

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine



Saint-Jory

Plan Local d'Urbanisme

**1^{ère} Modification du PLU
approuvée par DCC du 19/12/2013**

1 – Rapport de présentation

- Notice explicative



aua / **T**oulouse
aire urbaine

toulouse
métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

TABLE DES MATIERES

1. Cadre réglementaire	7
1.1. Historique du document d'urbanisme.....	7
1.2. Cadre législatif de la procédure de modification.....	7
> Champ d'application de la procédure de modification.....	7
> Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.....	8
> Déroulement de la procédure de modification.....	9
1.3. Les objectifs assignés à la première modification du P.L.U.....	10
> Les motifs à l'origine de la procédure.....	10
> Méthodologie.....	10
2. Objectifs et dispositions retenues	11
2.1. Permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt collectif.....	11
2.1.1. La réalisation d'une nouvelle école primaire au lieu-dit "Les Prats".....	11
2.1.2. Permettre l'accueil d'une antenne du SDIS.....	11
2.1.3. Création d'une nouvelle station d'épuration.....	12
2.1.4. Développer l'offre en logements, notamment social.....	14
> Présentation du projet.....	14
> Les modifications apportées au dossier réglementaire.....	14
> Les orientations d'aménagement.....	15
2.1.5. Extension de la zone UF afin de prendre en compte l'impact du GPSO.....	17
> Présentation du projet.....	17
> Les modifications apportées au document réglementaire.....	18
2.1.6. Extension d'Euronord-Les Cabanes.....	18
> Présentation du projet.....	18
> Les modifications apportées au dossier réglementaire.....	20
> Les orientations d'aménagement.....	22
2.1.7. Compatibilité des projets avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Grande Agglomération.....	23
2.2. Des ajustements apportés au règlement graphique	27
2.2.1. Modifications apportées aux limites de zones	27
> Modifications de la limite entre les zones 2AU et la zone UC.....	27
> Modification de la limite entre la zone UF et UCb.....	27
> Mise à jour des secteurs Ne	28
> Création de nouveaux secteurs Ne	29
> Ajustement de la limite entre la zone 2AU et UBa	30
2.2.2. Modifications apportées aux limites de zones et à certains emplacements réservés.....	31
> Modification de la limite de la zone UA vis-à-vis de la zone 2AU et prolongement de l'emplacement réservé n°29.....	31
> Actualisation de la limite de la zone UD par rapport à la zone 2AU	31
> Modification de la limite de la zone UD par rapport à la zone 2AU, suppression de l'emplacement réservé n°13 et prolongement de l'emplacement réservé n°59	32
> Modification des limites de la zone UEa + suppression des emplacements réservés n°1 et 7.....	33

- Réduction de la zone UE au profit de la zone UBb + suppression des emplacements réservés n°3, 25 et 68 34

2.3. Les autres modifications apportées aux Emplacements Réservés 37

2.3.1. Les emplacements réservés à supprimer 37

- L'emplacement réservé n°1 (rappel) 37
- L'emplacement réservé n°2 (rappel) 37
- L'emplacement réservé n°3 (rappel) 37
- L'emplacement réservé n°7 (rappel) 37
- L'emplacement réservé n°13 (rappel) 38
- L'emplacement réservé n°15 38
- L'emplacement réservé n°20 39
- L'emplacement réservé n°24 39
- L'emplacement réservé n°25 (rappel) 40
- L'emplacement réservé n°30 40
- Suppression de l'emplacement réservé n°33 et modification de l'emplacement réservé n°19 41
- Suppression de l'emplacement réservé n°39, modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°38..... 42
- Suppression de l'emplacement réservé n°40 et ajustement de l'ER n°62..... 43
- L'emplacement réservé n°42 43
- L'emplacement réservé n°54 44
- L'emplacement réservé n°66 45
- L'emplacement réservé n°67 46
- L'emplacement réservé n°68 (rappel) 46

2.3.2. Les emplacements réservés à modifier 46

- Les changements de « bénéficiaires » 46
- Modification de l'emplacement réservé n°19 (rappel)..... 46
- Prolongement de l'emplacement réservé n°29 47
- Réduire l'emplacement réservé n°32..... 47
- Réduire l'emplacement réservé n°37 et changement de bénéficiaire des emplacements réservés n°37 et 38..... 48
- Changement de désignation et bénéficiaire de l'emplacement réservé n°38 (rappel) 49
- Réduire l'emplacement réservé n°58..... 49
- L'emplacement réservé n°59 (rappel) 50
- Modification de l'ER n°60 50
- Modification de l'emplacement réservé n°62 (rappel)..... 51
- Réduire l'emplacement réservé n°63..... 51
- Prolonger l'emplacement réservé n°64 52

2.3.3. Les emplacements réservés à créer 53

- L'emplacement réservé n°69 sur le chemin de Casselèvres 53
- L'emplacement réservé n°70 (rappel) 53
- L'emplacement réservé n°71 (élargissement de voirie) 53
- L'emplacement réservé n°72 (rappel) 54

2.3.4. Modification apportée dans la composition du dossier opposable 54

2.4. Les adaptations réglementaires 56

2.4.1. Des actualisations liées à l'évolution du contexte législatif..... 56

- Actualisation des références au Code de l'Urbanisme 56
- Ajout d'une référence réglementaire au PPRT 56
- Ajout d'une référence réglementaire au PPR sécheresse 57
- Modification du titre de l'article 7 des dispositions générales 57
- Modification des règles relatives au stationnement isolé des caravanes 57
- L'entrée en vigueur de la surface de plancher..... 58







2.4.2. Conforter les outils en faveur de la mixité sociale 59

2.4.3.	Les adaptations réglementaires relatives à la voirie.....	60
▶	Interdire les accès privatifs sur la RD820.....	60
▶	Précisions apportées à l'article 3 relatif à la voirie en zone UF	60
▶	Généraliser pour les voies en impasse la réalisation d'une aire de retournement ...	60
2.4.4.	Précisions et adaptations concernant la hauteur des constructions	62
▶	Modification de la hauteur acceptée pour les équipements publics.....	62
▶	Modification de la définition de la hauteur maximale en limites séparatives (zone UA et UB)	62
2.4.5.	Précisions apportées quant à l'aspect extérieur des constructions	63
▶	Assouplir les règles relatives aux toitures pour encourager des formes architecturales innovantes	63
▶	Modification de l'article 11 relatif aux clôtures en limites séparatives (zones U et AU) 63	
▶	Autoriser les clôtures en zone 2AU	65
2.4.6.	Faciliter la construction de locaux annexes.....	65
▶	Précision apportée à l'article 5.....	65
▶	Mise en cohérence des articles 6 et 7 concernant les locaux annexes.....	66
▶	Précisions apportées à l'article 9 des zones U	66
2.4.7.	Précisions des règles relatives aux divisions parcellaires	67
▶	Précisions dans les articles 5, 6 et 7 des zones U et AU concernant l'application du règlement.....	67
▶	Précision apportée à l'article UB 6	67
▶	Encadrer les divisions parcellaires dans les secteurs d'assainissement autonome...	67
2.4.8.	Précisions apportées aux règlements des zones naturelles et agricoles.....	68
▶	Modifications réglementaires concernant les superficies minimales en zone A	68
▶	Précision apportée au règlement du secteur Nf.....	68
2.4.9.	Autres adaptations réglementaires.....	69
▶	Favoriser l'implantation d'activités dans les zones urbaines.....	69
▶	Modification de l'article 6 des zones UC et UD	69
▶	Précisions apportées à l'article UF6.....	69
▶	Prendre en compte la présence de constructions existantes non liées à l'activité économique en zone UF.....	70
3.	Incidences du projet de modification sur l'environnement et mesures de préservation	71
3.1.	Etat initial de l'environnement	71
3.2.	Incidences du projet de modification sur l'environnement.....	74
▶	Incidences sur les milieux naturels et agricoles.....	74
▶	Incidences sur les nuisances sonores et les risques naturels et technologiques.....	75
▶	Incidences sur la ressource en eau	75
▶	Incidences sur la consommation énergétique et le changement climatique	75
3.3.	Incidences du projet de modification au regard du réseau Natura 2000	76
▶	Une commune accueillant plusieurs sites du réseau Natura 2000.....	76
▶	Un projet sans impact sur le réseau Natura 2000.....	76

1. CADRE REGLEMENTAIRE

1.1. Historique du document d'urbanisme

Rappel du calendrier :

-  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 1^{ère} modification du PLU ;
-  08 novembre 2010 : approbation de la seconde modification du PLU ;
-  1^{er} 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 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2011.

-  **Le Plan Local d'Urbanisme de la commune est approuvé par délibération du Conseil de communauté* en date du 19 décembre 2011.**

* Depuis 1^{er} Janvier 2009¹ la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine. Compétente notamment en matière de P.O.S. et documents en tenant lieu, la Communauté Urbaine est désormais amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui "Toulouse métropole".

Si le PLU approuvé le 19 décembre 2011 a permis à la commune de réadapter son document d'urbanisme à son projet urbain celle-ci n'a pas permis d'intégrer les évolutions intervenues après l'arrêt du document (2006). Le premier objectif de la présente modification est donc de réintégrer ces évolutions, notamment celles introduites par les deux modifications approuvées en 2010, tout en actualisant le document aux nouveaux enjeux mis à jour depuis 2006. Comme le permet la loi, la commune et la Communauté Urbaine ont donc décidé de mener une première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jory.

1.2. Cadre législatif de la procédure de modification

► Champ d'application de la procédure de modification

La procédure de modification ne s'applique qu'aux P.O.S. et aux P.L.U. approuvés. De portée plus restreinte que la procédure de révision allégée ou la procédure de révision, elle donne à

¹ Arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008.

la commune la possibilité d'apporter des changements partiels et limités au document d'urbanisme.

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque, les évolutions ont pour effet :

- ✓ de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ de diminuer les possibilités de construire ;
- ✓ de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

► **Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées**

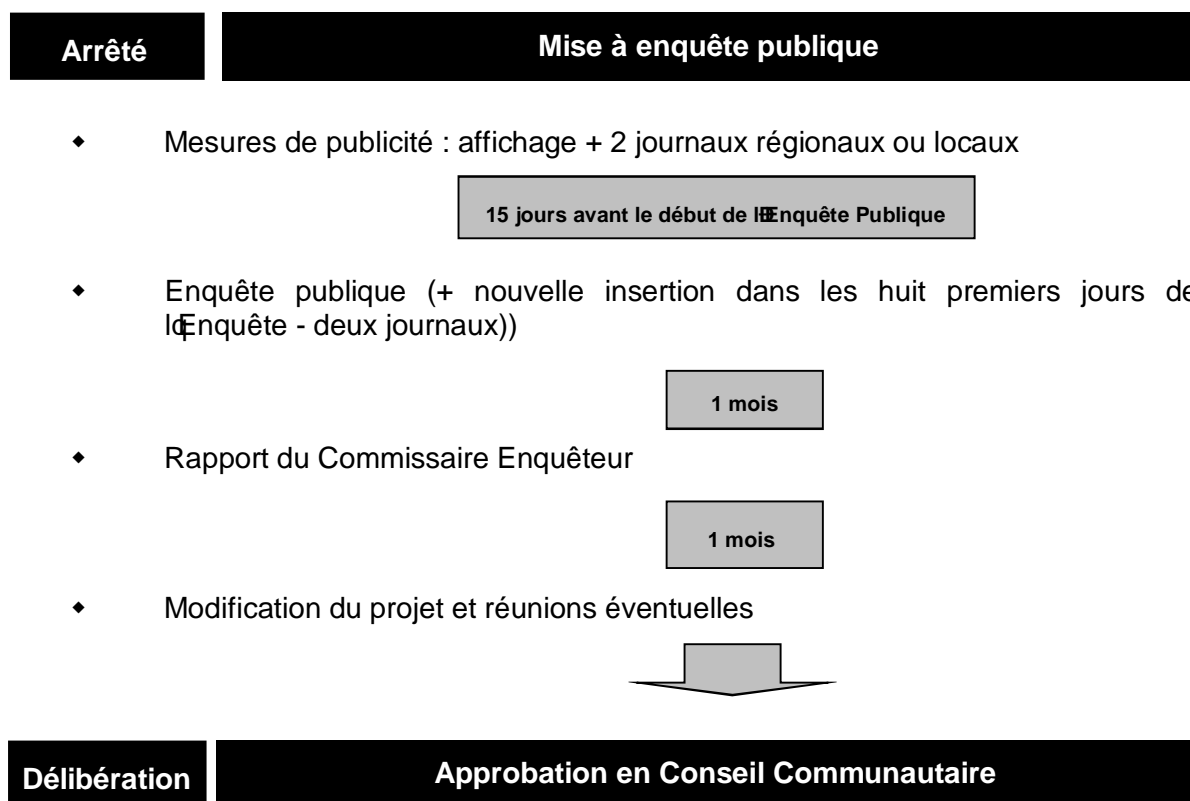
La procédure soumet toutefois le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4, soit dans le cadre de la présente modification à :

- ✓ Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- ✓ Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées ;
- ✓ Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne ;
- ✓ Monsieur le Président du SMEAT ;
- ✓ 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 S.M.T.C. ;
- ✓ Etc.

► **Déroulement de la procédure de modification**

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis



- Mesures de publicité : affichage Mairie et Grand Toulouse + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs
- Le nouveau PLU est opposable suite à la réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil (exécutoire à la date de la dernière de ces dispositions).

1.3. Les objectifs assignés à la première modification du P.L.U.

► Les motifs à l'origine de la procédure

Procédure dite « légère » la procédure de modification permet d'apporter certains correctifs au document d'urbanisme.




Plusieurs correctifs ont motivé le recours à cette première modification du P.L.U. :

- ✓ Etendre les possibilités d'urbanisation sur des projets d'intérêt collectifs clairement identifiés ;
- ✓ Actualisation et mise à jour du règlement graphique ;
- ✓ Actualisation et mise à jour des Emplacements Réservés ;
- ✓ Actualisation et mise à jour du règlement écrit.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

► Méthodologie

Les changements apportés par cette 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

-  Le règlement écrit ;
-  Le règlement graphique ;
-  La liste des Emplacements Réservés.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, 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.

NB : Un changement d'outil informatique a également amené à actualiser certaines superficies (zones et ER). Ces actualisations apparaissent en **bleu** et ne relèvent pas d'un changement graphique.

