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

2 – Orientations d'aménagement

2.2. Orientations particulières d'aménagement et schémas d'aménagement

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

Saint-Jory

Haute-Garonne

Orientations particulières d'aménagement

Atelier Sol et Cité

G. Fresquet - B. Frauciel

23 rte de Blagnac 31200 TOULOUSE- Faubourg de Narcès 46800 MONTCUQ

Tel: 05.61.57.86.43 - Fax: 05.61.57.97.78

Mail.SCM-FRESQUET-FRAUCIEL@wanadoo.fr



Les orientations particulières d'aménagement

1 – Prendre en compte l'évolution du territoire au sens large, et ses contraintes,

Par l'anticipation d'un SDAT élargi (à horizon 2015), intégrant le territoire de St Jory,

Par la prise en compte du caractère inondable et la définition d'une vocation à cet espace,

2 - Prendre conscience du territoire et mettre en valeur ses qualités naturelles comme support du cadre de vie et valorisation du cadre urbain :

Par la création d'une promenade en bord de Garonne et en protégeant ses zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF),

Par la création d'une promenade en bord de l'Hers, avec ponctuation et accompagnements sportifs et de loisirs.

3 - Développer des activités de loisirs plus particulièrement à destination des habitants de la commune :

Par l'aménagement d'un pôle de loisirs autour des gravières existantes :

- La valorisation d'un espace naturel et de loisirs autour du plan d'eau de Bordeblanque et de la chapelle de Beldou,
- l'aménagement d'une zone de loisirs avec des activités complémentaires à Braguessous,
- La préservation d'un pôle de pêche,

Par la création d'une halte nautique sur le canal Latéral de la Garonne.

4 - Structurer une entité urbaine, pour orienter l'évolution du bourg vers l'émergence de sa future vocation :

être la ville de l'entrée nord de l'agglomération Toulousaine :

Par la prise en compte des projets routiers structurants à l'échelle de l'agglomération (voie traversant la Garonne et reliant l'Eurocentre),

Par la définition de limites claires à l'urbanisation, entre zone agricole et zone urbaine, et la mise en place d'écrins végétaux,

Par le marquage des entrées de ville, séquences ou ponctuations, passage entre intérieur et extérieur de la zone urbanisée,

Par la définition et la qualification de la pénétration du végétal dans la zone urbaine,

Par la densification de la couronne d'urbanisation proche du centre, pour gérer la cohérence entre le tissu de périphérie et le centre,

Par la définition des futures zones à urbaniser, en fonction de l'objectif de population retenu,

Par la mise en place de principes d'aménagement pour les futures zones à urbaniser et des liaisons entre quartiers et avec le centre urbain,

Par l'aménagement des espaces publics du centre avec la définition d'une centralité adaptée à l'échelle de la future ville,

Par l'aménagement d'un réseau de circulations douces (vélos, piétons) dans la zone urbaine,



5 - Gérer la planification des équipements publics (bâtiments-réseaux) en fonction du développement urbain retenu :

Par la réservation d'un terrain pour une école maternelle,
Par la réservation d'un terrain pour un futur collège,
Par la création d'un parc en centre urbain,
Par la réservation d'un terrain pour un futur centre de loisirs (centre aéré, …)
Par le renforcement de l'attractivité de la gare, pôle de liaison avec l'agglomération.
Par le déplacement des terrains de sports,
Par la réservation d'un terrain pour la délocalisation du centre de secours,
Par la réservation de terrains en centralité des zones à urbaniser, pour de futurs équipements publics de quartiers,
Par l'aménagement d'une aire pour les gens du voyage,
Par le développement des réseaux (voirie, assainissement, eau) en cohérence avec les futures zones d'urbanisation.

6 - Conforter et structurer les pôles économiques en liaison avec les zones économiques à l'échelle de l'agglomération toulousaine : Eurocentre et Euronord :

Par la dynamisation du pôle commercial en centre bourg,
Par la réorganisation et la qualification des zones d'activités existantes le long de la RN 20,
Par la création d'une voie de liaison entre la zone économique sud de St Jory et Euronord,

7 - Préserver les secteurs d'agriculture péri-urbaine de l'agglomération toulousaine :

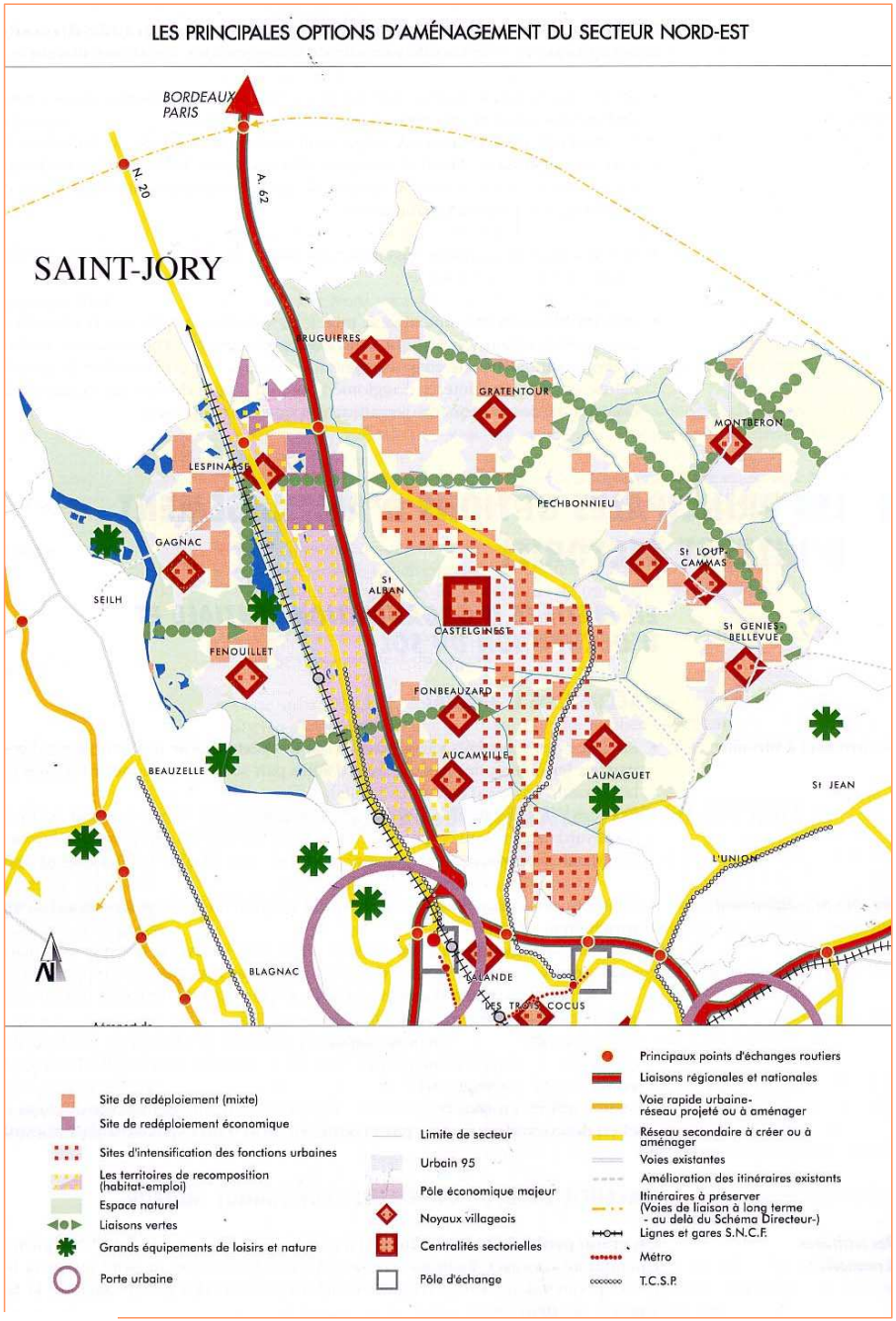
Par la protection des zones, en tant que:

* activité économique,
* espace de protection autour de l'urbanisation,
* valorisation du paysage.



