP

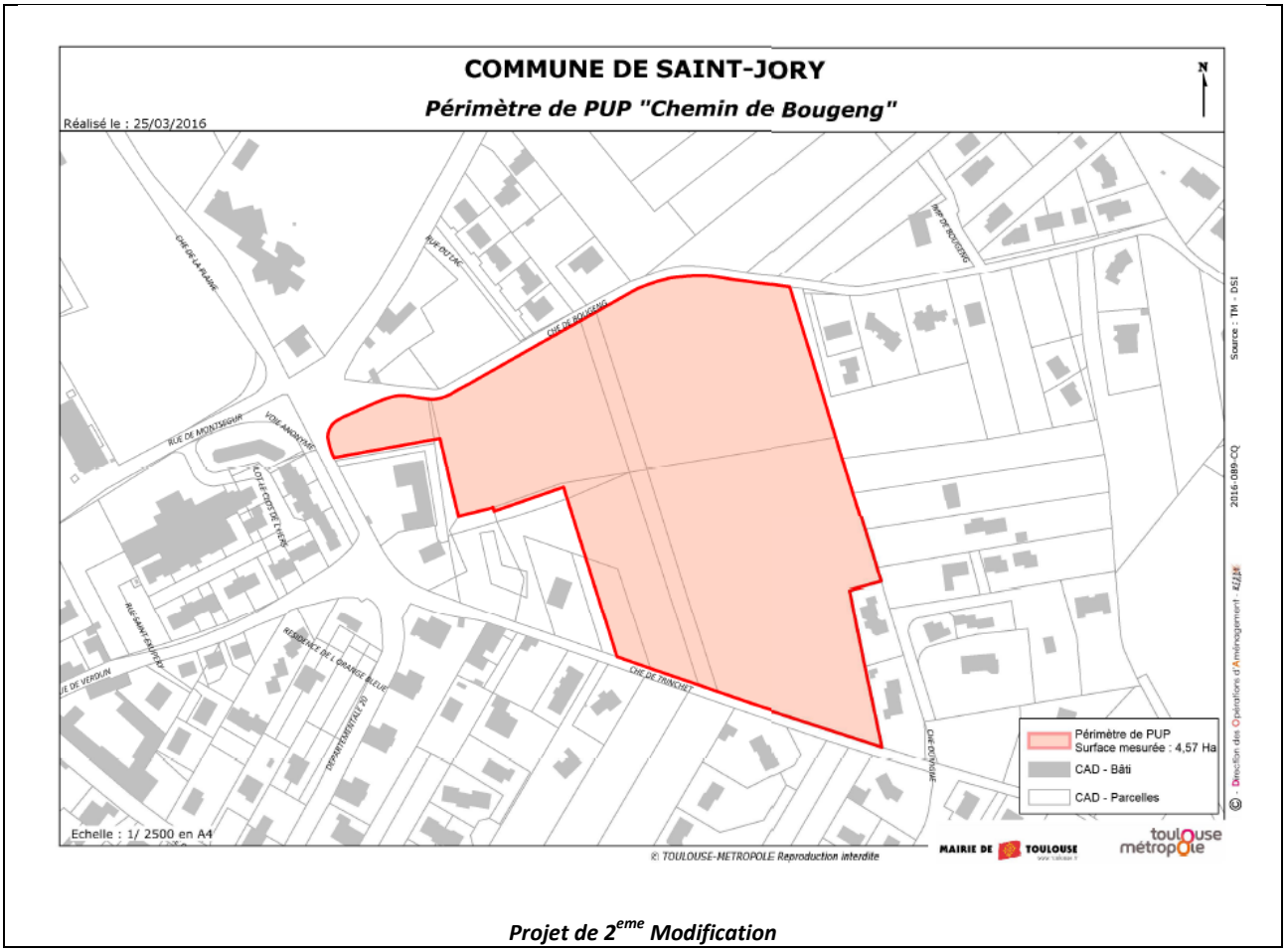
➢ **Les raisons amenant la modification**

Dans le cadre de l'aménagement des secteurs « Le Viguié » et « Route de Grenade », deux périmètres de PUP (Projet urbain partenarial) ont été institués, respectivement par délibération du Conseil de la Métropole en date du 14 avril 2016 et du 30 juin 2016.