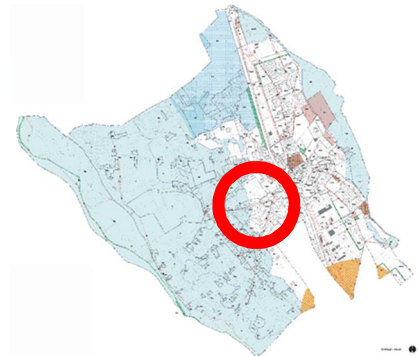
2. OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES

2.1. Permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt collectif

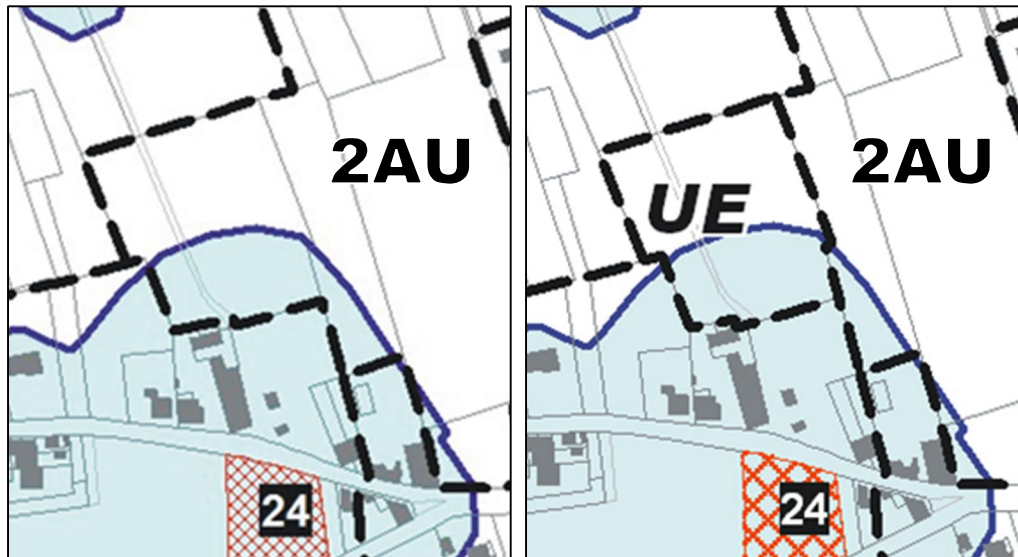
2.1.1. La réalisation d'une nouvelle école primaire au lieu-dit "Les Prats"

Présentation du projet :

Objectif : permettre la **réalisation d'une école primaire** sur le secteur ouest de la commune qui s'inscrit en complément de l'école maternelle située plus au sud.



Modifications apportées au règlement graphique (Avant / Après) :

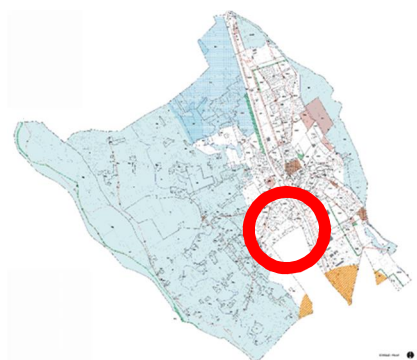


Afin de permettre la réalisation d'une nouvelle école primaire qui permette, d'une part de répondre aux besoins nés de la croissance démographique que connaît la commune, et d'autre part de renforcer les services et équipements « à l'ouest de la voie ferrée », un nouveau secteur UE est créé pour une superficie de 6.650m² au dépend de la zone 2AU. Ce classement en zone UE, zone « réservée à l'implantation d'équipements publics ou collectifs » permet de garantir le devenir de cet espace tout en encadrant les possibilités de construction pour ce futur équipement structurant.

2.1.2. Permettre l'accueil d'une antenne du SDIS

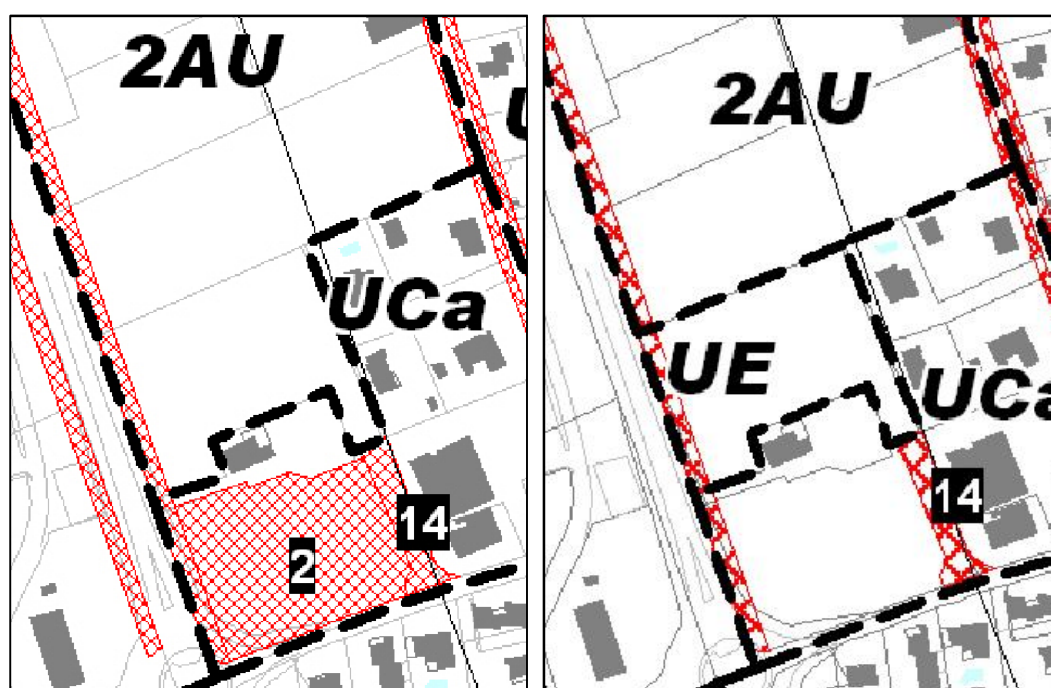
Présentation du projet :

Le secteur des « Laques » se situe dans la proximité immédiate du centre. Prévu pour être à terme ouvert à l'urbanisation ce secteur est un espace stratégique pour la commune, au regard des possibilités foncières qu'il représente bien sûr, mais surtout en raison de cette localisation qui contribuera à terme à redéfinir et à identifier le centre de la commune.



L'emplacement réservé n°2, d'une superficie légèrement inférieure à 5.000 m² avait pour objet de structurer cet espace en permettant la réalisation d'un bâtiment de secours pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Toutefois, au regard de la pression foncière et des prix observés sur la commune, il n'a pas été possible de mener à bien les acquisitions foncières sur les parcelles visées (secteur UCa ouvert à l'urbanisation). **Un nouveau site d'accueil pour les bâtiments du SDIS a donc été recherché et trouvé un peu plus au nord sur des terrains communaux** au sein d'une zone non ouverte à l'urbanisation (2AU) plus en phase avec les réalités financières du projet. En conséquence il a donc été décidé de supprimer l'emplacement réservé n°2, celui n'ayant plus de raison d'être, mais également d'inscrire une nouvelle zone UE afin de permettre la réalisation d'un équipement public structurant, desservi par l'emplacement réservé n°14, qui préfigurera l'aménagement de cet espace en devenir. Comme pour la nouvelle école primaire ce classement en zone UE permettra de garantir le devenir du secteur, ce que n'avait finalement pas permis l'emplacement réservé n°2, inscrit en zone UCa.

Modifications apportées au règlement graphique (Avant / Après) :



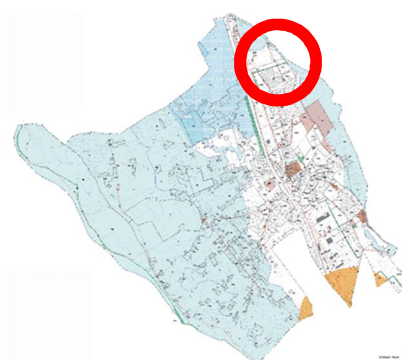
Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
2	Création de locaux pour le SDIS	Commune	4.880

2.1.3. Création d'une nouvelle station d'épuration

Deux stations d'épuration permettent aujourd'hui de traiter les effluents de la commune : la station d'épuration (STEP) de Saint-Jory et la STEP de Castelnau d'Estrefonds (par convention).

Compte tenu de l'évolution de certaines normes mais surtout au regard de la croissance démographique enregistrée sur le secteur **il est aujourd'hui nécessaire d'augmenter les capacités de traitement**. La STEP de Saint-Jory a ainsi atteint ses propres limites de capacité de traitement ce qui a amené à la signature d'une convention avec la commune de Castelnau d'Estrefonds pour une capacité totale de 2.500

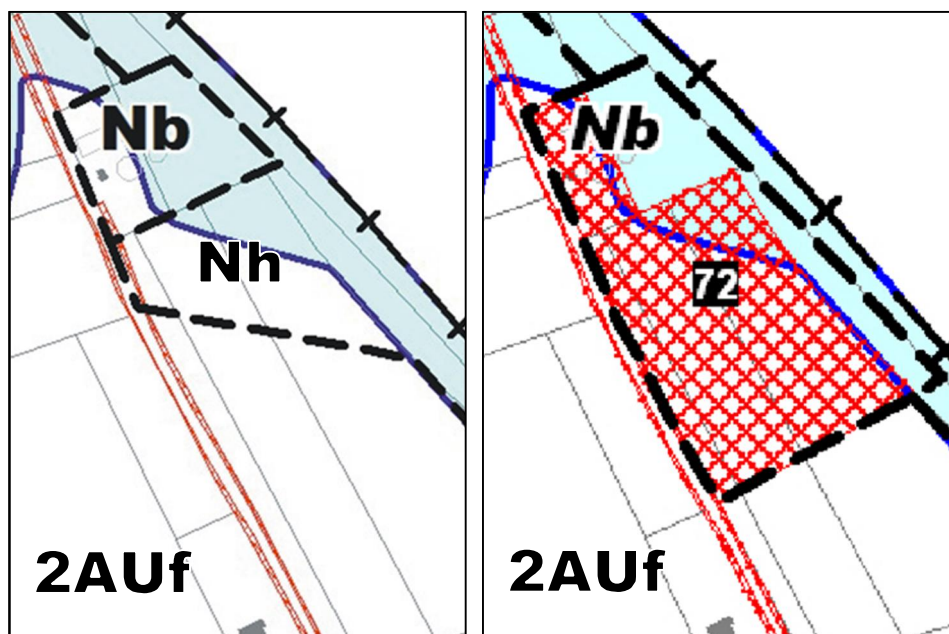


Equivalents/Habitants. Or cette capacité totale est aujourd'hui presque atteinte d'autant que la convention évoquée arrive bientôt à échéance. Afin de continuer à garantir un ajustement entre croissance démographique avec les capacités de traitement du secteur la STEP de Saint-Jory doit être modernisée et agrandie. Pour ce faire un emplacement réservé est ajouté au plan, première étape avant les acquisitions foncières et la mise en chantier de l'opération qui permettra la réalisation d'une nouvelle STEP d'une capacité de 50.000 E/ha.

Parallèlement à l'inscription de l'emplacement réservé n°72 au bénéfice de la Communauté Urbaine, compétente en matière d'assainissement, le document graphique enregistre l'extension du secteur Nb, secteur regroupant au règlement « *la station d'épuration, aux abords de l'Hers, et la station de pompage chemin de Beldou* ». Il est donc logique, concomitamment à la mise en place de l'emplacement réservé, outil d'acquisition foncière, d'étendre le secteur Nb, outil réglementaire encadrant la réalisation du projet.

L'emplacement réservé n°72 est situé au sein des « espaces naturels préservés » repérés au SCoT (cf. par ailleurs). En conséquence la réalisation des aménagements prévus sera accompagnée d'une étude spécifique afin de garantir la préservation d'une largeur suffisante en continuité de l'Hers apte à garantir la pérennité de la continuité écologique.

Les modifications apportées au règlement graphique :



Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
72	Station d'épuration	C.U.T.M.	14.865

Les modifications apportées au règlement écrit :

Une dernière modification est apportée sur le règlement écrit. Celui-ci mentionnait à l'article N2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) « L'extension des constructions existantes », or, dans les faits l'augmentation des capacités de traitement se traduira par la destruction de l'actuelle STEP et la construction d'une nouvelle STEP. Afin de permettre à ce projet de voir le jour la notion d'extension sera donc supprimée.

Modification de l'article N2 :

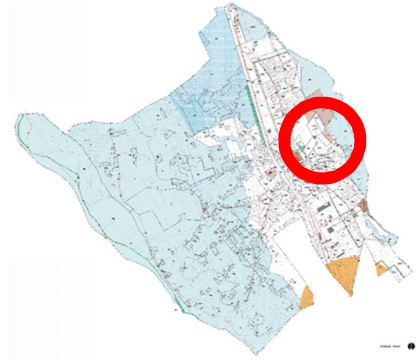
Dans le secteur Nb :

- ~~L'extension des~~ Les constructions et installations existantes, y compris des installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires aux services d'intérêt collectif.

2.1.4. Développer l'offre en logements, notamment social

► Présentation du projet

Les territoires situés à l'Est du centre bourg ont connu un important développement durant les dernières décennies avec une urbanisation qui s'est, pour l'essentiel, développée sous la forme d'habitat pavillonnaire. Le réseau de voirie s'est quant à lui étendu au grès des opérations, renforcé par l'inscription au règlement graphique de plusieurs emplacements réservés dont certains sont d'ailleurs aujourd'hui supprimés par la présente procédure, les aménagements ayant été réalisés.



Un secteur demeure toutefois à aménager afin d'apporter une cohérence d'ensemble à la forme urbaine entre les terrains de sports, le cimetière et les extensions pavillonnaires précédemment décrites.

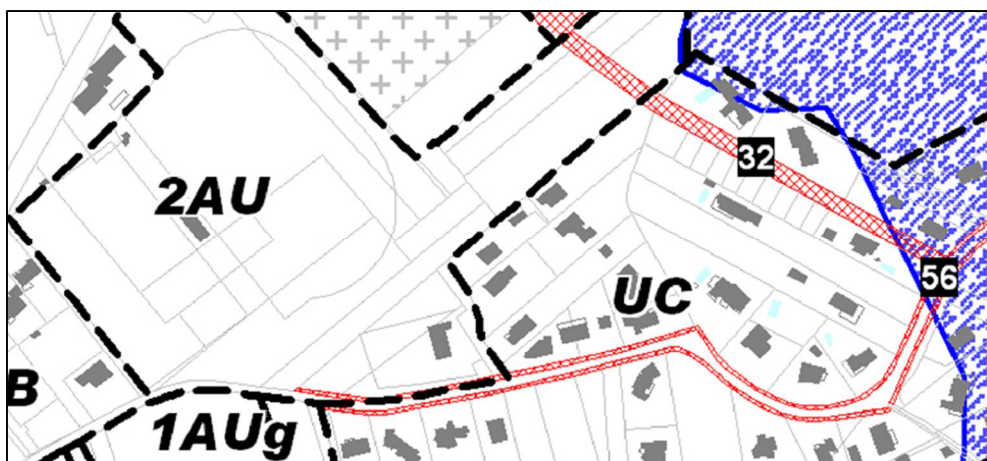
Pour ce faire la présente modification crée une nouvelle zone 1AU1 qui a pour objectif :

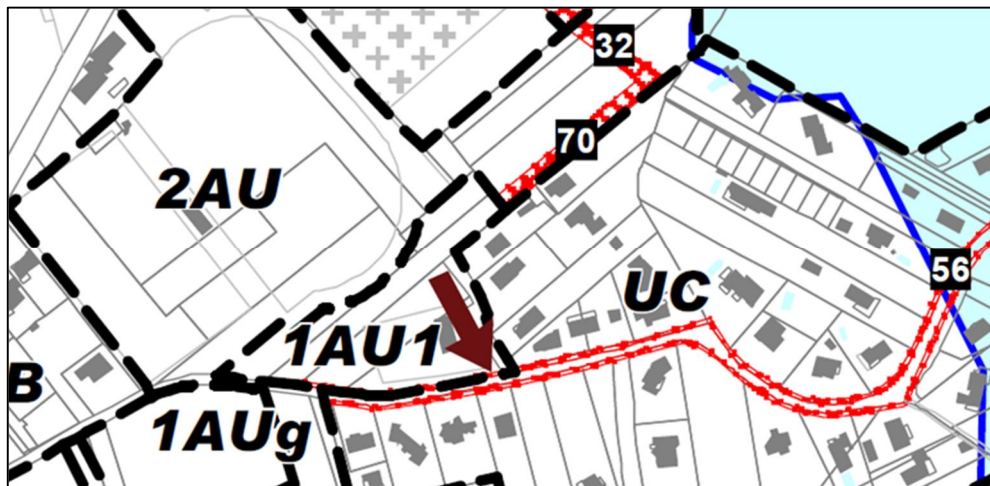
- De garantir une cohérence d'ensemble grâce à la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble encadrée par une orientation d'aménagement ;
- De permettre un développement dans la continuité des quartiers environnants en s'appuyant sur la trame réglementaire existante (zone UC) ;
- De développer l'offre en logements (environ 25 logements potentiels) sur la commune par une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat dont une partie sera attribuée à des logements adaptés aux seniors.