1 – Prendre en compte l’évolution du territoire au sens large, et ses contraintes,

1- L'anticipation d'un SDAT élargi (à horizon 2015), intégrant le territoire de St Jory,



Les principales options du secteur nord-est, concernent la commune de Saint-Jory, sise aux limites de l'actuel SDAT:

<u>1- En matière d'organisation spatiale et d'occupation du sol:</u>

a- l'accueil et l'habitat

• Renforcer les centralités villageoises existantes porteuses de mixité urbaine,

• Conforter les centralités historiques des communes traversées par le futur boulevard urbain Nord, et renforcer les secteurs limitrophes déjà urbanisés.

•Développer l'accueil d'un habitat diversifié autour d'un nouveau boulevard urbain structurant.

b- L'accueil du développement économique

•La reconquête de l'axe de la RN 20, de la porte de Paris (Sesquière-Lalande) à Fenouillet, Saint-Jory et Saint Alban -Lespinasse au Nord, intégrera les prescriptions relatives à la constructibilité aux abords des grands axes de la Loi paysage du 19-01-95.

<u>2- En matière d'environnement</u>

•Prévenir les risques (PPRI Garonne et Hers, risques naturels majeurs de Fenouillet, Gagnac,… les eaux pluviales et la capacité des milieux récepteurs…).

•Mettre en oeuvre un plan de protection et de valorisation des grands sites naturels (Garonne, coteaux, coulée verte intersectorielle est-ouest entre Garonne et canal latéral s'appuyant sur les projets d'équipements « loisirs-nature » du bocage »).

<u>En outre, la commune s'inscrit dans les orientations stratégiques du SDAT, qui précisent:</u>

• La protection d'un espace agricole péri-urbain,

• Le renforcement des Transports en Commun, notamment des lignes ferroviaires de desserte de l'agglomération.



2- La prise en compte du caractère inondable et la définition d'une vocation à cet espace,

La prise en compte du risque d'inondation par l'Etat se traduit par l'intégration du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par la Préfecture.

Il concerne les zones inondables de l'Hers et de la Garonne.

Ils se déclinent en plusieurs zones d'aléas, qui s'appuient sur la nature du risque et les caractéristiques de l'utilisation des sols.

Selon les zones, les prescriptions en terme de constructibilité seront plus ou moins contraignantes.



2-Prendre conscience du territoire et mettre en valeur ses qualités naturelles comme support du cadre de vie et valorisation du cadre urbain

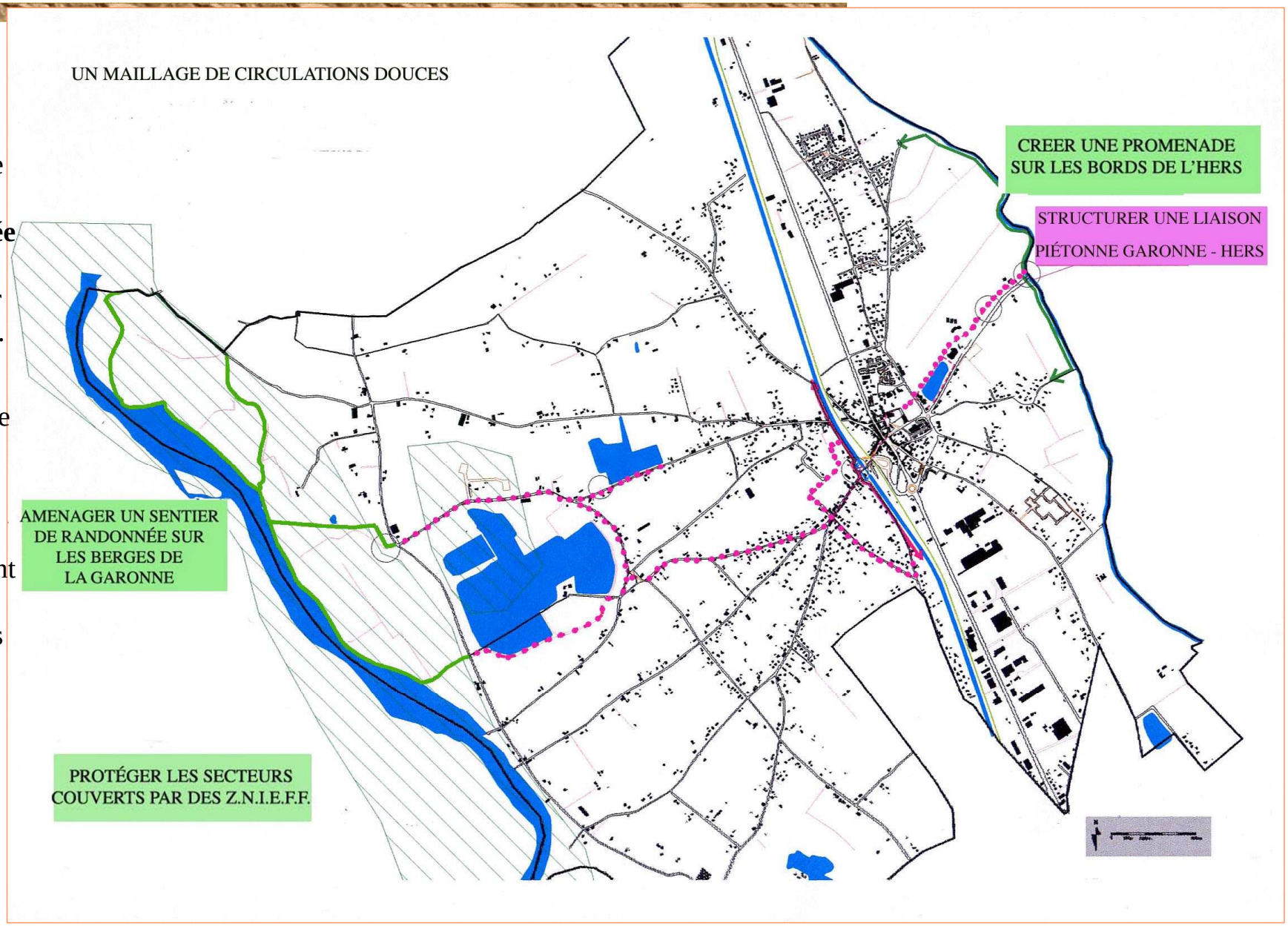
La commune de Saint Jory s'appuie sur un patrimoine naturel majeur, qu'il s'agit avant tout de préserver, pour garantir le cadre de vie des générations futures.
3 ZNIEFF sont recensées, ancrées sur la Garonne et sur les gravières. L'Hers compose également un élément naturel de qualité.
L'équilibre entre protection du cadre naturel et satisfaction des besoins en terme d'urbanisation doit être assuré.
Afin de garantir la nature de ces secteurs et de contribuer à leur découverte, **des chemins piétons seront aménagés**. Une continuité Est-Ouest de liaisons douces sera réalisée, complétant la structure Nord-Sud de la commune.

La création d'un maillage de circulations douces

Afin de valoriser le cadre de vie et de prendre en compte une demande accrue de **chemins de randonnée et de pistes cyclables**, un réseau sera créé sur le territoire communal.

Il s'appuiera sur les éléments du patrimoine naturel en les connectant aux zones d'habitat.

Les circuits reprendront des chemins existants ou seront créés par des aménagements spécifiques en bord de voies.





3- Développer des activités de loisirs plus particulièrement à destination des habitants

En cohérence avec la mise en valeur du cadre naturel, des activités de loisirs seront projetées autour de deux pôles principaux:

Les gravières, déjà partiellement utilisées, seront l'objet d'aménagements spécifiques et cohérents, pour conforter ce pôle. Il s'agit de créer **un pôle de loisirs** tout en garantissant la diversité des activités: loisirs aquatiques, pêche, accueil de manifestations,… Ces secteurs seront intégrés dans le réseau de liaisons douces, et, de ce fait, directement liés aux secteurs d'habitat.

Le canal, qui voit croître sa fréquentation de bateaux de plaisance, **sera aménagé dans sa partie la plus proche du centre**. L'objectif est de renforcer les relations qu'entretient la ville avec le canal.