Il est donc proposé de créer une annexe 4.12 relative aux périmètres de PUP, dans le cadre de cette 2eme Modification du PLU.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Voici pour exemple le périmètre de PUP institué pour le secteur « Le Viguié » (ou « Chemin de Bougeng »).



Projet de 2eme Modification

2.4.7 Suppression de l'annexe 4.3 du PLU relative aux périmètres particuliers

➢ **Les raisons amenant la modification**

Le PLU approuvé le 19 décembre 2011 comportait une annexe 4.3 relative aux périmètres particuliers, tels que la ZAC « Ladoux-Le Vigné », les sites archéologiques et les zones de bruits.

Dans la mesure où la ZAC a été supprimée et où les sites archéologiques et zones de bruits sont reportés au document graphique du règlement, il apparaît souhaitable de supprimer l'annexe 4.3 devenue inutile.

➢ **Les modifications du PLU proposées**







2.4.8 Suppression de l'annexe 4.10 relative au dossier de création de ZAC

➢ **Les raisons amenant la modification**

Le PLU approuvé le 19 décembre 2011 comportait une annexe 4.10 relative au dossier de création de la ZAC « Ladoux-Le Vigné ».

Dans la mesure où cette ZAC a été supprimée, il apparaît souhaitable de supprimer l'annexe 4.10 devenue inutile.

➢ **Les modifications du PLU proposées**



2.4.9 Suppression de l'annexe 4.12 relative à la bande d'étude pour le franchissement de la Garonne

➢ **Les raisons amenant la modification**

Un arrêté préfectoral de prise en considération en date du 5 octobre 2005 instituait un périmètre d'étude relatif à la création d'un nouveau franchissement de la Garonne entre Merville et Grenade et à la réalisation d'une nouvelle route départementale de 6,5 kilomètres (la RD 929), reliant le péage d'Eurocentre sur l'A62 et la RD2 entre Merville à Grenade.

Ce périmètre d'étude, annexé au PLU car il impactait le nord du territoire de Saint-Jory, avait été institué pour une durée de 10 ans : il est donc devenu caduc depuis le 5 octobre 2015 et n'a donc plus lieu d'être annexé au PLU de Saint-Jory.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