NB : Il est à noter que si la présente opération permettra une densité de l'ordre de 30-35 logements à l'hectare, soit plus que les densités affichées par le SCoT (15 logements à l'hectare sur les secteurs de « développement mesuré »), l'opération s'insère dans un tissu urbain relativement lâche. L'opération se situe en effet en continuité immédiate des équipements sportifs et d'un tissu urbain très aéré. En conséquence la notion de densité mérite d'être abordée à l'échelle de l'espace urbanisé de Saint-Jory. D'une part cette opération s'inscrit sur une emprise relativement réduite (- de 9.000m²), et d'autre part il ne s'agit pas d'une sur-densité au regard de l'existant (cf. centre-ville) qui se trouve également, au regard du SCoT, dans les espaces de « Développement mesuré ».

► Les modifications apportées au dossier réglementaire

Modifications apportées au règlement graphique (Avant / Après) :





Outre la création d'une nouvelle zone 1AU1 d'une superficie d'environ 8.900m² qui permettra quelques adaptations règlementaires (référence aux orientations d'aménagement et d'une opération d'aménagement d'ensemble notamment) ce point de modification se traduit également par l'inscription d'un nouvel emplacement réservé (n°70) au bénéfice de la Communauté Urbaine qui permettra de relier le secteur à l'emplacement réservé n°32 sur le chemin de Bougeng. Afin de garantir la liaison par le sud il est également ajouté au règlement graphique un accès de principe en limite Est de la zone.

La liaison sera ainsi assurée :

- Par le sud grâce à l'orientation d'aménagement ;
- Par le nord grâce à l'emplacement réservé n°70.

Les modifications apportées au règlement écrit :

Afin de répondre à l'objectif de cohérence évoqué la trame règlementaire s'appuiera en grande partie sur la zone UC, à quelques exceptions près qui illustrent la volonté de maîtrise portée par la commune.

Les particularismes de la zone 1AU1 par rapport au règlement de zone (UC) :

Article 2 :

- 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.

Les modifications apportées à la liste des Emplacements Réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
70	Création d'une voie de desserte	C.U.T.M.	920

► Les orientations d'aménagement

La mise en place d'une nouvelle orientation d'aménagement doit permettre de garantir la réussite du projet au plus proche des objectifs fixés, tant du point de vue de l'insertion de l'opération que de l'aménagement urbain souhaité.






Il s'agit notamment :

- De localiser les accès et d'afficher les grands principes de desserte ;

- D'identifier un bâti existant n'entrant pas dans l'opération d'habitat. Ce bâti est en effet un équipement public ayant vocation à le rester ;
- De localiser l'emprise de l'opération d'habitat.

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

2.1.5. Extension de la zone UF afin de prendre en compte l'impact du GPSO

► Présentation du projet

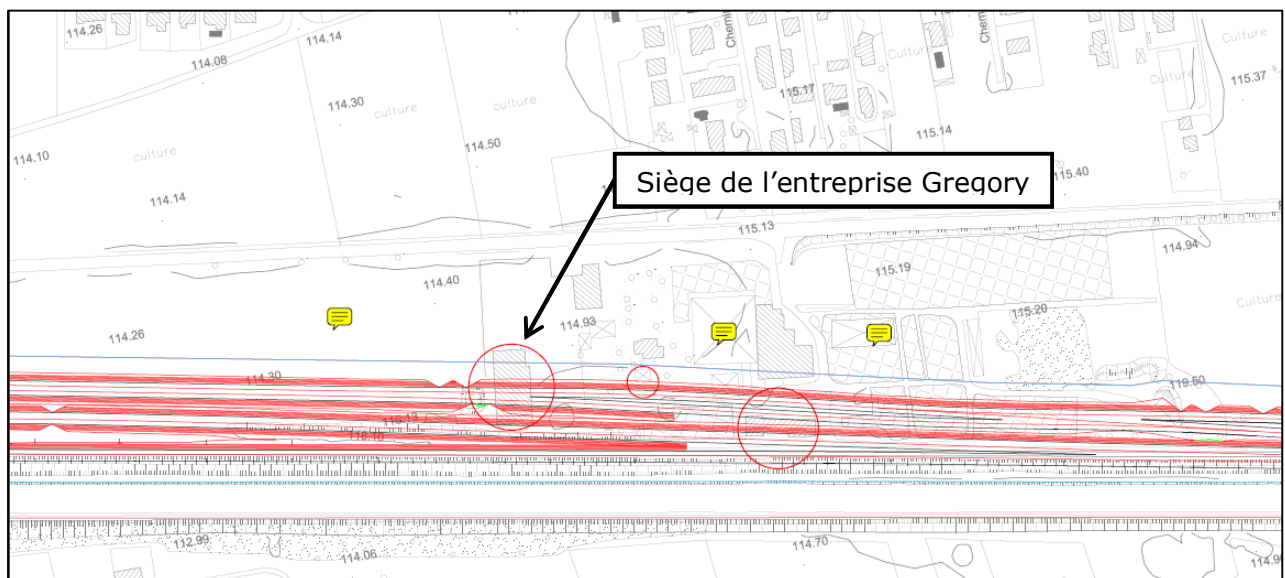
La zone UF au nord de la commune, au lieu-dit "La Pignole" est une zone d'activité dédiée qui est amenée à connaître d'importants bouleversements en lien avec le « Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO - mise à « 4 voies » de la ligne SNCF) qui traverse le territoire de la commune. Une partie de l'élargissement est d'ores et déjà inscrit au règlement graphique et se traduit par la présence de l'emplacement réservé n°52.

NB : Dans le cadre de la procédure de DUP et de mise en compatibilité du PLU, dont l'enquête publique est prévue courant 2014, l'ER n°52 portant une troisième voie depuis le triage de Saint-Jory devrait être supprimé et amener à la mise en place de nouveaux emplacements réservés dans le cadre du GPSO (Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest).

Plusieurs bâtiments d'activités sont impactés par les emprises en cours d'études dans le cadre du projet GPSO. Parmi ceux-ci figurent les pépinières, siège de l'entreprise "Grégory International"



Impact potentiel du projet GPSO (donné à titre indicatif)



Source : GPSO

L'objectif de ce point de modification est donc de permettre la réalisation d'un nouveau bâtiment d'activité appelé à remplacer celui remis en cause par l'emprise de la voie ferroviaire.

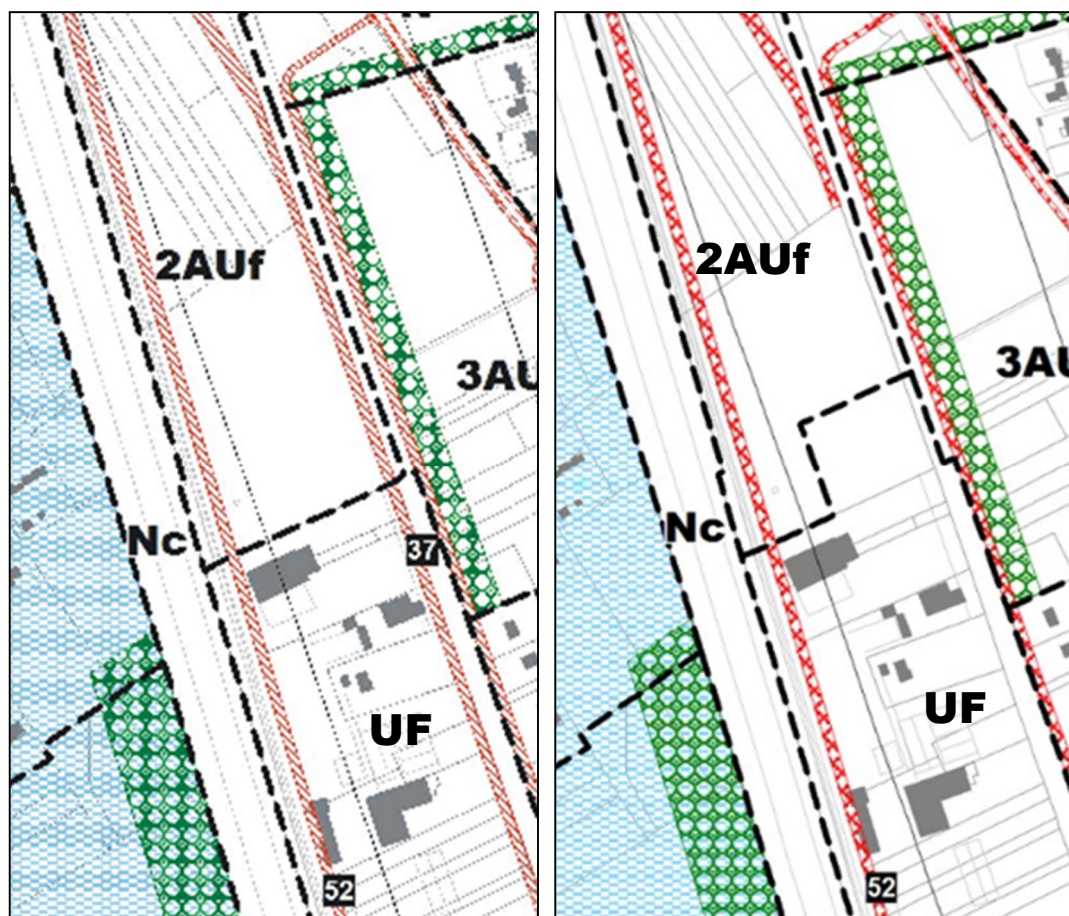
Les objectifs affichés :

- Relocaliser les activités existantes dans le bâtiment qui sera détruit (sièges et entrepôts) par le GPSO ;
- Permettre la réalisation d'un nouveau bâtiment d'activité ;
- Ne pas remettre en cause la logique de phasage portée par la vocation de chacune des zones économiques : UF (zone ouverte à l'urbanisation) et 2AUF (zone fermée).

En conséquence il s'agit bien d'étendre la zone UF au regard de l'impact du projet GPSO et non pas à proprement parler d'ouvrir à l'urbanisation une zone économique prévue pour le futur.

► Les modifications apportées au document réglementaire

Modifications apportées au règlement graphique (Avant / Après) :



Les seuls changements apportés au dossier réglementaire concernent le règlement graphique dans la mesure où la modification se limite à une extension de la zone UF au dépend de la zone 2AUf. A noter que cette extension s'appuie sur une superficie d'environ 7.000m² définie au regard de l'impact du projet GPSO sur l'entreprise Gregory.

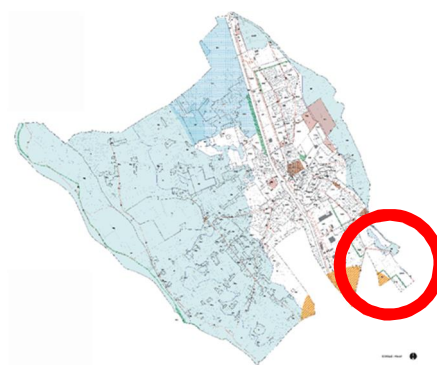
2.1.6. Extension d'Euronord-Les Cabanes

► Présentation du projet

Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone d'activités économiques 2 AUf située au sud-est du territoire communal.

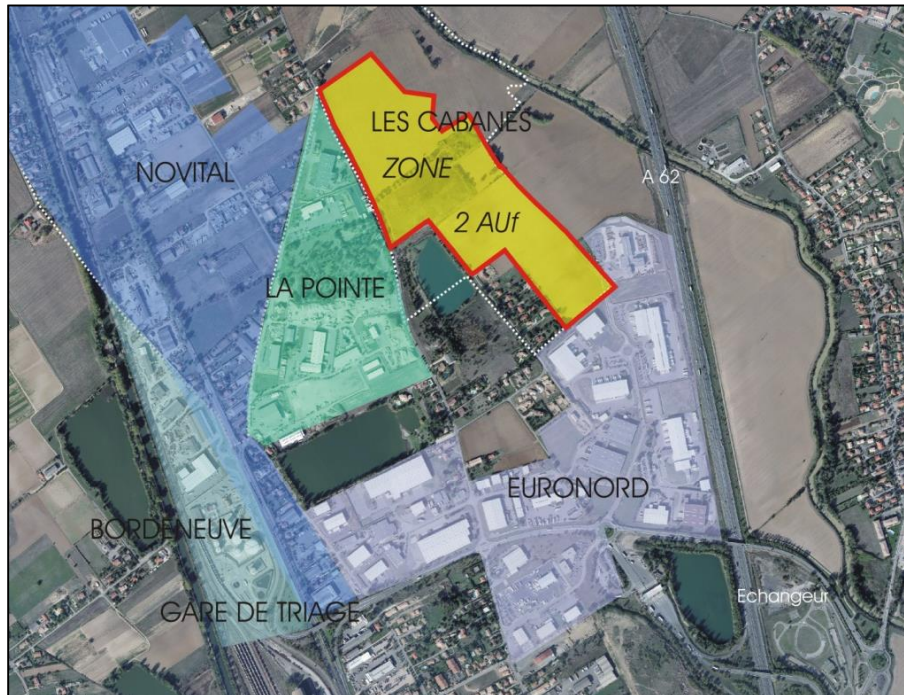
Cette zone 2AUf s'inscrit en extension du parc intercommunal d'activités Euronord.

Créée en 1988 par les communes de Bruguères, Lespinasse et Saint-Jory, la zone d'activités économiques d'Euronord, d'une superficie de 45 Hectares, accueille actuellement une vingtaine d'entreprises qui emploient 960 salariés.



Son activité économique est essentiellement orientée vers le stockage l'entrepôt et la logistique. Ces orientations économiques sont dues à la proximité de l'échangeur N°11 sur l'autoroute A 62.