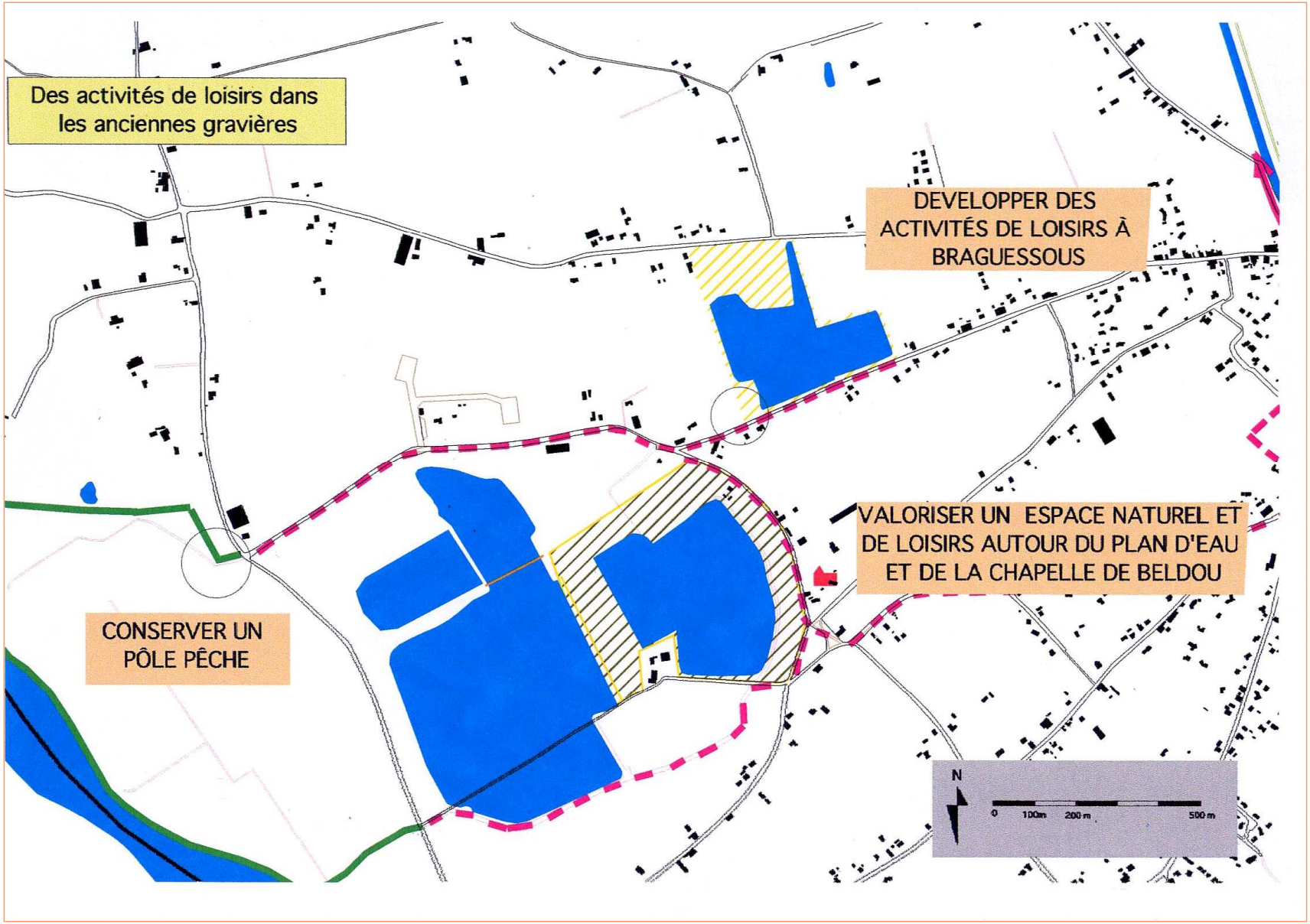
1- La création d'activités de loisirs dans les anciennes gravières

La partie Ouest du territoire de Saint-Jory est un secteur à dominante agricole et naturelle, qui accueille déjà des espaces de loisirs. **Les gravières permettront de conforter la vocation de loisirs du secteurs,** engagée autour des plans d'eau de Braguessous et de Bordeblanque.

Le pôle pêche sera conforté.

Les activités de loisirs, et les manifestations seront concentrées autour de Braguessous.

Le site de Beldou composera un nouvel espace d'agrément et de loisirs,



UNE HALTE NAUTIQUE LIÉE AU CENTRE BOURG



Le Canal Latéral de Garonne, dans sa partie Nord, partiellement bordé de platanes

Au vu de l'augmentation du trafic fluvial, la commune de Saint-Jory se composera comme une nouvelle halte nautique sur le canal latéral de la Garonne.

Elle permettra de renforcer les échanges entre le centre-bourg et le canal, et de faire bénéficier aux plaisanciers des commerces du centre.



Mettre en place une halte nautique sur la berge Est du canal des deux mers en la positionnant au sud du pont-route de la RD20, en lien direct avec la halte ferroviaire



4 - Structurer une entité urbaine, pour orienter l'évolution du bourg vers l'émergence de sa future vocation :
<u>être la ville de l'entrée nord de l'agglomération Toulousaine :</u>

Le SDAT met en valeur le renforcement **des noyaux villageois** en périphérie de la zone urbaine de l'agglomération. Ceux-ci sont voués à établir un équilibre entre l'agglomération urbanisée et le milieu rural éloigné, en caractérisant de véritables pôles.

Dans l'élargissement de la couronne urbaine de Toulouse, les infrastructures seront élargies et développées. **Le réseau routier communal sera aménagé en fonction des projets d'échelle supérieure** (liaison Nord de la commune).

Dans l'accès Nord à Toulouse, Saint-Jory est la première véritable ville rencontrée. Il est nécessaire de renforcer cette identité, en confortant le pôle urbain au travers de plusieurs actions:

*** limiter l'étalement urbain,**
*** qualifier les entrées dans la ville et ses limites,**
*** structurer une identité de noyau urbain,**
*** gérer de véritables quartiers.**

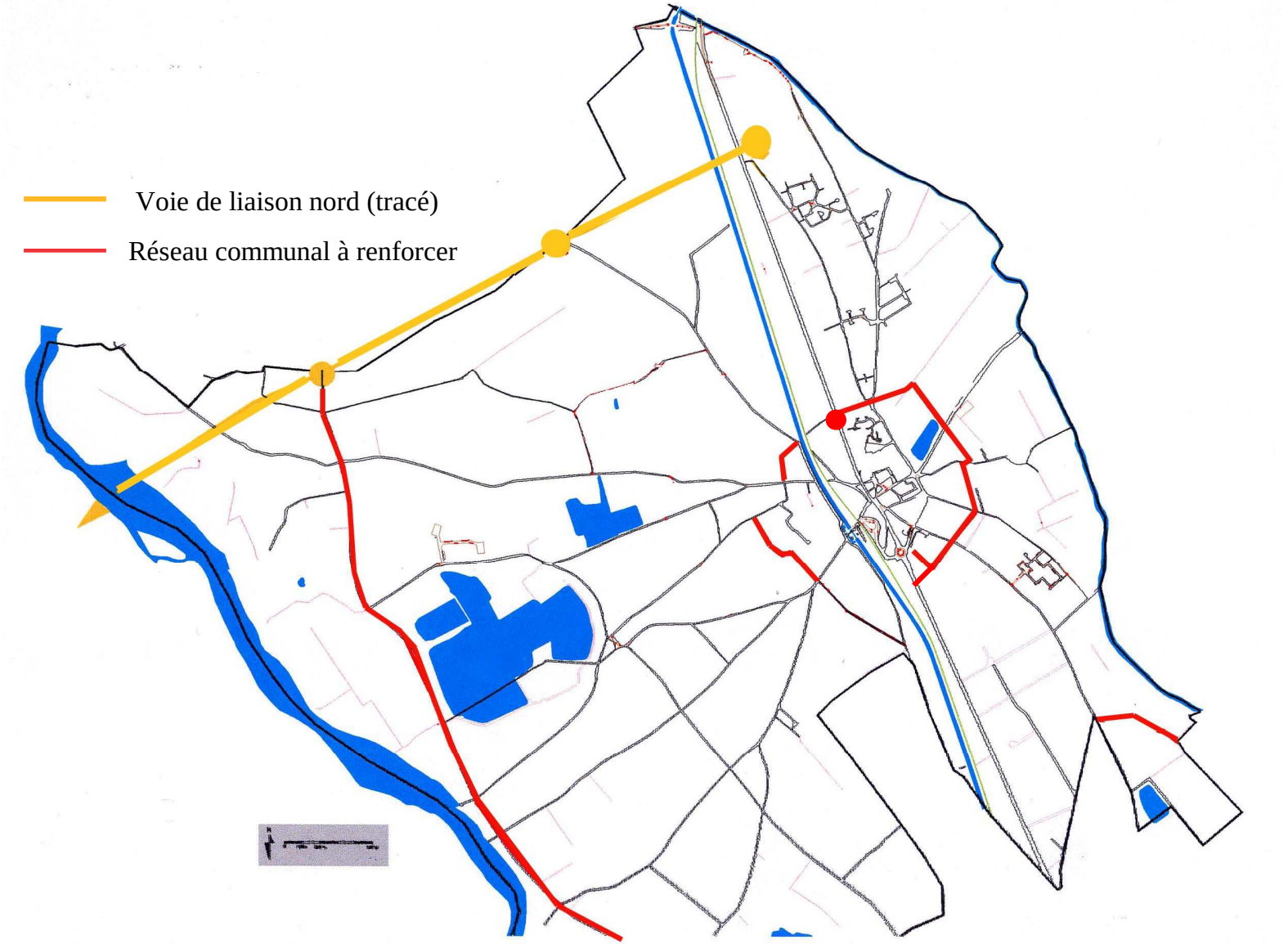
Par ailleurs, afin de donner **une place plus importante aux piétons** dans les pratiques quotidiennes, un **schéma de circulations douces** est établi, s'appuyant sur le **réaménagement des espaces publics du centre**.