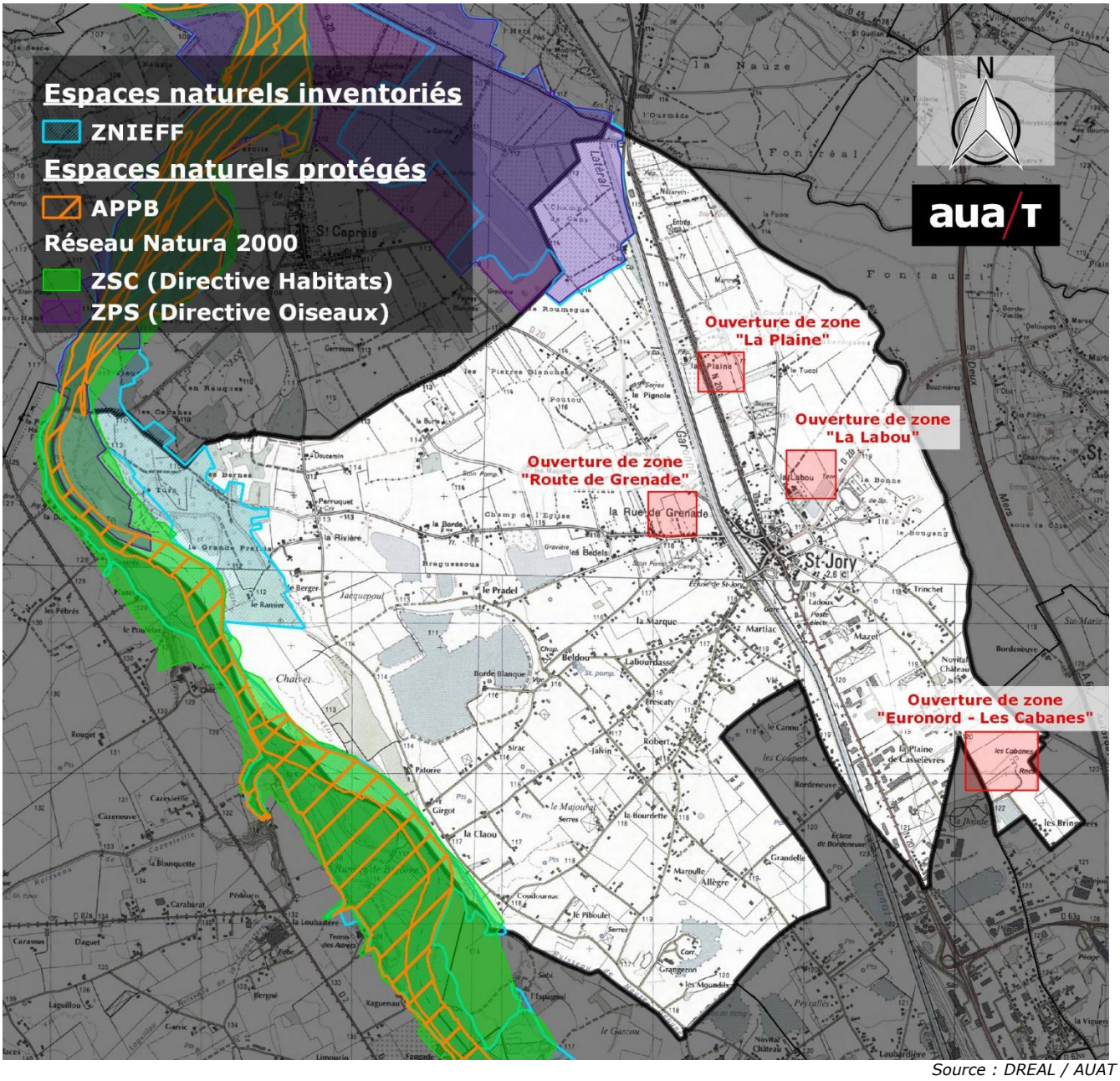


PARTIE 3

INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1.1 Milieux naturels et Biodiversité



Source : DREAL / AUAT

Située dans la plaine alluviale de la Garonne, la commune de Saint-Jory est marquée par des espaces naturels à forte valeur écologique.

Ceci se traduit par la présence d'espaces naturels inventoriées sur la commune :

- La ZNIEFF[1] de type I n°730003044 « Gravières de Saint-Caprais et de la Gravette » à l'extrême Nord du territoire ;
- La ZNIEFF de type II n°730003045 « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère », en limite Ouest du territoire.

[1] Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Ces zones dans leur majeure partie bénéficient d'une double protection règlementaire :

Au niveau national :