Le Parc intercommunal d'activité « Euronord »



Source : auat

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUF, pour une superficie d'environ 5ha, va permettre de compléter l'offre du site d'EURONORD et les territoires Ouest composés des zones industrielles de NOVITAL sur Saint-Jory et LA POINTE sur la commune de Lespinasse. Cet espace pourrait représenter, à terme, c'est-à-dire sur l'ensemble de la zone 2AUF, un potentiel de plus de 400 emplois supplémentaires.

La problématique des réseaux :

Concernant le réseau d'assainissement plusieurs solutions techniques ont été étudiées. Parmi celles-ci la possibilité d'un raccordement unique à la future STEP de Saint-Jory (cf. par ailleurs) a été envisagée. Toutefois cette solution ne s'est pas révélée optimale tant du point de vue technique que financier. Une seconde option a donc été recherchée et trouvée. Le raccordement s'appuiera ainsi sur le réseau de la STEP Garonne.

Concernant le réseau d'eau potable là encore deux options pouvaient être envisagées : via le réseau d'Euronord, dépendant du réseau de Lespinasse, alimenté depuis l'usine de Lacourtenourt, et par le réseau de St Jory, alimenté depuis l'usine de St-Caprais. Le raccordement à EuroNord (réseau de Lespinasse) semble plus indiqué pour le raccordement de ce parc logistique, car il existe des possibilités de maillage. La desserte principale en eau potable du site pourra se faire au travers de la création d'un maillage en DN 150 depuis la conduite existante sur l'avenue de l'Euro.

La défense incendie sera assurée à partir d'une part d'un poteau d'incendie existant sur l'avenue de l'Euro au droit de l'entrée de Bergerat Monnoyeur, et d'autre part, par un poteau supplémentaire à créer.

La zone AUF étant raccordée et disposant de réseaux suffisants le règlement de la zone soumettra l'urbanisation interne au secteur à la réalisation, au fur et à mesure de l'urbanisation effective, des réseaux nécessaires (assainissement et eau potable).

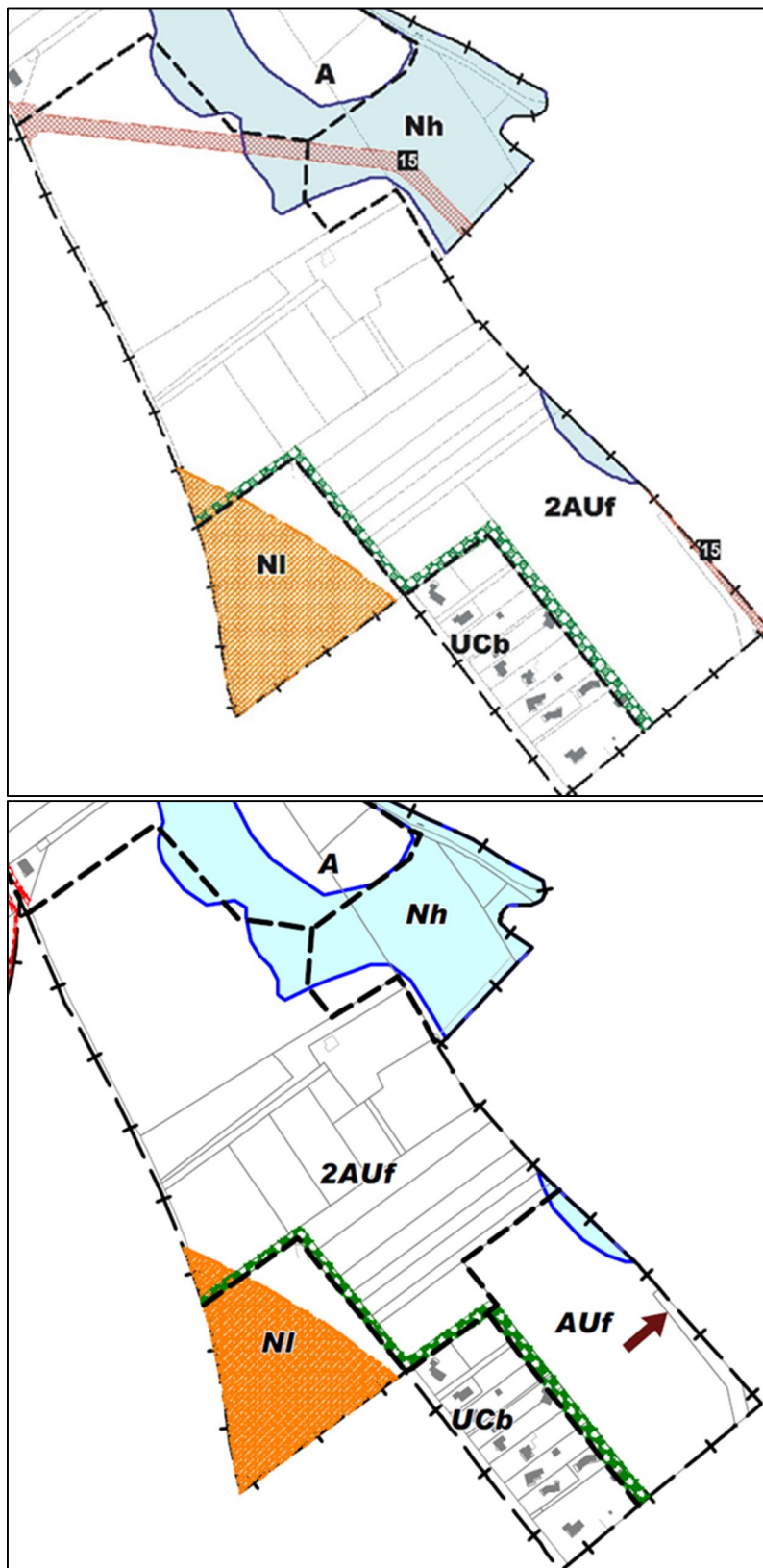
Les accès et la desserte du secteur :

La zone d'Euronord concerne essentiellement le secteur de la logistique et engendre un flux routier de poids lourds qu'il est nécessaire de bien prendre en considération. Compte tenu des spécificités du trafic attendu il n'est pas jugé souhaitable de desservir la zone depuis le chemin de Casselèvres mais de privilégier un accès au plus court en direction et depuis l'Autoroute A62 (accès inscrit au règlement graphique). De ce fait les accès depuis le chemin seront

proscrits, exception faite des dessertes nécessaires aux équipements communaux et s'effectueront depuis la zone d'activités existante d'Euronord située sur la commune de Bruguères. Afin d'assurer une cohérence d'ensemble une Orientation d'aménagement a d'ailleurs été réalisée sur l'ensemble de l'ancienne zone 2AUf (2AUf et AUf actuelles).

► **Les modifications apportées au dossier réglementaire**

Modifications apportées au règlement graphique (Avant / Après) :



Les modifications apportées au règlement graphique concernent :

- La dénomination du secteur visé par l'ouverture à l'urbanisation qui passe de 2AUf à AUf (création) ;
- L'inscription d'un accès obligatoire à l'Est du secteur ;
- La suppression de l'emplacement réservé N°15 (cf. par ailleurs).

Les modifications apportées au règlement écrit

Création d'un règlement propre à la zone AUf reprenant l'ossature de la zone UF (vocation économique) mais soumettant l'urbanisation à la réalisation au préalable des différents réseaux et au respect des orientations d'aménagement.

D'une manière synthétique, les principales règles de la zone AUf sont :

Articles 1 et 2 :

- Affirmation de la vocation économique du secteur en interdisant les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction nécessaires à l'activité ;
- Les constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre des orientations d'aménagement jointes au PLU afin de garantir un aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur ;
- L'urbanisation ne pourra être effective qu'après la réalisation des équipements internes à la zone : voirie, accès, réseaux divers, etc. ;
- Renvoi au PPR.

Articles 3 et 4 :

- Insertion des alinéas du règlement-type de la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole et ajout d'un alinéa faisant référence aux orientations d'aménagement concernant la desserte du secteur.

Article 6 :

- Les constructions doivent s'implanter à 6 m des voies publiques ou privées existantes ou projetées

Article 7 :

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.

Article 9 :

- L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

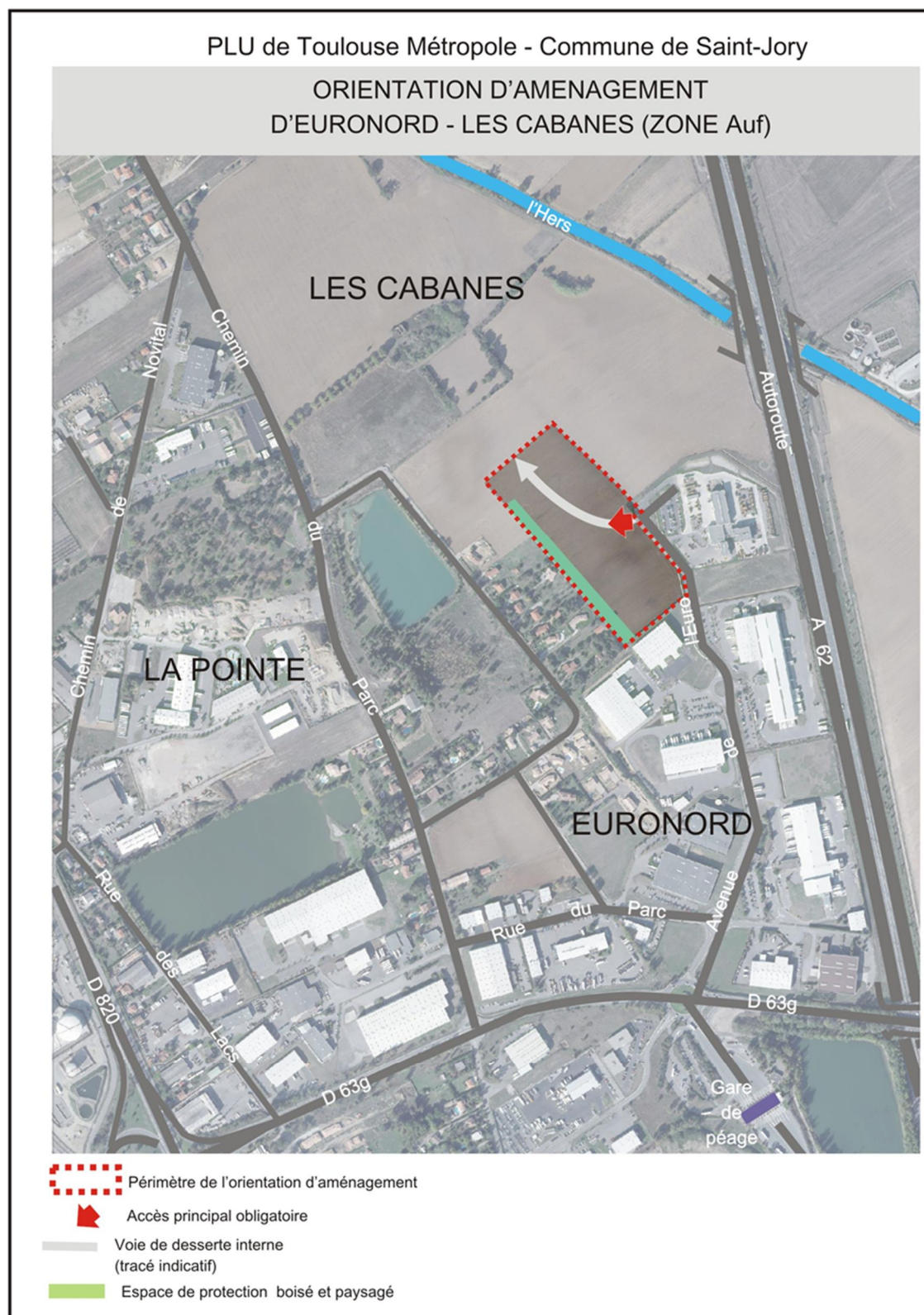
Article 10 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres (tout compris).

Article 13 :

- Les espaces verts devront représenter un minimum de 20% de la superficie totale (réponse à une préconisation du SCoT visant les opérations supérieures à 2 hectares).

► Les orientations d'aménagement



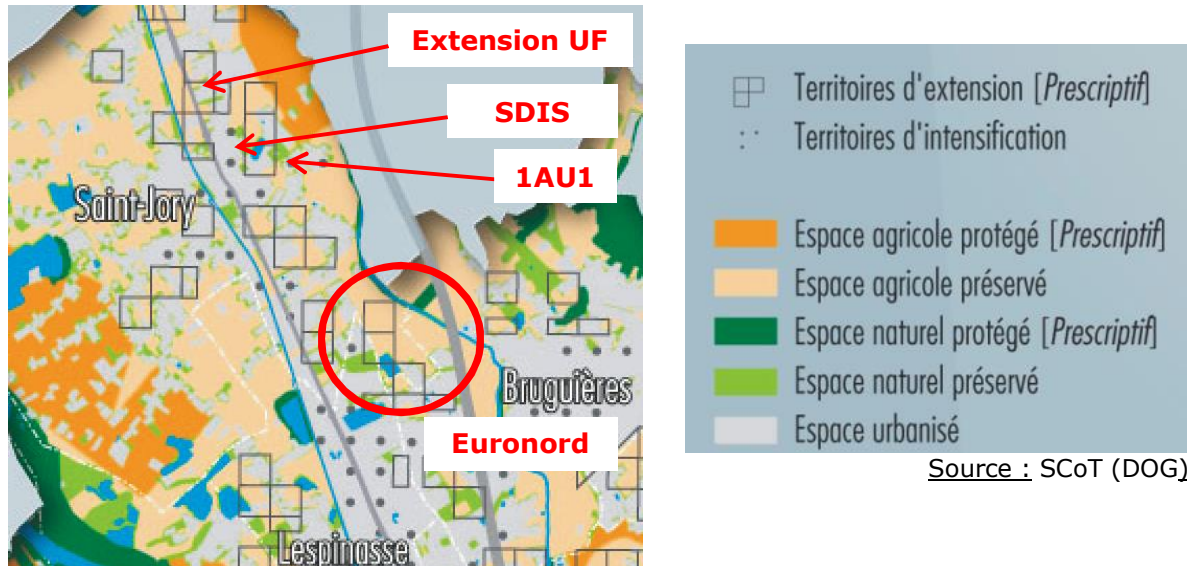
Principes d'organisation et de fonctionnement

- L'accès principal à la zone Auf s'opère depuis le tronçon de l'Avenue de l'Euro ;
- Un principe de création d'un espace de protection vis à vis des constructions d'habitations voisines existantes est positionné à l'ouest de la zone. Sur une épaisseur d'environ 15 mètres cet espace longe le périmètre de la zone et doit faire l'objet d'un traitement boisé et paysagé, pour partie déjà classé en EBC (plantations intermédiaires, clôtures esthétiques,...).

2.1.7. Compatibilité des projets avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Grande Agglomération

Afin d'éviter trop de redondance dans le discours la compatibilité avec le SCoT de l'ensemble des projets d'intérêt collectif sera abordé au sein de cette partie.