1 - L’intégration des projets routiers d’agglomération et le renforcement du réseau communal

La **voie de liaison Nord de l’agglomération**, qui se connectera en plusieurs points aux routes de la commune, générera une modification du trafic et des flux sur ces voies. **Le réseau routier communal sera conforté.**

Par ailleurs, **des voies de liaison inter-quartier seront créées**, alternative au schéma convergeant actuel.

Enfin une voie de liaison avec EuroNord sera créée, pour renforcer les échanges entre Saint-Jory et Lespinasse.



2 - La définition de limites claires à l'urbanisation, entre zone agricole et zone urbaine, et la mise en place d'écrins végétaux.

Au gré de l'étalement des constructions, les limites entre zones urbaine et zone agricole sont devenues imperceptibles.

Celles-ci seront clairement définies, marquées par des plantations ou des écrins végétaux, bornes à l'étirement de la ville.

3- Le marquage des entrées de ville, séquences ou ponctuations, passage entre intérieur et extérieur de la zone urbanisée,

L'identification de séquences d'accès à la ville permettra d'atteindre trois objectifs:

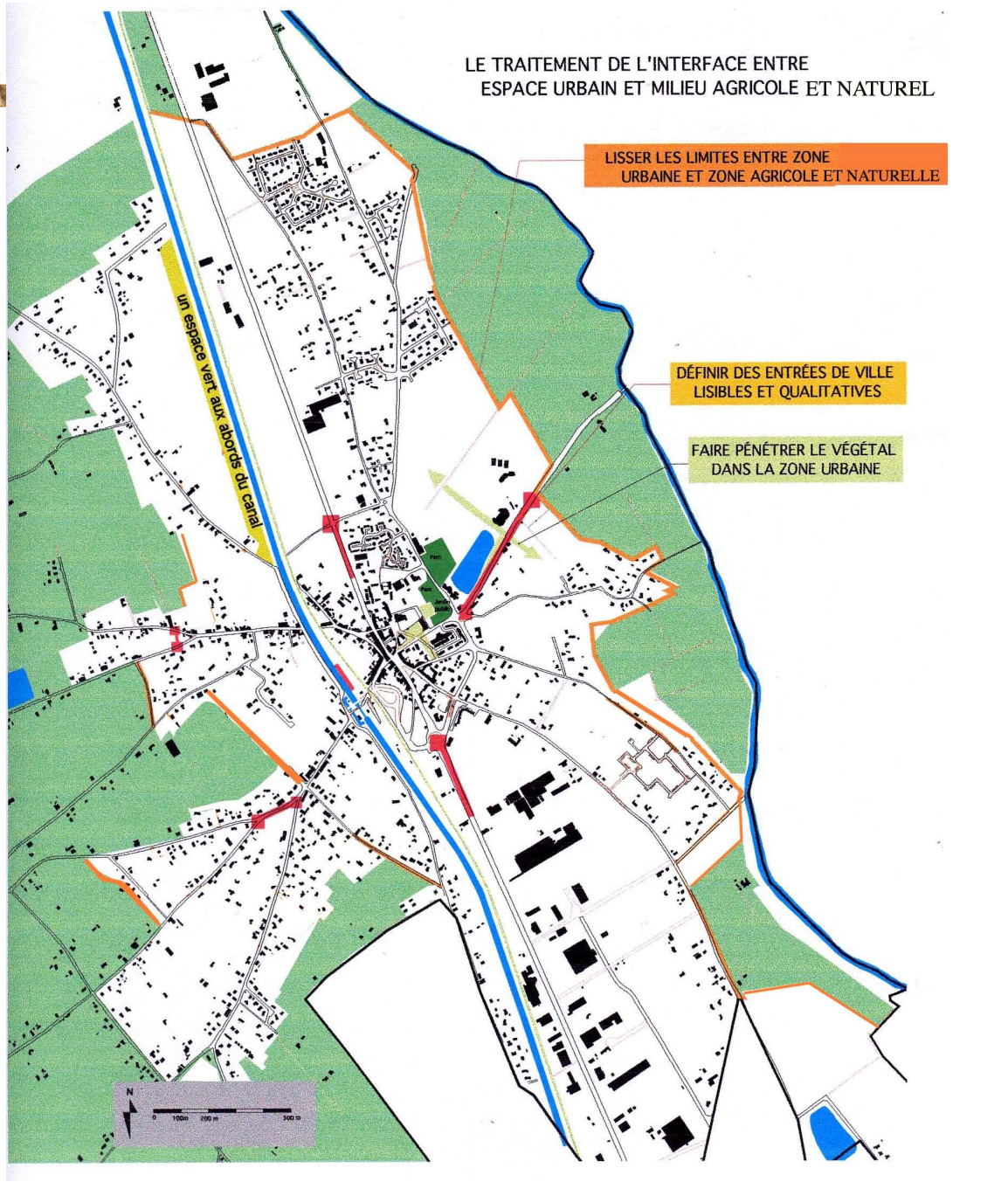
-Sécuriser les intersections et les accès.

-Améliorer la qualité de ces entrées, comme vecteur de l'image d'une ville.

-Rendre lisible l'intérieur et l'extérieur de la zone urbaine.

4- La définition et la qualification de la pénétration du végétal dans la zone urbaine,