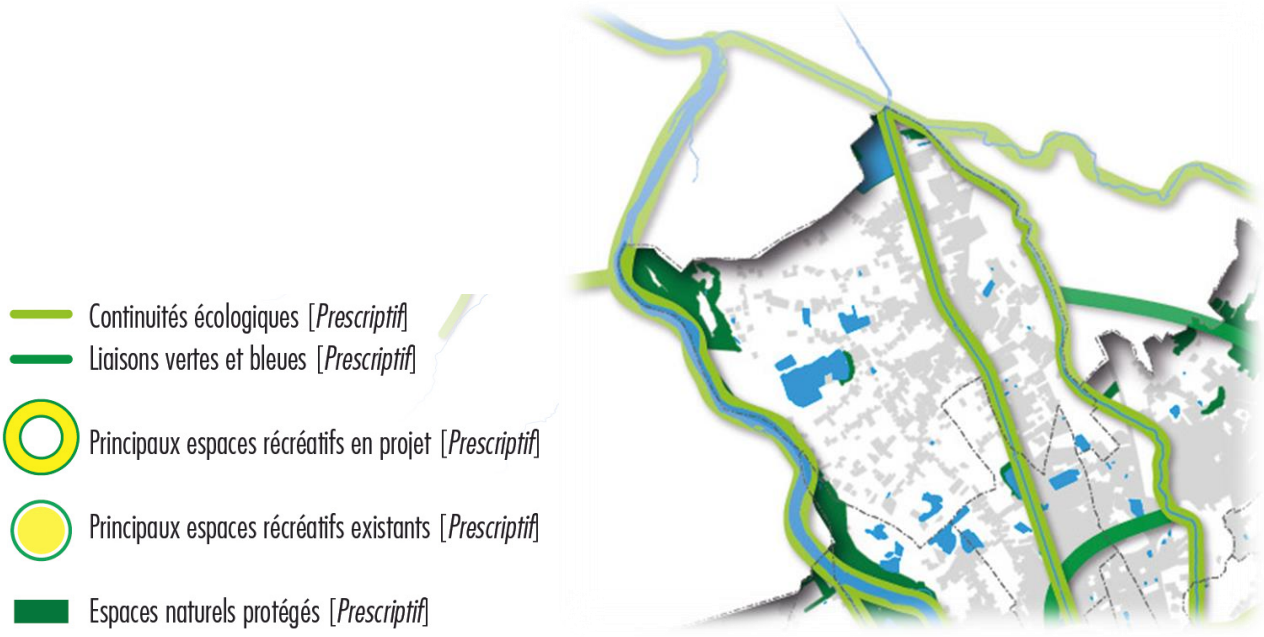
- L'APPB[2] FR3800263 « Biotope nécessaires à la reproduction, au repos et à la survie de poissons migrateurs sur la Garonne à l'aval de Toulouse » ;
- L'APPB FR3800362 « Ramier de Bigorre » ;

tous les deux en limite Ouest du territoire.

Au niveau européen (Réseau Natura 2000) :

- La ZPS[3] FR7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » en limite Nord-Ouest du territoire
- La ZSC[4] FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, et Neste » en limite Ouest du territoire.