Carte des espaces agricoles et naturels :

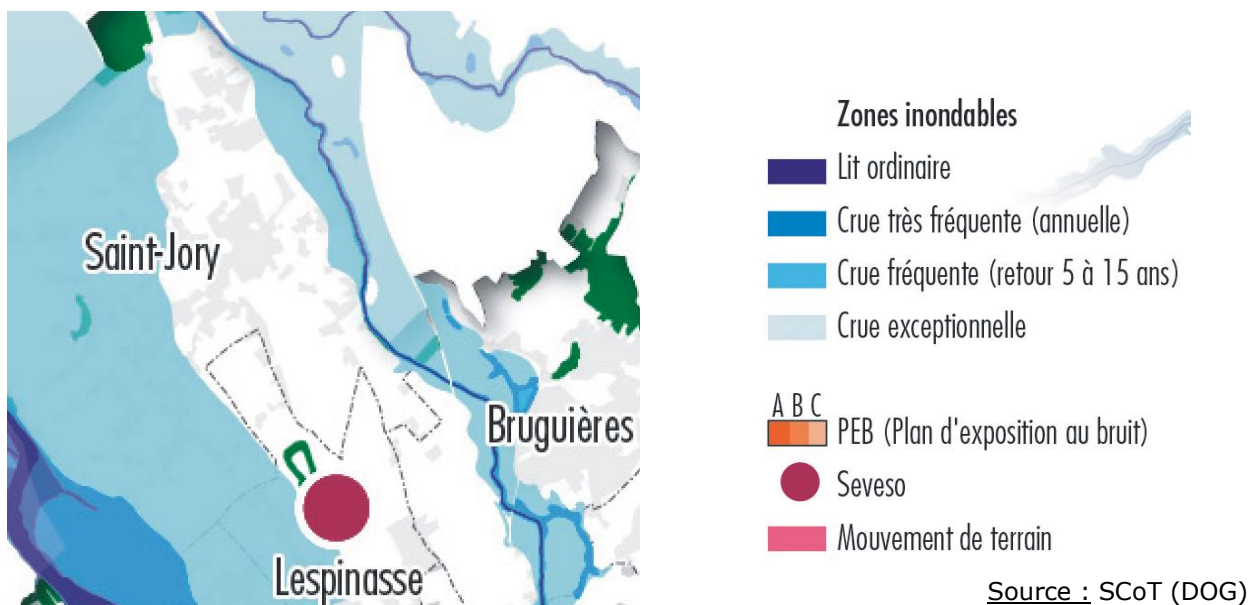


L'ensemble des projets d'intérêt général présentés par la modification s'inscrivent dans les objectifs de cohérence fixés par le SCoT. Soit ceux-ci s'inscrivent dans la tâche urbaine soit, pour ceux qui se traduisent par des extensions de l'urbanisation, ils sont identifiés comme des territoires d'extension (pixels) sur de l'espace agricole préservé.

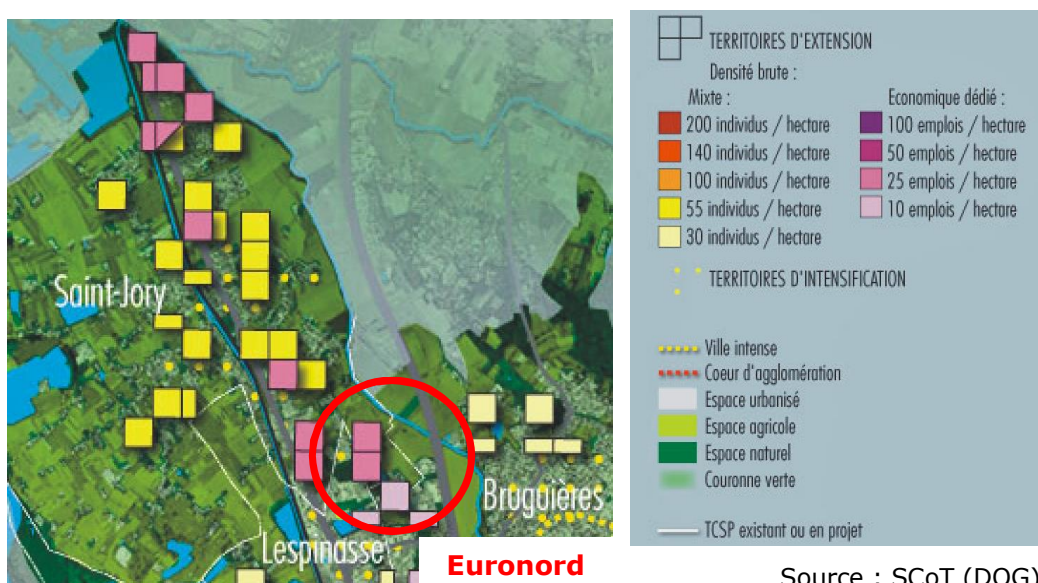
Carte des continuités écologiques :



L'Hers est le support d'une continuité écologique à maintenir et à renforcer. Située à près de 200 mètres de la rivière la zone d'extension d'Euronord-Les Cabanes n'est pas concernée par cette continuité. Les autres projets sont quant à eux plus éloignés de l'Hers à l'exception de la station d'épuration située à proximité immédiate de l'Hers. Compte tenu de cette localisation le projet devra donc définir une largeur adaptée au contexte écologique local apte à garantir la préservation de la continuité écologique.

Carte des risques et des nuisances :

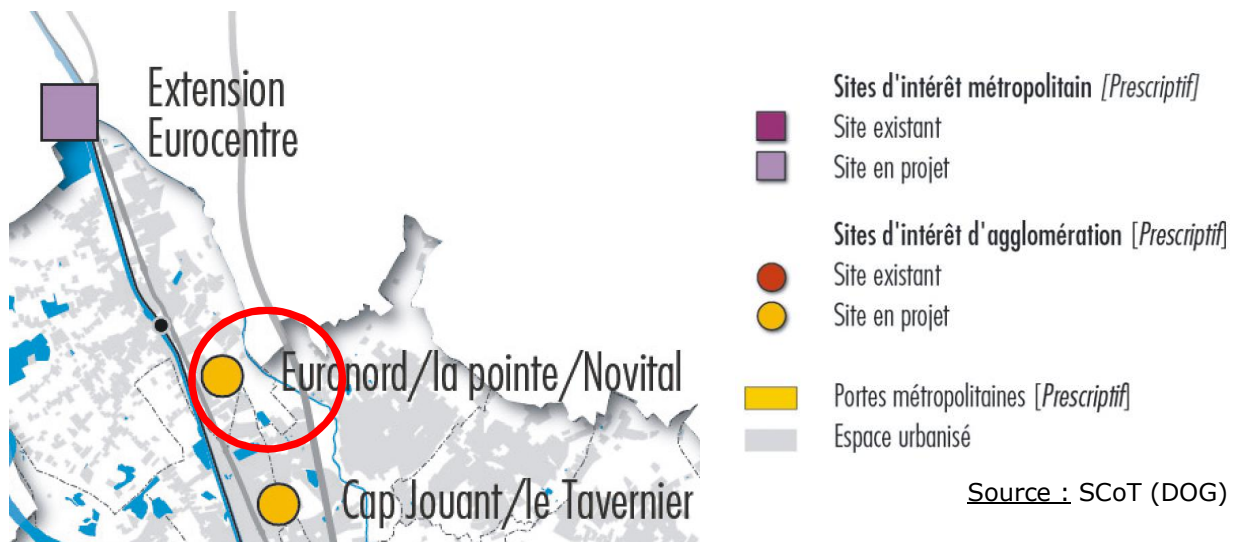
Les dispositions issues du PPRI sont intégrées au document d'urbanisme. Toutes les dispositions sont donc prises pour prendre en compte la connaissance des risques.

Carte des cohérences urbaines :

L'extension d'Euronord (ouverture à l'urbanisation et création d'une zone AUf) mobilise moins d'un pixel économique dédié à partager avec la commune de Lespinasse, affecté d'une densité de 10 emplois à l'hectare. Le potentiel d'emplois attendu sur l'ancienne zone 2AUf (400 emplois environ) va donc au-delà des préconisations et recommandations du SCoT.

Activités économiques :

L'extension d'Euronord est un site d'intérêt d'agglomération inscrit « en projet » dans le SCoT. Ces sites ont pour vocation de rééquilibrer le potentiel d'accueil économique et l'offre d'emploi sur le territoire du SCoT.



La dimension « emploi » de ces sites est primordiale. Les conditions de leur développement reposent sur les critères suivants. :

- Densité forte d'emplois, traduisant davantage des activités de type tertiaire et de bureau ;
- Aménagements se rapprochant du label HQE ;
- Des services à forte valeur ajoutée de type hôtel d'entreprises, salles de réunion, restauration collective, etc. ;
- Réalisation d'une pépinière d'entreprise ;
- Elaboration d'un règlement d'urbanisme applicable à la zone : définition des espaces verts aménagés et du traitement paysagé, recommandations architecturales, environnementales et esthétiques applicables à la zone fixant notamment la hauteur maximale des immeubles.

De même, le SCoT promeut la densification des territoires dédiés à l'économie, en extension comme en renouvellement. L'urbanisation de nouvelles zones d'activités doit s'opérer en continuité de l'existant afin d'éviter la dispersion de zones non viables le long des axes de circulation.

EURONORD – POSTIONNEMENT STRATEGIQUE RETENU DANS L'ETUDE NORD (étude en cours) :

Constats :

Deux sites logistiques d'importance existent sur le territoire nord à Saint-Jory. Il s'agit d'Eurocentre et Euronord. Environ 20 entreprises sont déjà présentes sur la zone d'Euronord dont les activités sont essentiellement dédiées à de la petite logistique et de la messagerie. Les besoins des acteurs de ces entreprises ont été identifiés en adéquation avec des opportunités foncières existantes. Celles-ci permettront de projeter le déploiement d'un pan de la chaîne logistique de l'agglomération sur ce site

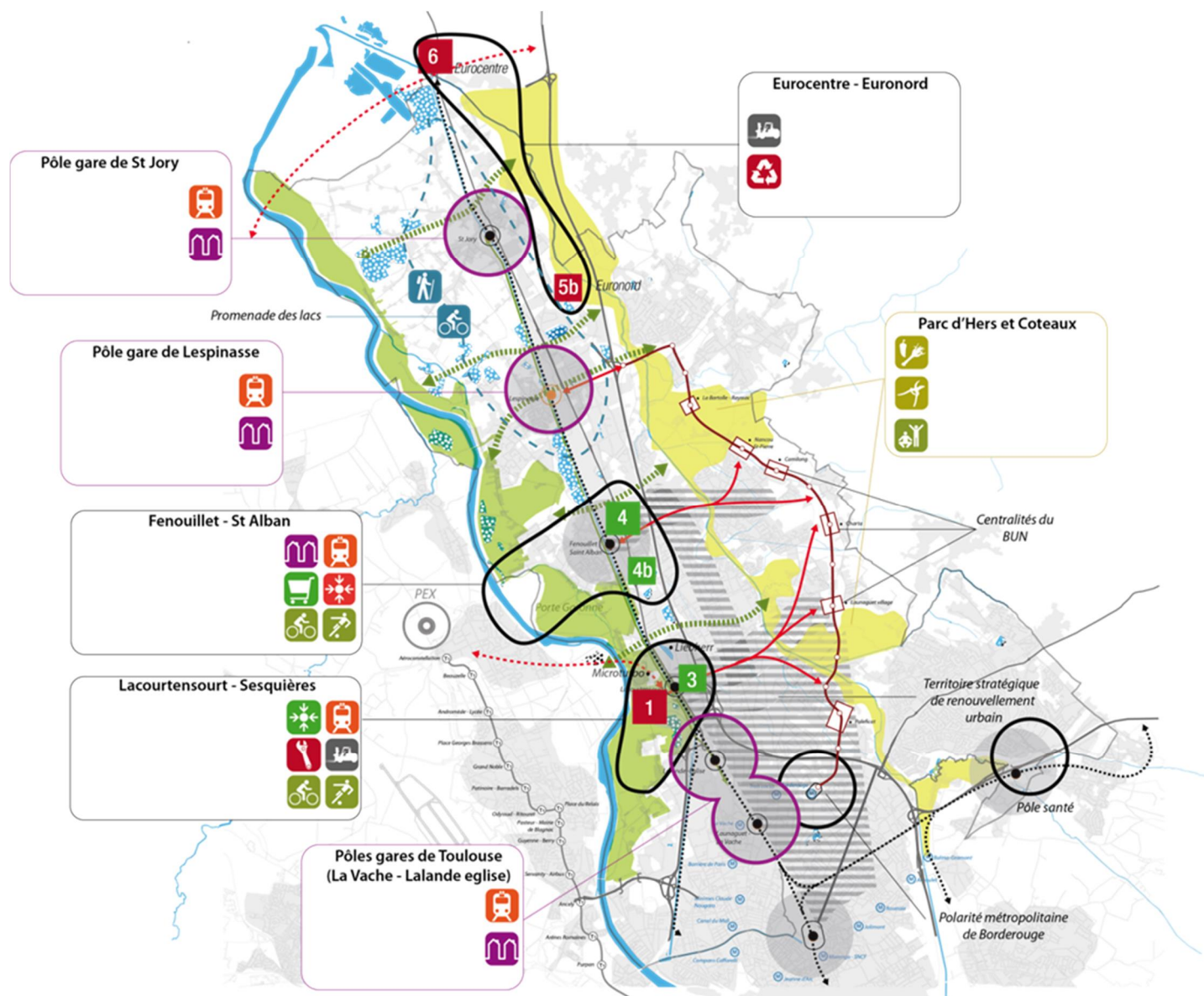
- ***De ce fait, Euronord s'inscrit comme un espace économique stratégique dans le développement et la structuration de l'activité logistique du territoire Nord.***

ORIENTATION DE LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE LOGISTIQUE DU TERRITOIRE NORD

- 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 ;

- Coordonner et mettre en synergie 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 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 de les faire rayonner à l'échelle de la métropole**
- Intégration des espaces de logistique dans les tissus urbains constitués (critères de qualité urbaine, performance et connectivité,...) et d'optimiser les bâtiments dans leurs impacts énergétiques et paysagers
- **L'objectif vise à se donner les moyens d'intégrer la zone Euronord dans son environnement**