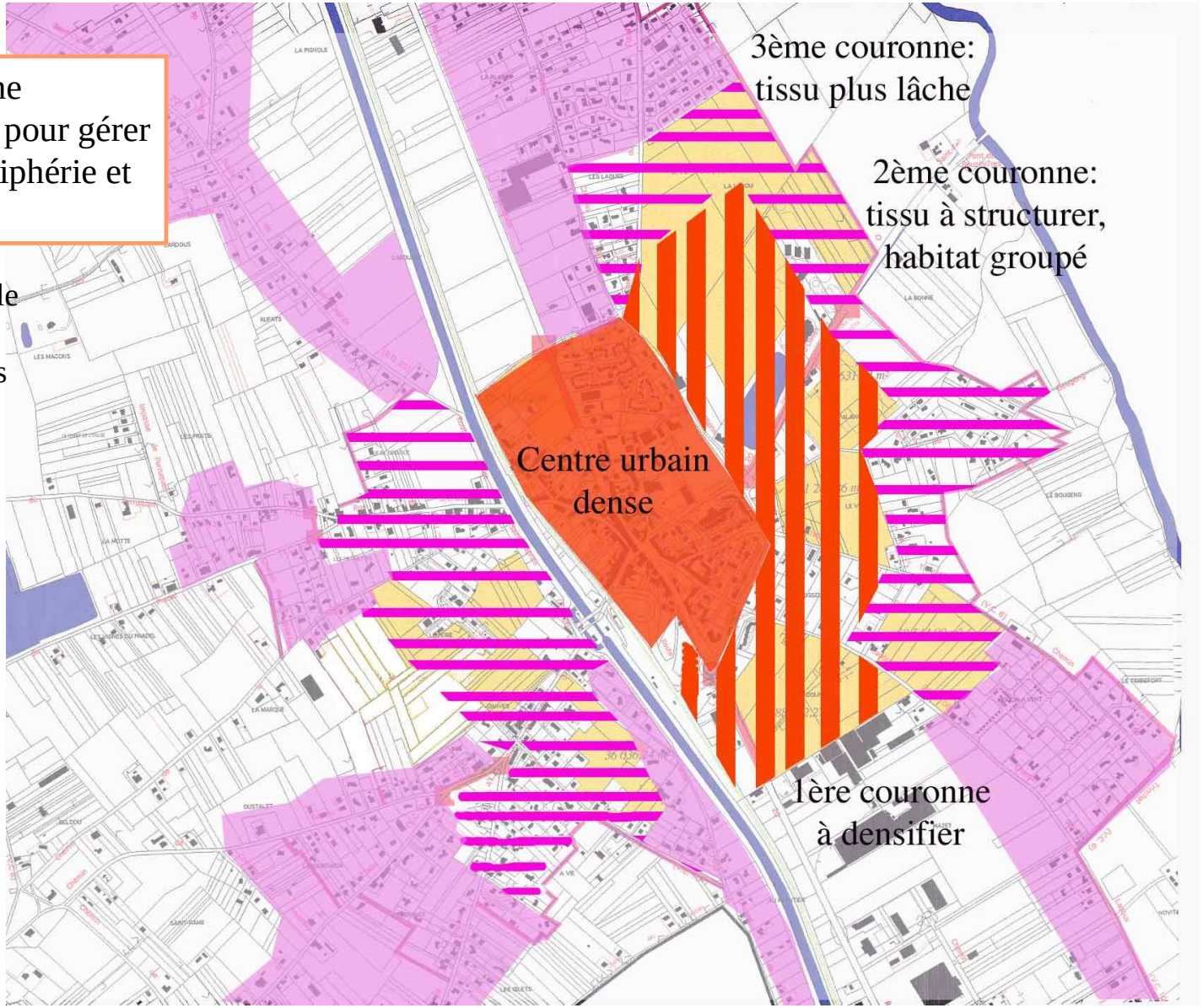
Au travers des aménagements du centre, la présence végétale sera renforcée au sein des secteurs urbanisés: parcs, mails plantés, espaces publics…



5 -La densification de la couronne d’urbanisation proche du centre, pour gérer la cohérence entre le tissu de périphérie et le centre,

Le passage à une véritable échelle de ville impose de conforter la décroissance des densités du centre bourg vers les secteurs périphériques.

Au travers de plusieurs outils (réglementation, opérationnel), ces dynamiques seront impulsées.



- Centre urbain dense
- 1ère couronne à densifier
- 2ème couronne: Tissu à structurer, habitat groupé
- 3ème couronne: tissu plus lâche



PAGE MODIFIEE

6- La définition des futures zones à urbaniser, en fonction de l'objectif de population retenu,à court, moyen et long terme

7- La mise en place de principes d'aménagement pour les futures zones à urbaniser et des liaisons entre quartiers et avec le centre urbain.

L'évolution de la population s'appuiera sur la dynamique en cours, mais restera **raisonnée et en cohérence avec l'identité** de la commune.

Elle sera par ailleurs **dépendante de la capacité des équipements existants**.

Les secteurs d'urbanisation présentés précédemment concernent les **sites prioritaires d'urbanisation**. **Un échelonnement de leur urbanisation** sera établi pour gérer la croissance et l'évolution de la commune.

Afin de créer de véritables quartiers, vecteurs de cohésion sociale, **des principes d'aménagements sont établis**. Ils visent à rendre plus lisibles les nouveaux espaces, par des **compositions urbaines organisées autour d'espaces publics** (placettes, équipements de quartiers), et **intégrées dans un schéma de voirie distinguant les axes principaux structurants, des axes de desserte.**

Des écrins végétaux seront mis en place entre zones d'habitat et secteurs d'activité.

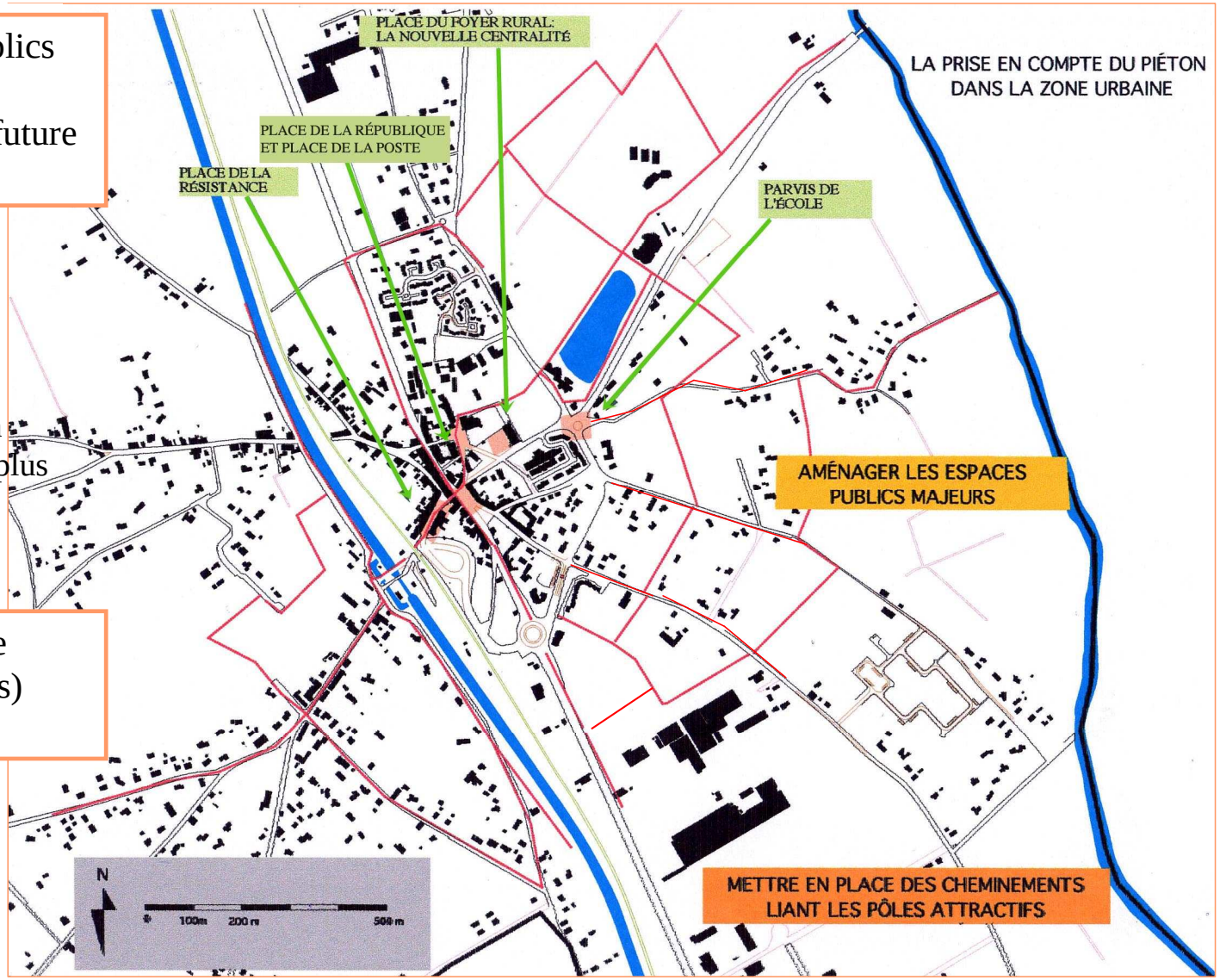
8- L’aménagement des espaces publics du centre avec la définition d’une centralité adaptée à l’échelle de la future ville,

La redynamisation du centre-bourg accompagnera le développement de la commune. Les espaces publics seront aménagés, en privilégiant les espaces piétons tout en assurant des circulations automobiles plus fluides.

La nouvelle centralité de la ville sera recomposée devant le Foyer Rural.