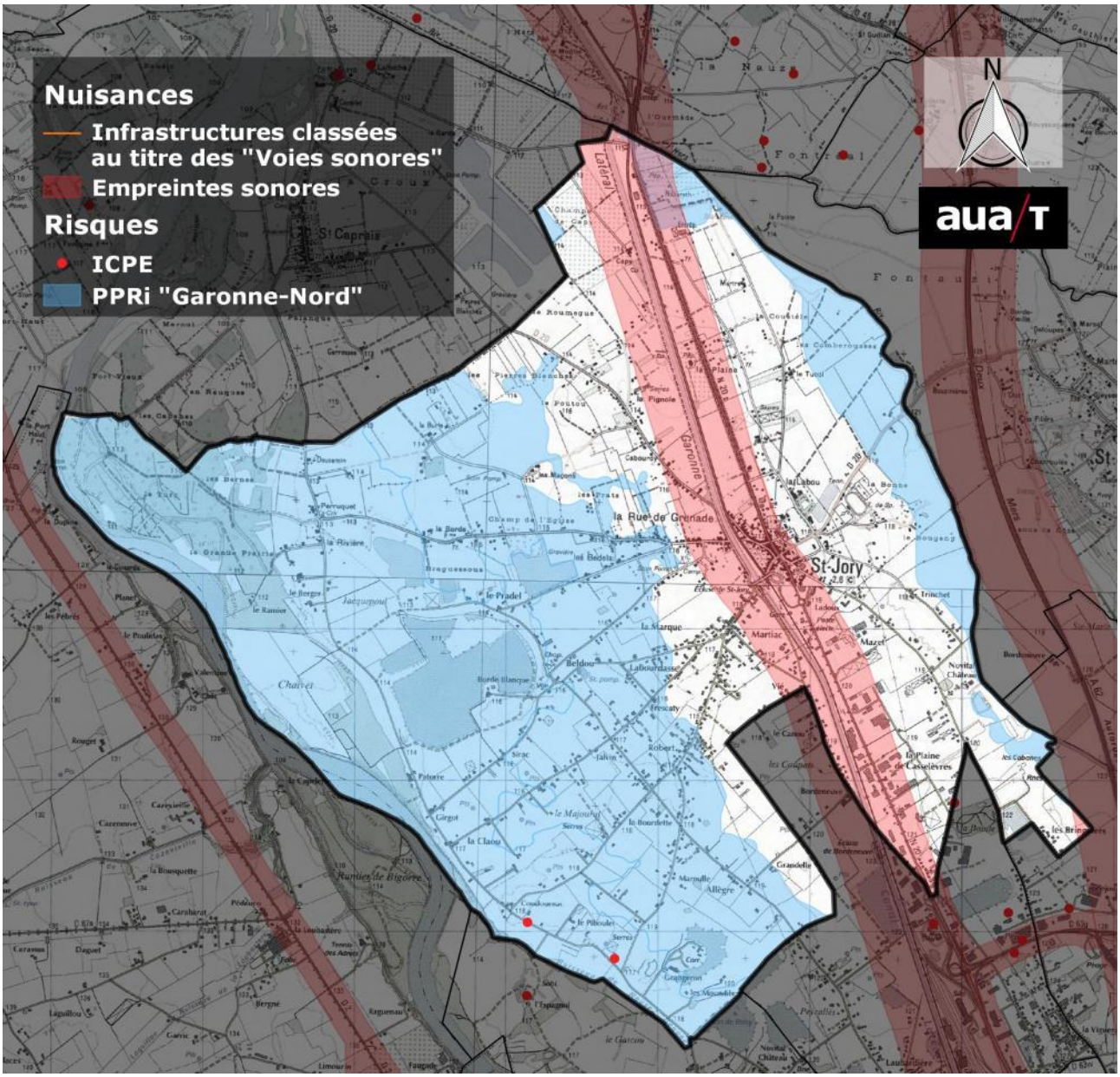
Par ailleurs, le SCoT de la grande agglomération toulousaine, auquel appartient la commune, identifie 3 *« continuités écologiques à maintenir et renforcer »* traversant le territoire du Nord au Sud.
Il s'agit de la Vallée de la Garonne (à l'extrémité Ouest), du canal latéral de Garonne (au centre) et de l'Hers et de ses berges (à l'extrémité Est)



Le projet de modification du P.L.U. devra donc veiller à la préservation des fonctions naturelles et écologiques de ces continuités. A cette fin, il garantira la continuité du tracé et préservera une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques.

[2] Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
[3] Zone de Protection Spéciale
[4] Zone Spéciale de Conservation

3.1.2 Risques naturels et technologiques



Source : DREAL / AUAT

En termes de nuisances :

La commune est impactée par un classement de plusieurs des infrastructures de transport qui la traverse en tant que « Voies sonores » : l'autoroute A62, la route départementale RD820 et la voie de chemin de fer.

Commune traversée par une voie classée	N° de planche	Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
				Débutant	Finissant			
Saint Jory	0-2-3	A62	ASF-A62	sur la commune de Bruguières		1	300	T.O.
		RD820	RD820-02	L.C.	entrée Saint Jory	2	250	T.O.
			RD820-03	entrée Saint Jory	L.C.	3	100	T.O.
		projet RD929	RD929-01	L.C.	L.C.	2	250	T.O.
		Voie ferré de St Rustice à Avignonet	Ligne 640000	L.C.	L.C.	2	250	T.O.

L.C. : Limites communales
T.O. : Tissus ouvert

Source : Arrêté préfectoral

En termes de risque :

Hormis la présence de 2 ICPE [5] soumis au régime d'Autorisation, le principal risque présent sur la commune est d'origine naturel.
Il s'agit du risque d'inondation lié à la Garonne qui a été traduit dans un PPR[6] inondation (PPRi « *Garonne Nord* ») approuvé depuis le 29 Juillet 2005 et dont le PLU communal doit prendre en compte les différentes prescriptions édictées dans le document.