SYNTHESE DE LA STRATEGIE

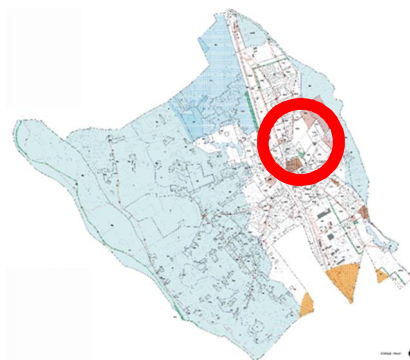


2.2. Des ajustements apportés au règlement graphique

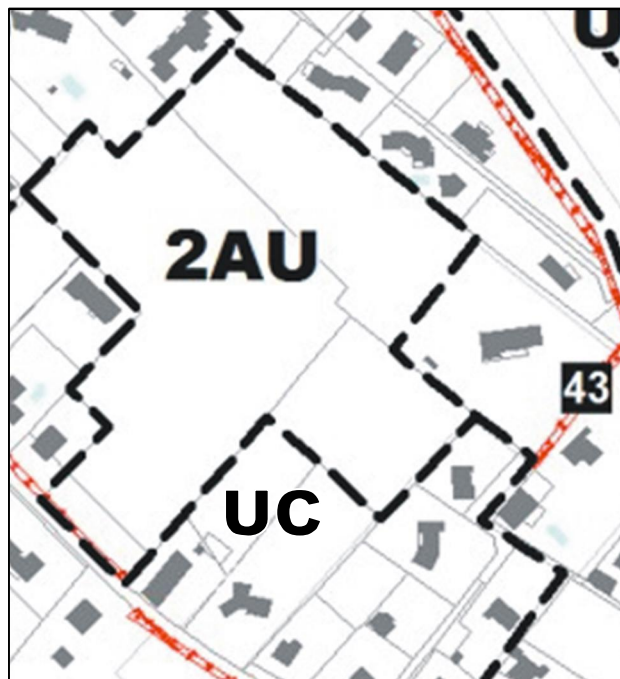
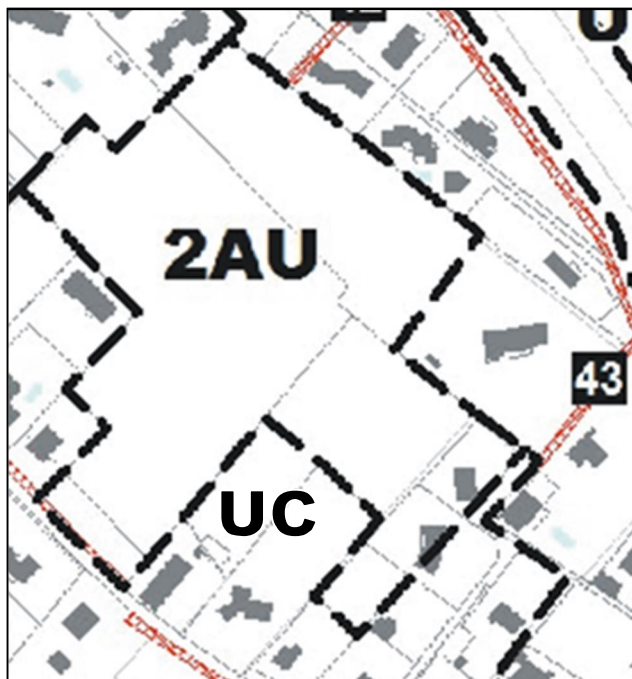
2.2.1. Modifications apportées aux limites de zones

► Modifications de la limite entre les zones 2AU et la zone UC

La définition des zones A Urbaniser (AU) dans le Plan Local d'Urbanisme permet d'encadrer et d'organiser le développement de la commune. Pour ce faire le tracé des zones vise essentiellement des parcelles non encore urbanisées, surtout lorsque celles-ci se trouvent dans la continuité des secteurs urbanisés. Toutefois il existe toujours un décalage entre la réalisation de ces plans et l'actualisation du cadastre, soit en raison d'un décalage naturel dû à l'actualisation des documents, soit à mettre en lien avec l'instruction des permis de construire. Ce type de décalage peut amener à identifier des « erreurs matérielles » au document graphique. C'est ainsi le cas dans le secteur des Graves où des **parcelles aujourd'hui urbanisées** sont inscrites au sein de la zone 2AU. S'il n'est pas toujours possible de procéder à une actualisation de ces « erreurs » considérant qu'il en va parfois de l'aménagement global de la zone, certaines parcelles situées à la marge méritent toutefois d'être reclassées en zone urbaine afin de faire correspondre le document d'urbanisme avec un état de fait.

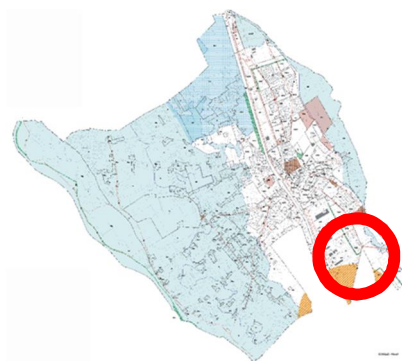


Les modifications apportées au règlement graphique :



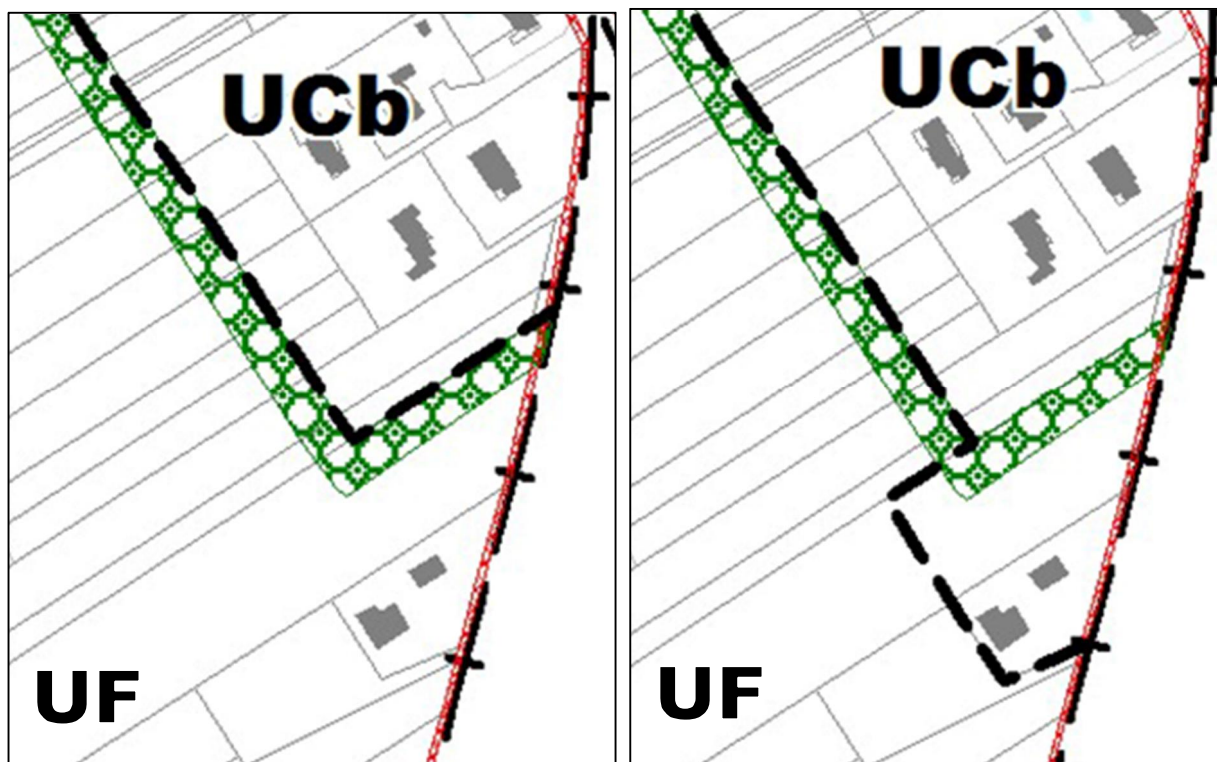
► Modification de la limite entre la zone UF et UCb

Lors de l'élaboration d'un PLU chaque zone créée répond à une exigence qui lui est propre. Soit en raison de la forme urbaine recherchée (densité, hauteur, etc.) soit en raison de vocations différentes. Il en va ainsi de la zone UF « destinée



à recevoir des établissements commerciaux (entrepôts, magasins, halls d'exposition) des bureaux et des activités artisanales et industrielles ». Au sud-est du territoire communal la zone UF est limitrophe avec le secteur UCb, secteur à vocation d'habitat essentiellement constitué de pavillons. Or il apparaît qu'une erreur a été effectuée dans le tracé de la limite entre ces deux zones. **Plusieurs bâtiments à vocation d'habitat ont ainsi été intégrés dans la zone économique.** La présente modification propose donc d'apporter une correction en réintégrant ces résidences dans la zone qui leur est dévolue, la zone UCb.

Les modifications apportées au règlement graphique :

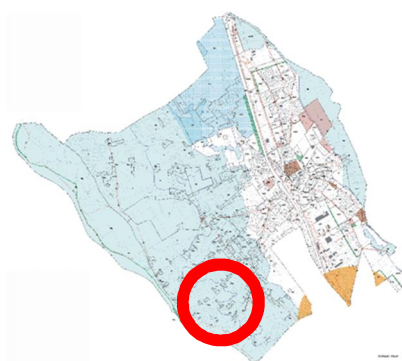


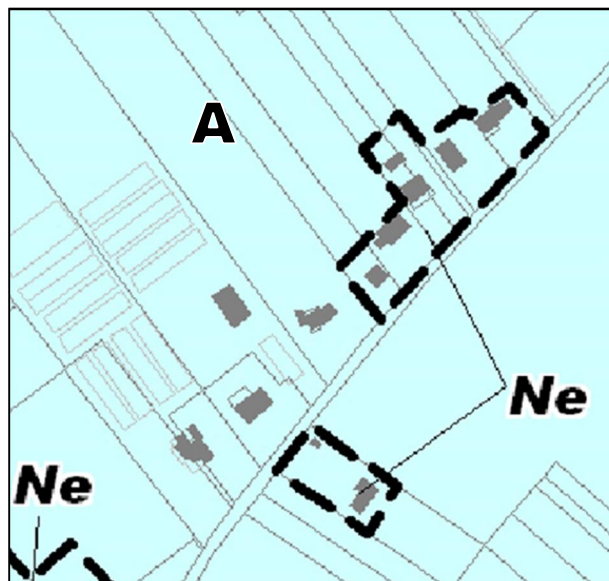
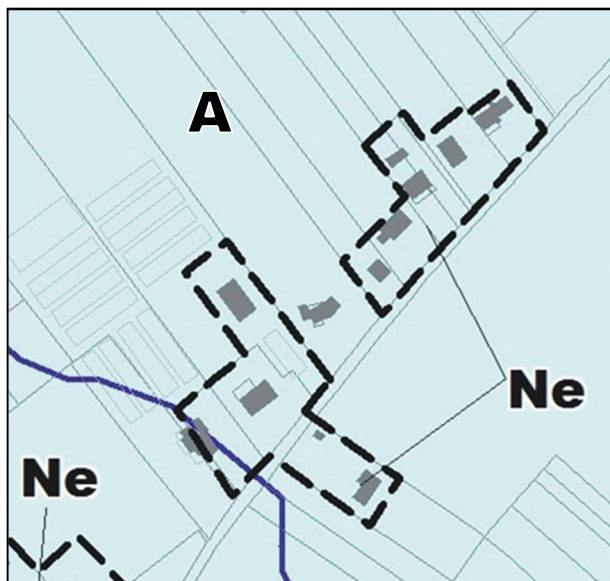
A noter que pour limiter les conflits d'usage et pour matérialiser la distinction entre les deux secteurs un Espace Boisé Classé (EBC) a été tracé en limite de zone UF. Si, selon le même argumentaire, il apparaîtrait tout à fait logique d'en modifier le tracé la procédure de modification ne permet pas d'impacter sur les EBC. Ce changement devra donc être effectué par le biais d'une autre procédure.

► Mise à jour des secteurs Ne

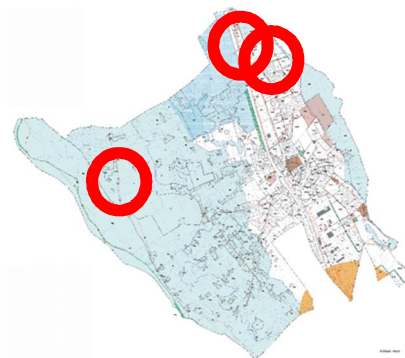
La Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jory définit des zones agricoles, dites zones A, à l'intérieur desquelles sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées à l'activité agricole. Ces espaces agricoles ont fait l'objet, par le passé, d'un important mitage par des constructions pas toujours en lien avec l'activité agricole. Afin de permettre à ces constructions, pour la plupart à vocation d'habitat, d'évoluer des secteurs Ne ont été créés. Ceux-ci permettent d'apporter des évolutions et extensions aux constructions sans qu'il soit nécessaire qu'elles soient liées à l'activité agricole. A l'inverse **les constructions à usage d'habitat liées à une**

exploitation agricole n'ont pas besoin d'un tel pastillage, au contraire. Ces dernières doivent demeurer dans la zone agricole car elles participent à garantir le maintien des exploitants au plus proche de leur exploitation. Lors du repérage effectué dans le PLU certaines constructions d'habitation le long du Chemin Robert appartenant à des agriculteurs ont, par erreur, été intégrées dans ces secteurs Ne. L'objet de ce point de modification vise donc à **réintégrer ces bâtiments en zone agricole.**



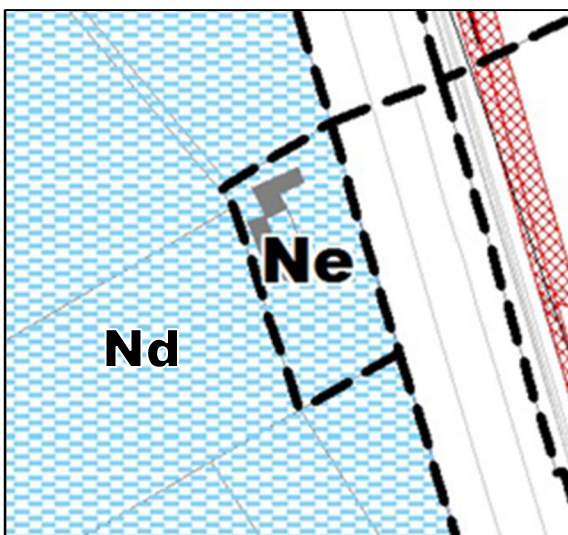
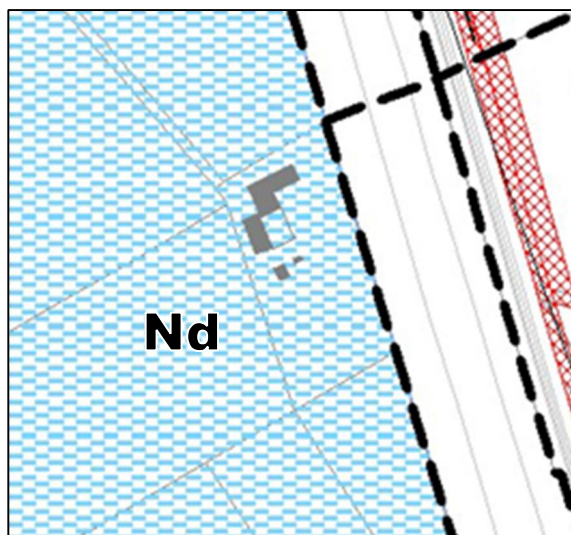
Les modifications apportées au règlement graphique :**► Création de nouveaux secteurs Ne**