9- L’aménagement d’un réseau de circulations douces (vélos, piétons) dans la zone urbaine,

Les futures opérations (espaces publics et nouveaux quartiers) intègreront systématiquement des aménagements spécifiques pour l’accueil des circulations douces.





5- Gérer la planification des équipements publics (bâtiments-réseaux) en fonction du développement urbain retenu

Le développement de la commune sera vecteur d'un apport supplémentaire d'habitants et d'activités. Les besoins en équipements publics seront accrus et diversifiés.

La commune répondra à cette nouvelle demande en proposant une intervention foncière qui garantira la réalisation de ce patrimoine. Une redistribution spatiale permettra de rétablir un équilibre entre l'Est et l'Ouest de la commune, et de donner plus d'espaces pour l'ensemble des activités.

1- La réservation d'un terrain pour une école maternelle,

2- La réservation d'un terrain pour un futur collège,

3- La création d'un parc en centre urbain,

4- Le déplacement des terrains de sports,

5- Le renforcement de l'attractivité de la gare, pôle de liaison avec l'agglomération.

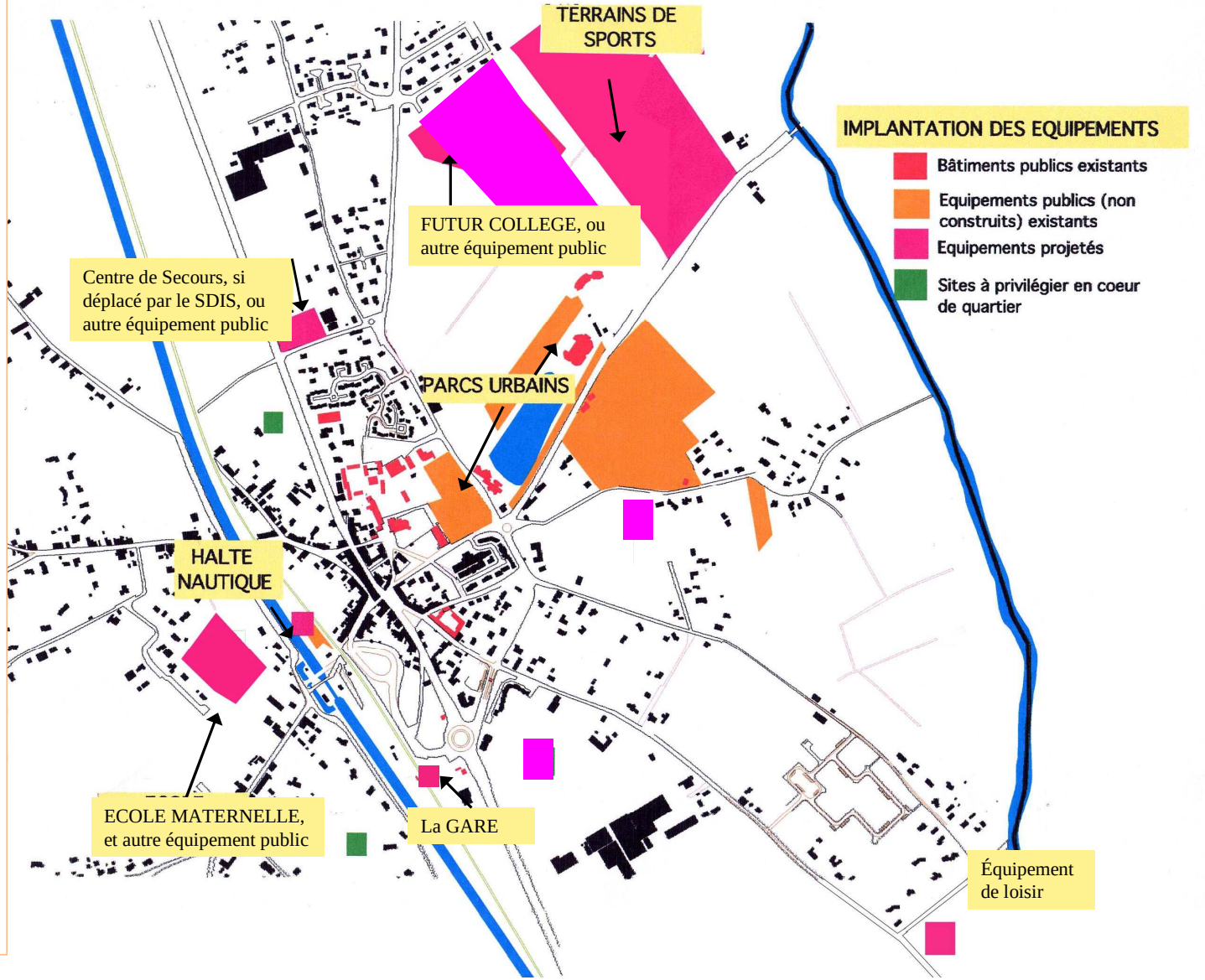
6- La réservation d'un terrain pour la délocalisation du centre de secours,

7- La réservation d'un terrain pour un futur centre de loisirs (centre aéré, …)

8- La réservation de terrains en centralité des zones à urbaniser, pour de futurs équipements publics de quartiers,

9- L'aménagement d'une aire pour les gens du voyage,

10- Le développement des réseaux (voirie, assainissement, eau) en cohérence avec les futures zones d'urbanisation.





6- Conforter et structurer les pôles économiques en liaison avec les zones économiques à l'échelle de l'agglomération toulousaine : Eurocentre et Euronord

Saint Jory se situe dans un secteur dynamique de l'agglomération, en terme d'activité.

Les implantations commerciales et industrielles sont nombreuses au Nord et au Sud de la commune, mais également sur le territoire.

Il s'agit de poursuivre la dynamique engagée tout en préservant une qualité d'intégration des constructions, et en prenant en compte les relations entre secteurs d'activité et zones d'habitat.

La RN 20, ossature de ce développement, sera aménagée grâce à des contre-allées, permettant de pérenniser l'attractivité de ce secteur et d'assurer les accès aux zones.

L'activité commerciale du centre, nécessaire à la vie sociale du bourg, bénéficiera de l'aménagement des espaces publics qui confortera son attractivité.

De nouvelles zones seront préservées pour de futures implantations artisanales ou industrielles.



1- La dynamisation du pôle commercial en centre bourg,

Le centre bourg bénéficiera des aménagements de l'espace public, qui confortera son attractivité commerciale. La mixité Habitat/commerce sera pérennisée.

2- La réorganisation et la qualification des zones d'activités existantes le long de la RN 20,

Les secteurs ancrés sur la RN 20 seront organisés en véritables pôles, desservis par des contre-allées qui qualifieront l'implantation des constructions existantes et futures. L'interface habitat / activité sera protégé par des zones tampons plantées;