[5] Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
[6] Plan de Prévention des Risques

3.2 INCIDENCES DE L'EVOLUTION DES PROJETS DE SECTEUR ET DES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1.1 Rappel des objets de la procédure de 2eme modification :

Cette procédure de modification du PLU de Saint-Jory prévoit d'adapter le document à l'évolution des projets de secteur communaux :

- En limitant l'urbanisation en périphérie du centre-ville et en structurant le développement des entrées de ce dernier ;
- En optimisant l'urbanisation autour de la gare et des équipements publics afin de conserver un équilibre est-ouest du territoire ;
- En ouvrant à l'urbanisation le pôle d'activités économiques d'agglomération de la zone 2AUf « Les Cabanes ».

La procédure prévoit aussi d'adapter le règlement écrit du PLU aux préconisations édictées par la Loi ALUR, notamment :

- En encadrant la constructibilité des zones 1AU ;
- En supprimant les règles relatives au COS et les superficies minimales de terrains constructibles.

Enfin, cette 2eme modification du PLU propose un « toilettage » règlementaire d'un certain nombre d'articles du règlement écrit et la mise à jour de la liste des emplacements réservés présents sur la commune ainsi que des annexes du PLU.

3.1.2 Incidences sur les milieux naturels et sur les espaces agricoles

Le projet de 2ème modification propose de limiter l'étalement urbain en entrée de village par la fermeture de **8 hectares** de zone à urbaniser (passage de **1AU** en **2AU**) dans le secteur de « Ladoux – Le Vigné », ainsi que par la mise en place d'une **servitude de projet** limitant la constructibilité sur **25 hectares** en partie sud du centre-bourg (zone **UF, UD et 2AU**), le long du canal. Toutefois, ces zones gardent leur vocation d'urbanisation future, qui le moment venu entrainera la destruction de milieux naturels ouverts (prairies, espaces agricoles).

De plus, la modification propose **l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs** dédiés à la construction de logements, **entrainant la destruction d'espaces ouverts**, aujourd'hui à l'état de **pairies enherbées** ou dédiés à **l'agriculture**.
Il s'agit de :

- **4 ha** à l'entrée nord du centre-ville, sur le secteur de « La Plaine », aujourd'hui à l'état de friche (plaines enherbées) ;
- **4,4 ha** dans le secteur de « La Labou » à proximité de la Gare, aujourd'hui à l'état de friche (plaines enherbées) ;
- **4 ha** dans le secteur « Route de Grenade » en lien avec un projet de construction d'une école à proximité immédiate (zone UF), zone aujourd'hui en partie exploitée par de l'activité agricole.

Ces opérations devront comporter des **espaces verts** ou des **aménagements paysagers** (identifiés dans les OAP correspondantes) s'appuyant sur l'occupation du sol actuelle de ces secteurs :

- Les **OA des secteurs « Entrée Nord », « Le Vigné » et « La Labou »** prévoit l'aménagement de zones végétalisés afin de conserver une trame verte en milieu urbain et de créer une « zone tampon » à l'interface entre secteurs artificialisés et espaces naturel ouvert.
- L'**OA du secteur « Entrée Nord »** propose une protection ainsi qu'une valorisation d'arbres considérés comme ayant un intérêt sur le secteur (alignement de platane le long de la RD820, haies et boisement existants le long du canal latéral de la Garonne).

La 2ème Modification du PLU prévoit **l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AUf** dédié à l'installation de plateformes logistiques, d'une **emprise globale de 17 ha**.

Le projet prévoit l'ouverture de **17 ha sur le secteur « Les Cabanes »**, là où actuellement les sols sont occupés par des formations herbacées de type **prairies permanentes ou temporaires** et ponctués de **quelques arbres isolés**. L'OA correspondante identifie un espace vert en limite sud de la zone afin de créer un espace tampon avec les habitations riveraines.

Par ailleurs, les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le cadre de cette modification du P.L.U. n'auront aucun impact sur les 3 continuités écologiques du SCoT recensées sur le territoire. Le projet identifié sur le secteur de « La Plaine », bien qu'il soit relativement proche de la continuité écologique du canal latéral de Garonne n'impactera pas le corridor d'une largeur de 50 mètre tel que défini par la prescription P12 du SCoT.