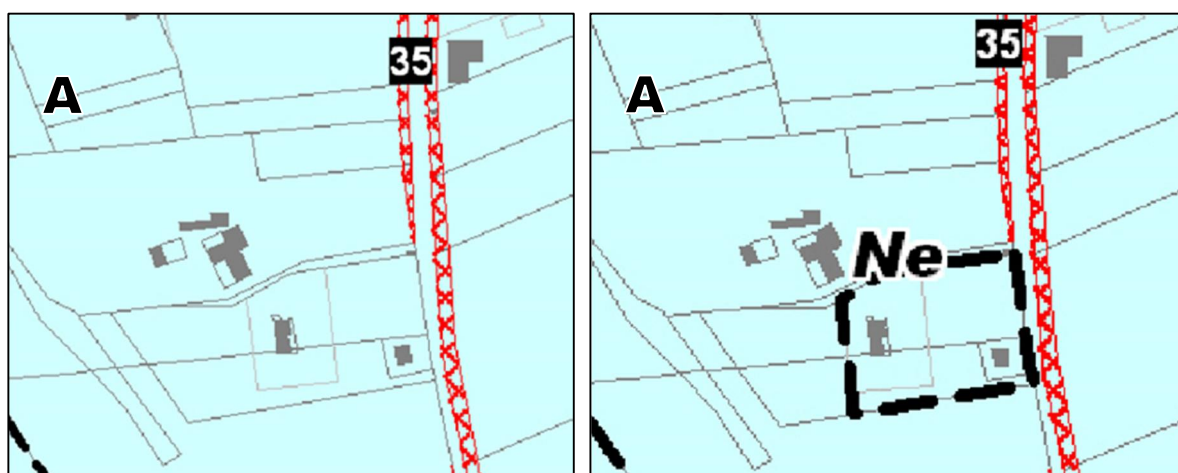
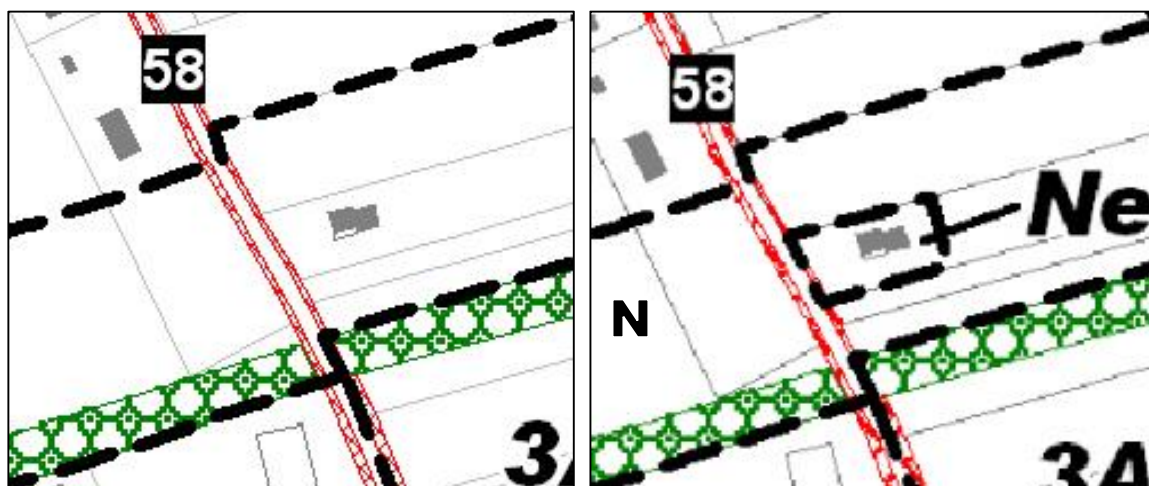
Si certains bâtiments ont par erreur été intégrés aux secteurs Ne et rejoignent donc les zones agricoles il est plus courant que certains bâtiments suivent un chemin inverse. Il ne s'agit non pas d'erreurs dans le recensement des bâtiments mais d'évolutions qui font que ceux-ci ne sont plus liés à l'activité agricole, soit en raison d'une vente, soit en raison d'une cessation d'activité.



Trois secteurs, au nord de la commune, sont concernés. Il s'agit de **constructions à usage d'habitation, non liées à l'agriculture, et requièrent ainsi un classement en secteur Ne pour pouvoir évoluer.**

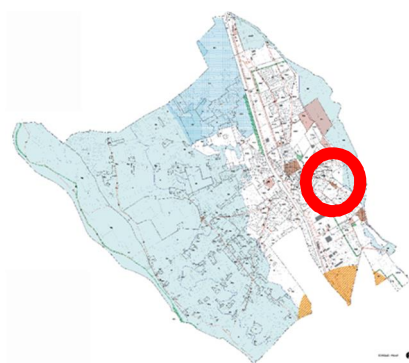
NB : A ce stade il est important de rappeler que le secteur Ne encadre très fortement les possibilités d'évolution avec, notamment, une limite de constructibilité fixée à 200 m² de surface de plancher totale.

Les modifications apportées au règlement graphique :



► Ajustement de la limite entre la zone 2AU et UBa

Suite à l'enquête publique Mr. Le commissaire enquêteur a relayé (recommandation n°4 du rapport) la demande d'un particulier souhaitant revenir au tracé anciennement existant au POS concernant la parcelle A1596. Dans la mesure où le reclassement de l'intégralité de cette parcelle en zone UBa pourrait remettre en cause le futur parti d'aménagement du secteur sans avoir été exposé au public cette demande ne peut pas être prise en compte dans la présente procédure. Un recalage mineur a toutefois été intégré afin que la limite de zone suive désormais la limite cadastrale.



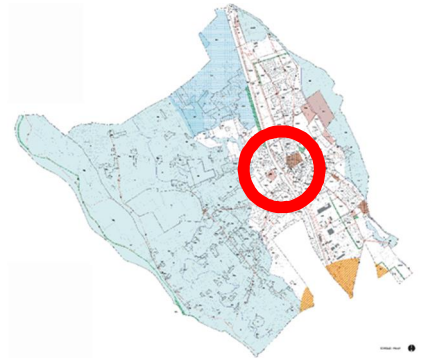
Les modifications apportées au règlement graphique :



2.2.2. Modifications apportées aux limites de zones et à certains emplacements réservés

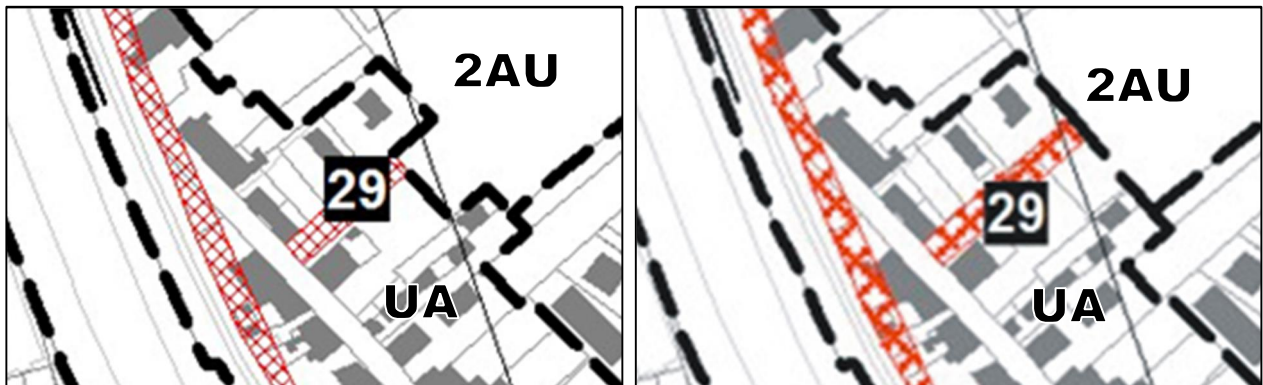
► Modification de la limite de la zone UA vis-à-vis de la zone 2AU et prolongement de l'emplacement réservé n°29

Un autre secteur relève d'un constat similaire à celui précédemment évoqué. A proximité immédiate du centre-ville, en direction du nord-ouest, certains fonds de parcelle accueillant des jardins et des constructions annexes sont aujourd'hui inclus dans la zone 2AU. Considérant que ces **fonds de parcelle n'ont pas vocation à participer à l'aménagement du secteur** mais répondent à la même logique de forme urbaine que celui de la zone UA la municipalité souhaite réintégrer ces espaces dans celui identifié pour le cœur des unités foncières, c'est-à-dire la zone UA.



Cette mise à jour de la limite entre la zone UA et la zone 2AU entraîne une autre modification du règlement graphique. Le secteur est en effet concerné par l'emplacement réservé n°29. Destiné à la « *création d'une amorce de voie d'accès rue de Bagnols* » cet emplacement réservé a pour objectif de rejoindre la zone 2AU dont il garantit l'un des accès (et plus généralement du secteur). Le fait de décaler la limite de la zone amène donc la municipalité à **prolonger légèrement l'emplacement réservé afin que celui-ci réponde aux mêmes exigences que celles ayant contribué à sa création.**

Les modifications apportées au règlement graphique :

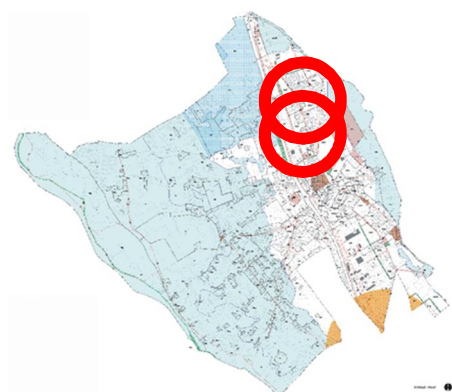


Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
29	Création d'une amorce de voie d'accès rue de Bagnols	Commune C.U.T.M.	500 625

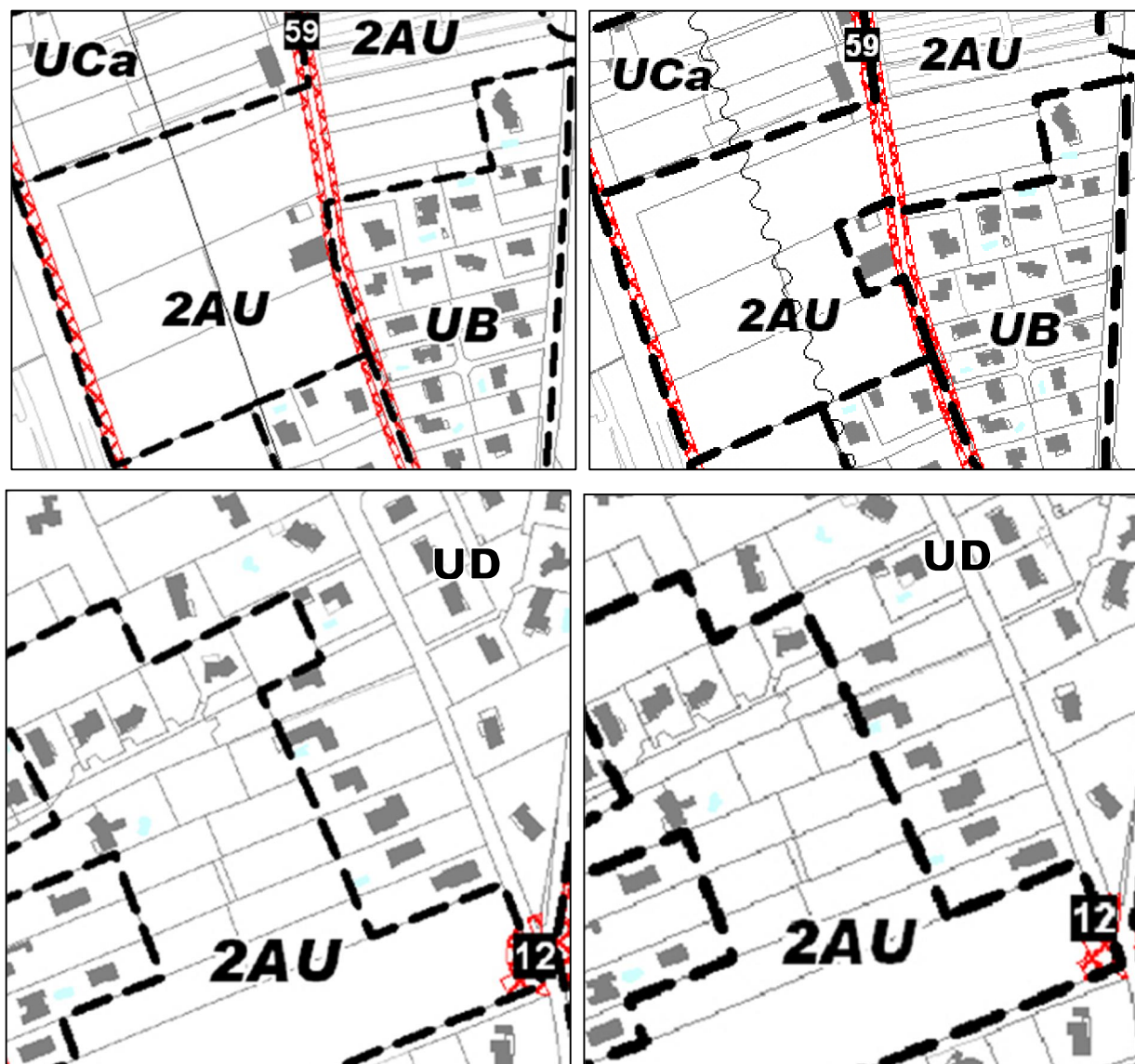
► Actualisation de la limite de la zone UD par rapport à la zone 2AU

La présente modification donne l'occasion d'actualiser le plan de zonage, notamment suite aux avis émis lors de l'enquête publique. Si toutes les demandes ne sont pas recevables, certaines mettent en lumière des évolutions possibles qui imposent une actualisation du document d'urbanisme. C'est le cas de **deux bâtiments existants intégrés dans les zones à urbaniser**. Si certaines parcelles construites appartiennent aujourd'hui à ces



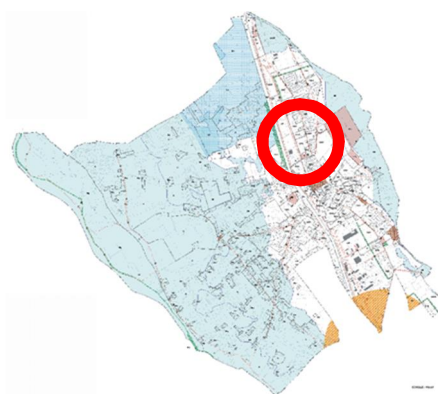
zones 2AU de manière à préserver l'aménagement ultérieur de secteurs d'importance d'autres ne relèvent pas (ou plus) de la même logique. De fait la modification permet donc de **reclasser certaines parcelles urbanisées dans les zones urbaines** sans pour autant que cela handicape des aménagements ultérieurs.