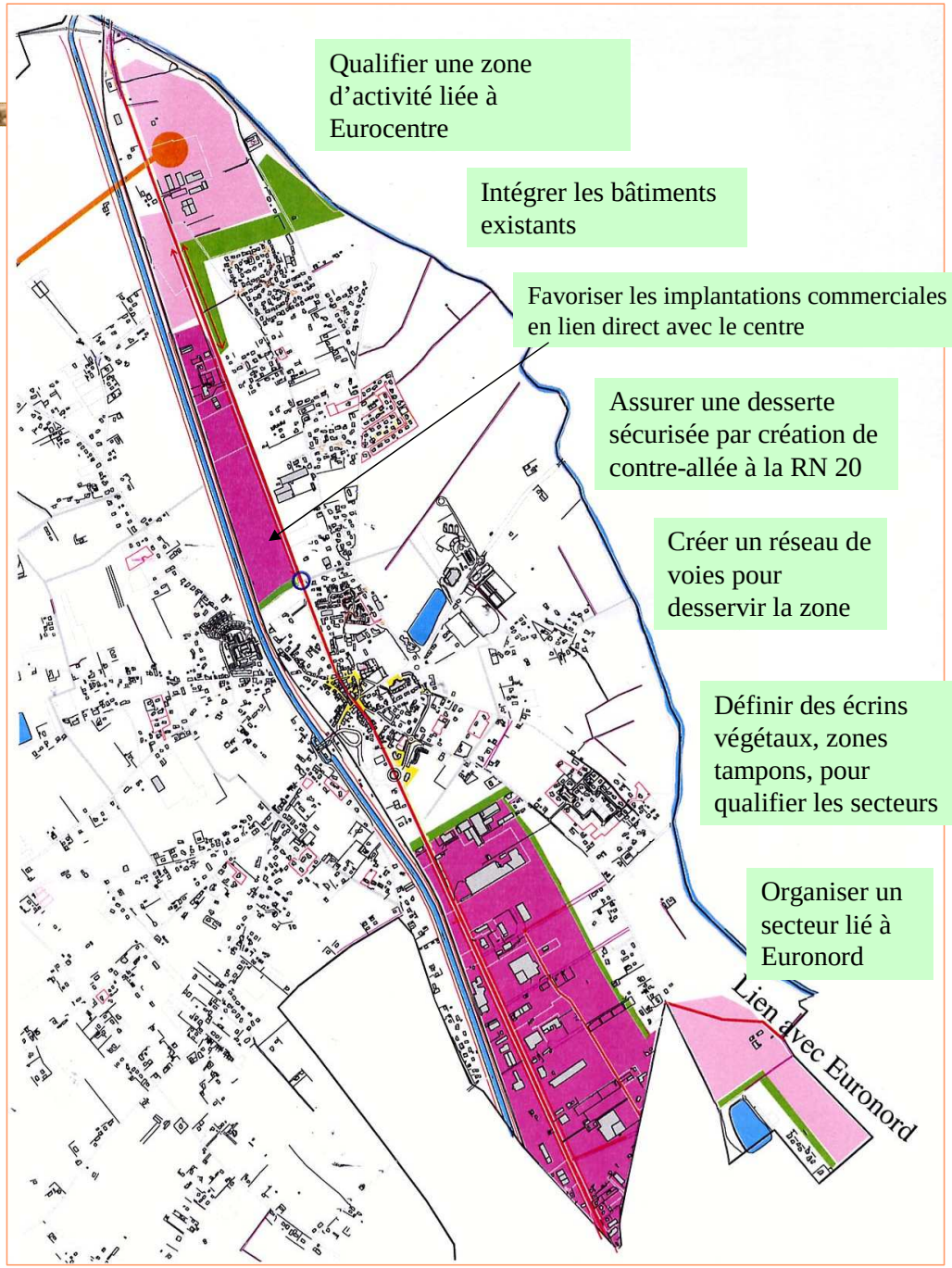
Une nouvelle zone sera établie en lien direct avec Eurocentre, en partie Nord de la commune.

3- La continuité de la zone économique avec Euronord, au sud de St Jory

En partie Sud, une nouvelle zone économique sera établie; elle s'inscrira dans la continuité de la zone Euronord. Le rattachement de ces deux secteurs d'activité sera matérialisé par la création d'une nouvelle voie.

4- La création d'une zone d'activité au Nord de la commune, prolongement d'Eurocentre

Entre la future voie de contournement, l'Hers et la RN, un espace sera dévolu à l'organisation d'un secteur économique, lié aux infrastructures de transport de l'agglomération, et continu avec le pôle Eurocentre.



Déclinaison de l’orientation 2: La réorganisation et la qualification des zones d’activités existantes le long de la RN 20,

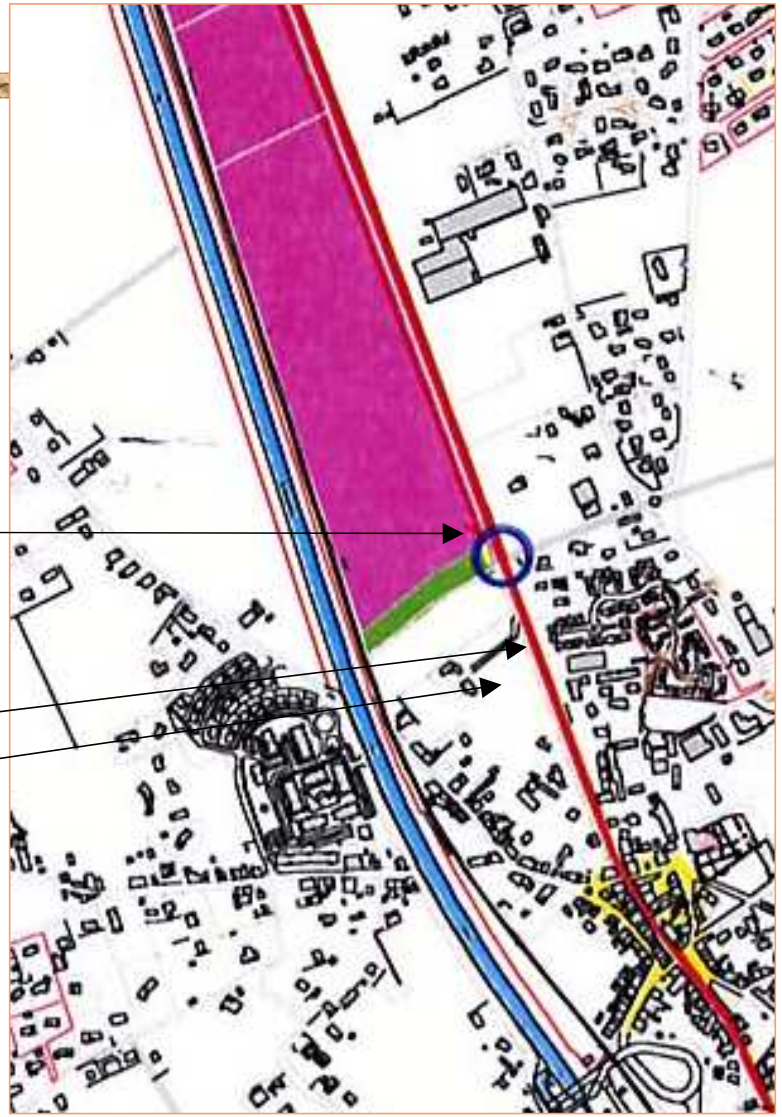
Le secteur au Nord du centre bourg est privilégié pour accueillir des implantations commerciales, pour plusieurs raisons:

-une connexion sécurisée sur la RN 20, réalisée en 2005.

-Un site intégré dans la zone urbaine, et à proximité du centre bourg et des secteurs d’habitat

-Un lien piéton et cyclable vers le centre, le long de la RN 20

-Une nouveau quartier d’habitat dense à proximité





7- Préserver les secteurs d'agriculture péri-urbaine de l'agglomération toulousaine

L'agriculture du secteur, à dominante maraîchère, doit être préservée, comme le précise le SDAT. Elle est un enjeu économique et paysager majeur dans le développement de la commune.

SCHEMAS D'ORGANISATION DES SECTEURS 1AU ET AUf

PLU de Toulouse Métropole - Commune de Saint-Jory



Périmètre de l'orientation d'aménagement

Opération d'habitat

Accès principal

Voie de désenclavement

Emplacement réservé pour voie de desserte

Saint-Jory - Orientation d'Aménagement du secteur UAb « La Gare »

OA AJOUTEE



- Périmètre de l'OA
- Accès principal
- Liaison douce
- TCSP et station
- Secteur à dominante d'habitat collectif (R+4 maximum)
- Secteur à dominante d'habitat collectif (R+3 maximum)
- Secteur à dominante d'habitat collectif (Rdc maximum)
- Services et commerces (implantation préférentielle)
- Espace vert ou aménagement paysager commun
- Boisements à préserver et à valoriser
- Parvis de la gare
- Parking (R+2 maximum)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT URBAIN POUR LE SECTEUR UAb « LA GARE » :

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.