3.1.3 Incidences sur les nuisances et les risques

L'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement fermées et la création de logements qui en découlera, auront pour conséquence une augmentation de la circulation routière sur ces secteurs du territoire communal. Cette croissance du trafic routier engendrera une **augmentation des nuisances sonores et de l'émission de certains polluants** (oxydes d'azote, oxydes de soufre, Micro Particules, …) dans l'air.
Afin de limiter les déplacements en voiture, les OAP des secteurs « Le Vigné », « Labou » et « Route de Grenade » **affichent des principes de cheminements doux** tel que prévoit le PADD qui propose la mise en place d'un réseau de circulations douces ancré sur un axe Sud-Ouest / Nord-Est.

Par ailleurs, toute nouvelle construction située dans les secteurs impactés par le classement « Voies sonores » (cf. « 3.1.2 Risques naturels et technologiques ») devra se référer aux prescriptions édictés par ce classement et notamment concernant les normes d'isolation phoniques imposées.

Enfin, toute nouvelle construction située dans le périmètre du PPRi « Garonne Nord » (cf. « 3.1.2 Risques naturels et technologiques ») devra se référer aux prescriptions inscrites dans le document en fonction de la zone d'aléa dans laquelle elle se trouve.

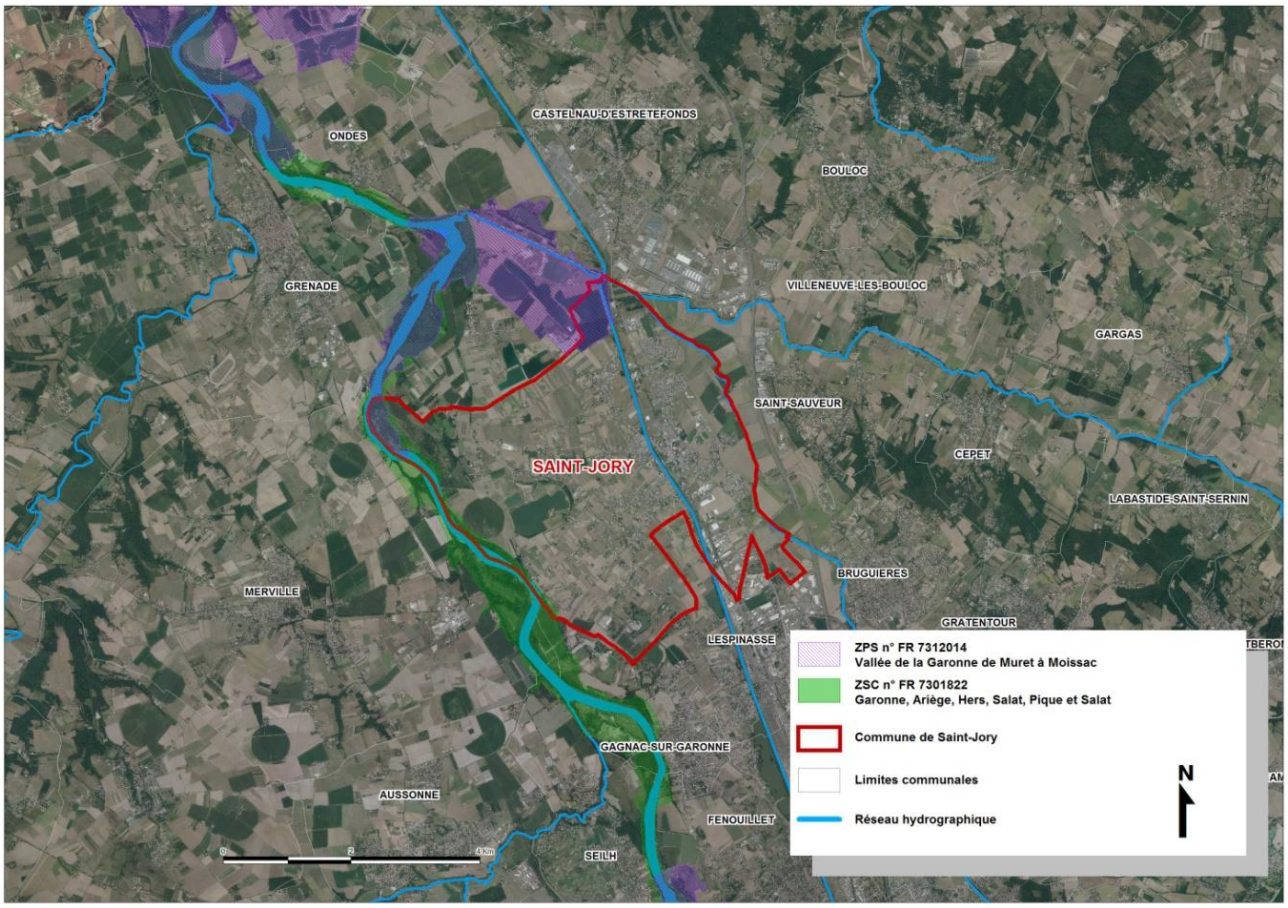
3.1.4 Incidences sur le patrimoine et les paysages