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

OA MODIFIEE



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)

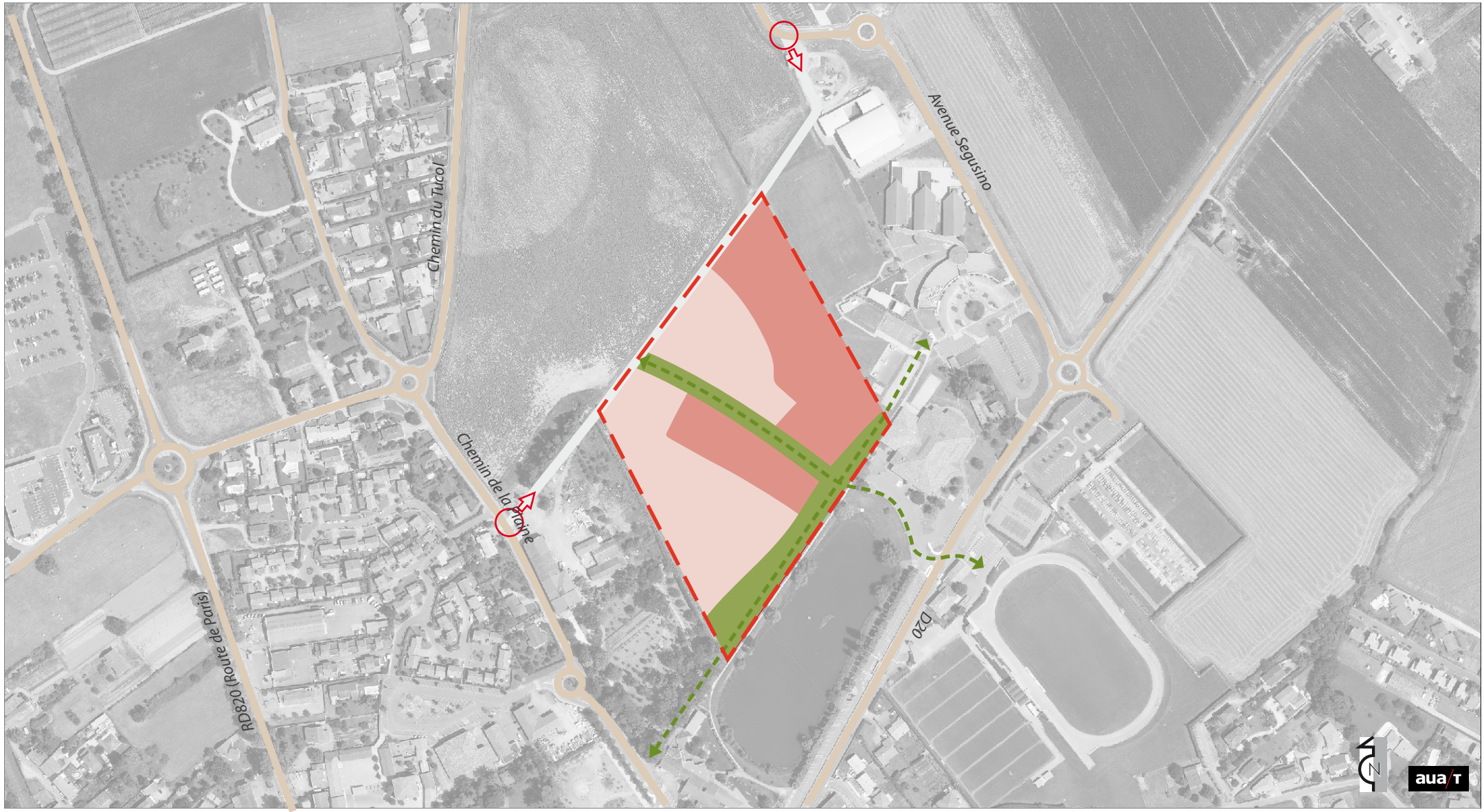
Secteur d'accueil d'équipement

Espace vert ou aménagement paysager commun

Liaison douce

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

OA AJOUTEE



Périmètre de l'OA

Accès principal

Voirie à créer (tracé de principe)

Secteur à dominante d'habitat mixte collectif et groupé (R+1+c ou R+2 maximum)

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

Espace vert ou aménagement paysager commun

Liaison douce

PRINCIPES D'AMENAGEMENT URBAIN POUR LE SECTEUR 1AU3 « LA LABOU » :

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.

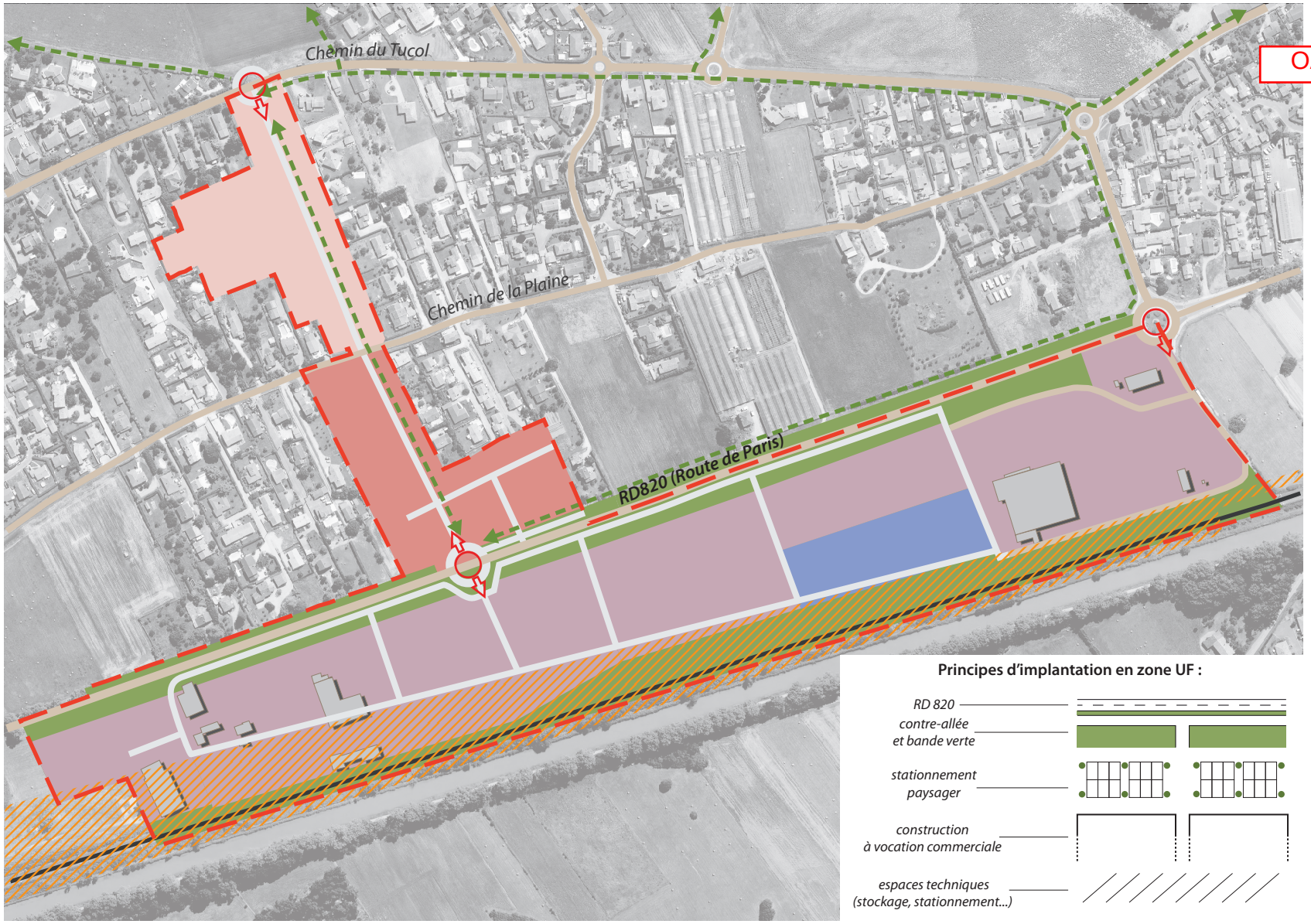
Programmation :
Programme mixte d'habitat accueillant du logement individuel, groupé et collectif, avec une part de 30% de logement social.

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).

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

OA AJOUTEE



Principes d'implantation en zone UF :

auaT

- 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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT URBAIN POUR LES SECTEURS 1AU4 ET UF « ENTREE NORD » :

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).

Saint-Jory - Orientation d'Aménagement du secteur 1AU « Route de Grenade »



Périmètre de l'OA

Accès principal

Voirie à créer (tracé de principe)

Secteur à dominante d'habitat mixte collectif et groupé (R+1+c ou R+2 maximum)

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

Secteur d'accueil d'équipement collectif

Espace vert ou aménagement paysager commun

Liaison douce

OA AJOUTEE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT URBAIN POUR LE SECTEUR 1AU5 « ROUTE DE GRENADE » :

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).

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT URBAIN POUR LE SECTEUR AUf2 « EURONORD-LES CABANES » :

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).