Le projet de modification n'aura pas d'incidence majeure sur le patrimoine et les paysages de la commune. Cependant, il faut noter que les modifications de hauteur des bâtiments autorisées dans le règlement auront un impact mesuré sur le paysage de manière locale.

3.3 INCIDENCES DE L'EVOLUTION DES PROJETS DE SECTEUR ET DES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES SUR NATURA 2000

3.1.5 Une commune accueillant plusieurs sites du réseau Natura 2000

Plan de situation



Source : DREAL / AUAT

La commune de Saint-Jory, est traversée par 2 sites appartenant au réseau Natura 2000 :

La zone Spéciale de Conservation – ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'interêt communautaire. Le périmètre su site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandre.

La Zone de Protection Spéciale – ZPS n°FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac », où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, …) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, etc.) qui nichent à proximité du fleuve ou sont présents en migration.

Cette ZPS est identifiée sur la gravière située à l'extrême nord de la commune, et sur la Garonne et sa ripisylve située en rive droite, à l'extrémité Ouest du territoire.

3.1.6 Incidences du projet de 2eme Modification du PLU de Saint-Jory sur le réseau Natura 2000

Considérant l'ensemble des points de la 2eme modification :

La commune souhaite un phasage dans le temps son urbanisation sur de nouveaux secteurs. Pour aller dans ce sens, plusieurs zones actuellement ouvertes à l'urbanisation sont refermées dans le cadre cette 2ème modification, tout en conservant leur vocation de zone à urbaniser dans le futur.
Par ailleurs, dans un souci de compatibilité avec le SCoT « grande agglomération toulousaine », mais aussi avec la loi ALUR, la commune change la destination de plusieurs zones, au départ destinée à l'urbanisation, pour leur rendre leur vocation naturelle ou bien agricole.
Ces points de modification n'auront pas d'incidence négative sur les zones Natura 2000 les plus proches.

Cependant, plusieurs ouvertures de secteur à l'urbanisation sont prévus dans le cadre de cette 2ème modification du PLU.
L'ouverture à l'urbanisation de 4,5 hectares dans le secteur de « La Labou » et de 3,9 hectares sur le secteur « Route de Grenade » n'auront pas d'incidence sur le réseau Natura 2000.
Ces zones ont une emprise très limitée, sont située en milieu urbain et à plus d'un kilomètre de la ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac », zone Natura 2000 la plus proche.

De même, l'ouverture à l'urbanisation du projet Euronord, sur le secteur « Les Cabanes », représentant 17 hectares n'aura pas d'impact sur les espaces de nature identifiés dans le réseau Natura 2000. Ce secteur de projet est implanté à l'extrémité Sud du territoire communal, à une distance significative des zones règlementées.
Ces ouvertures à l'urbanisation n'auront pas d'incidence négative sur les zones Natura 2000 les plus proches.

Au vu du contexte urbain des autres secteurs concernés par la 2ème Modification et des évolutions réglementaires envisagées, points de modification ne semblent pas susceptibles d'impacter de manière notable les zones Natura 2000 les plus proches.