Les modifications apportées au règlement graphique :



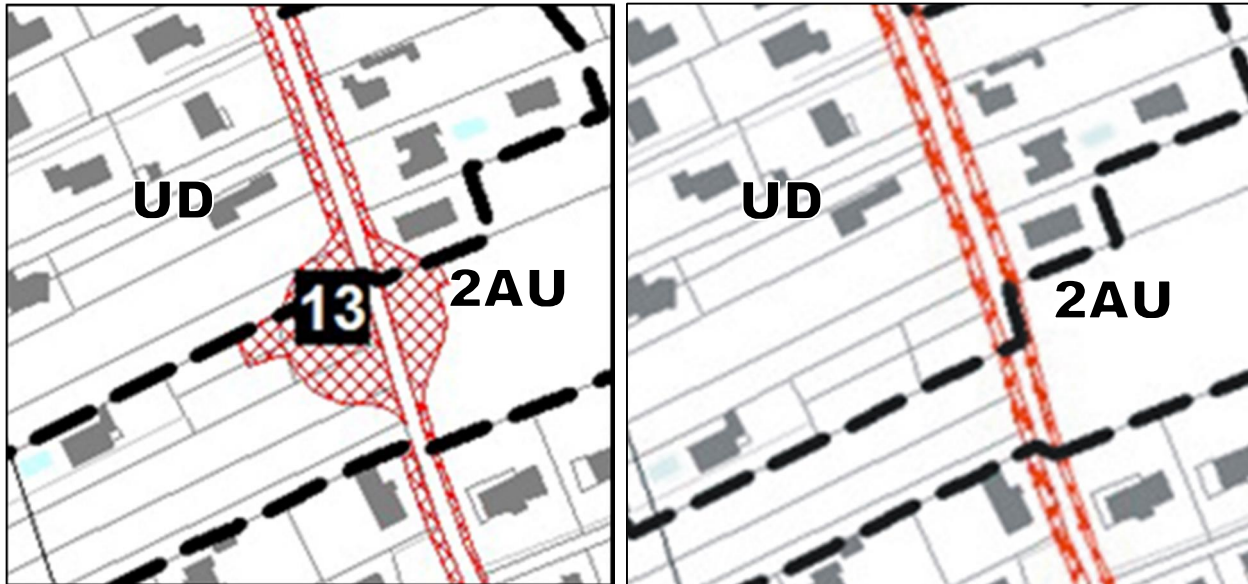
- Modification de la limite de la zone UD par rapport à la zone 2AU, suppression de l'emplacement réservé n°13 et prolongement de l'emplacement réservé n°59

Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits le long du chemin de la plaine afin de permettre un élargissement de la voie, mais également afin de permettre la réalisation de plusieurs giratoire destinés à sécuriser la voie tout en facilitant la circulation automobile. L'emplacement réservé n°13 relevait de cette logique en matérialisant sur le plan la volonté de créer une « *intersection au lieu-dit "La Plaine"* ». Toutefois **au vu de l'existant, et notamment de la présence de plusieurs constructions à vocation d'habitat**, il n'apparaît ni souhaitable, ni souhaité, de créer un nouveau giratoire sur des parcelles qui, dans les faits, assurent la desserte des riverains. Afin de ne pas remettre



en cause les accès particuliers et face à un existant pouvant faire assimiler l'emplacement réservé n°13 à une erreur matérielle, il a été décidé, d'une part de supprimer l'ER et, d'autre part, de corriger les limites de la zone UD en prenant en compte les constructions mentionnées au cadastre.

Les modifications apportées au règlement graphique :



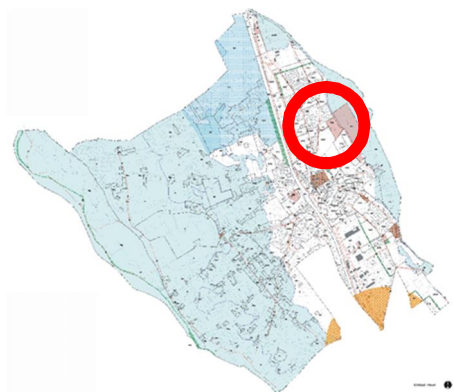
Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

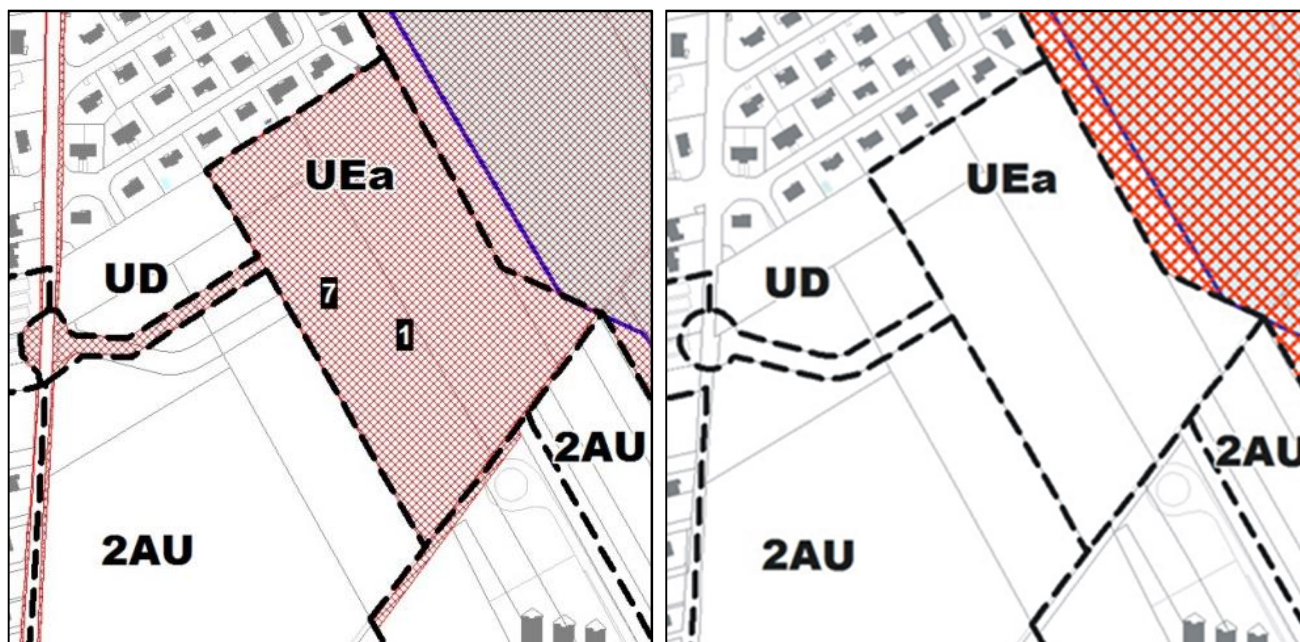
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
13	Création d'intersections au lieu-dit « La Plaine »	Commune	2.000
59	Elargissement du chemin de la Plaine, largeur totale : 12 mètres	Commune C.U.T.M.	9.000 9.490

► Modification des limites de la zone UEa + suppression des emplacements réservés n°1 et 7

L'emplacement réservé n°1 avait été inscrit au PLU afin de permettre la réalisation d'un collège au sein du secteur UEa. Les **acquisitions foncières ayant été réalisées et la construction du collège étant effective** il est proposé de supprimer l'emplacement réservé.

L'emplacement réservé n°7 devait quant à lui garantir l'accès à cet équipement scolaire en projet. Cette voie d'accès a depuis fait l'objet d'un dossier de mise en compatibilité qui a légèrement modifié le découpage parcellaire. Le fait que cet accès ait été réalisé justifie la suppression de l'emplacement réservé mais le changement évoqué, changement que l'on peut d'ailleurs observer au cadastre, impose également de modifier les limites du secteur UEa. Les limites de ce secteur avaient en effet été calquées sur un projet de voirie qui a évolué, puisque réalisé un peu plus au sud.



Les modifications apportées au règlement graphique :**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

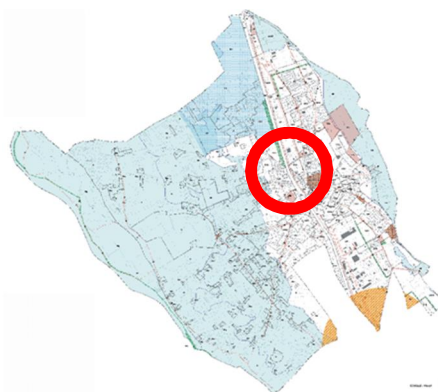
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
1	Création d'un collège et des équipements publics	Commune	45.000
7	Création d'un accès vers le futur collège	Commune	3.200

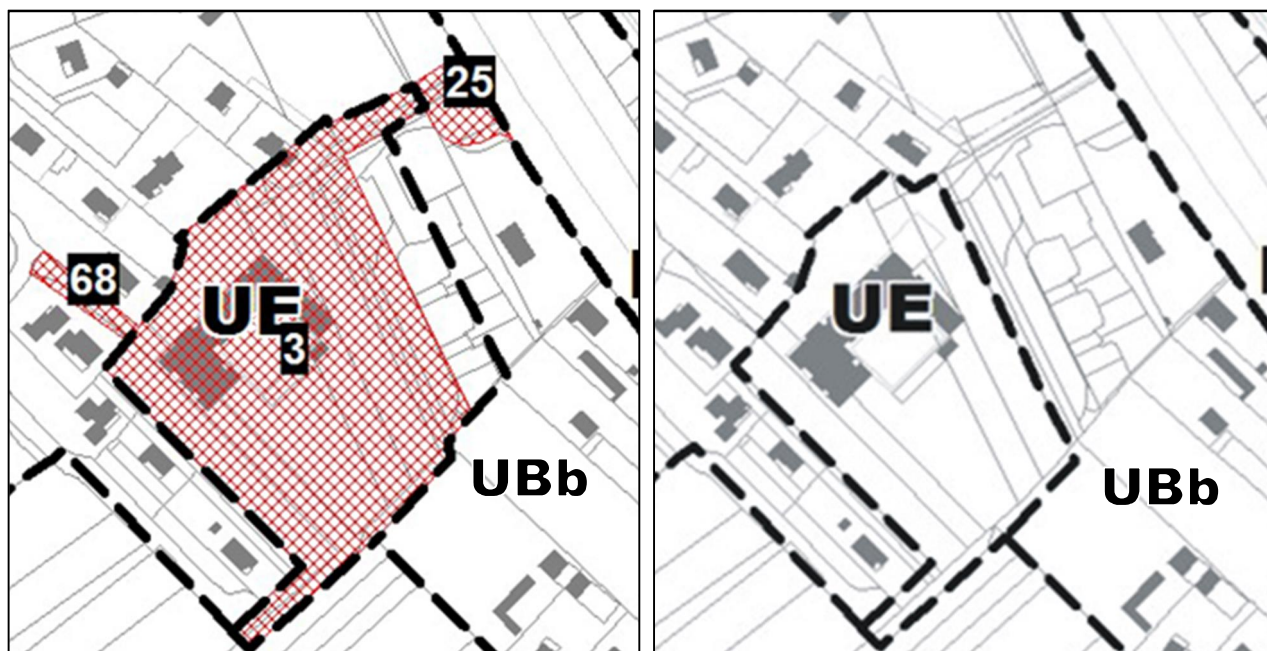
► **Réduction de la zone UE au profit de la zone UBb + suppression des emplacements réservés n°3, 25 et 68**

L'emplacement réservé n°3 a permis la **réalisation d'une école maternelle et d'équipements de loisirs à l'ouest** de la voie ferrée, face au centre-ville, offrant ainsi un accès facilité aux populations situées de « l'autre côté » de la ligne SNCF, celle-ci pouvant parfois être assimilée à une coupure physique du territoire. Le groupe scolaire ayant été réalisé il est temps de supprimer l'emplacement réservé au règlement graphique.

Il en va de même pour les emplacements réservés n°25 et n°68 qui matérialisaient au plan les accès à cet équipement structurant. Ces deux accès, depuis la route de Saint-Caprais et le chemin des graves, ont en effet été réalisés en même temps que les bâtiments.

La mise en cohérence entre l'existant et le plan amène une dernière modification sur le secteur. Comme la plupart des principaux équipements publics le site de l'école maternelle a été inscrit dans la zone UE pensée comme une « zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou collectifs, d'aires de stationnement, de terrains de jeux et de sports liés aux équipements publics, ou ouverts au public » (extrait du règlement – caractère de la zone UE). Le projet n'ayant pas nécessité l'intégralité de la zone, celle-ci sera réduite en conséquence.



Les modifications apportées au règlement graphique :**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
3	Construction d'une école maternelle et d'équipements de loisirs	Commune	21.000
25	Création d'une amorce de voie route de Saint-Caprais	Commune	900
68	Aménagement d'un accès depuis le chemin des graves	Commune	500

Evolution de la superficie des zones (ha)

Zones	Avant Modification	Après Modification	Variation
UA	32,4	32,4	=
UB	44	44,8	+1,8%
UC	145,6	146,4	+0,5%
UD	50,9	51,7	+1,2%
UE	20,4	21,1	+3,4%
UF	101,8	101,8	=
Total zones U	395	398,1	+1%
AUf	/	5,5	Nv
1AU	17,3	18,2	+5,2%
2AU	144,6	134,3	-7,1%
3AU	38,6	38,6	=
Total zones AU	200,5	196,6	-2%
A	739,1	739,1	=
N	587,4	587,9	=
Total A+N	1.326,5	1.327,1	=

2.3. Les autres modifications apportées aux Emplacements Réservés

Indépendamment des projets exposés la présente modification donne l'occasion d'actualiser la liste des Emplacements Réservés en fonction de l'avancée des projets. Toutefois, pour une meilleure lisibilité du document seront ici rappelées les modifications apportées sur les Emplacements Réservés présentées dans les parties précédentes.

2.3.1. Les emplacements réservés à supprimer

► L'emplacement réservé n°1 (rappel)

Cf. « Modification des limites de la zone UEa + suppression des emplacements réservés n°1 et 7 » (partie n°2.2.2.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
1	Création d'un collège et des équipements publics	Commune	45.000

► L'emplacement réservé n°2 (rappel)

Cf. « Permettre l'accueil d'une antenne du SDIS » (partie n°2.1.2.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
2	Création de locaux pour le SDIS	Commune	4.880

► L'emplacement réservé n°3 (rappel)

Cf. « Réduction de la zone UE au profit de la zone UBb + suppression des emplacements réservés n°3, 25 et 68 » (partie n°2.2.2.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
3	Construction d'une école maternelle et d'équipements de loisirs	Commune	21.000

► L'emplacement réservé n°7 (rappel)

Cf. « Modification des limites de la zone UEa + suppression des emplacements réservés n°1 et 7 » (partie n°2.2.2.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
7	Création d'un accès vers le futur collège	Commune	3.200

► L'emplacement réservé n°13 (rappel)

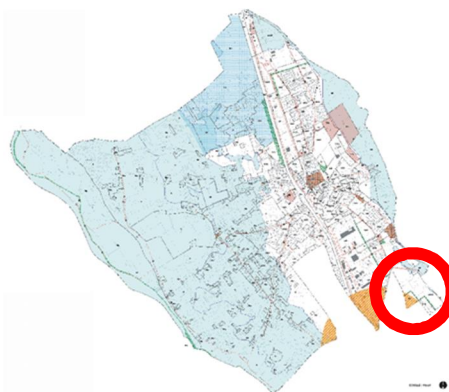
Cf. « Modification de la limite de la zone UD par rapport à la zone 2AU, suppression de l'emplacement réservé n°13 et prolongement de l'emplacement réservé n°59 » (partie n°2.2.2.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

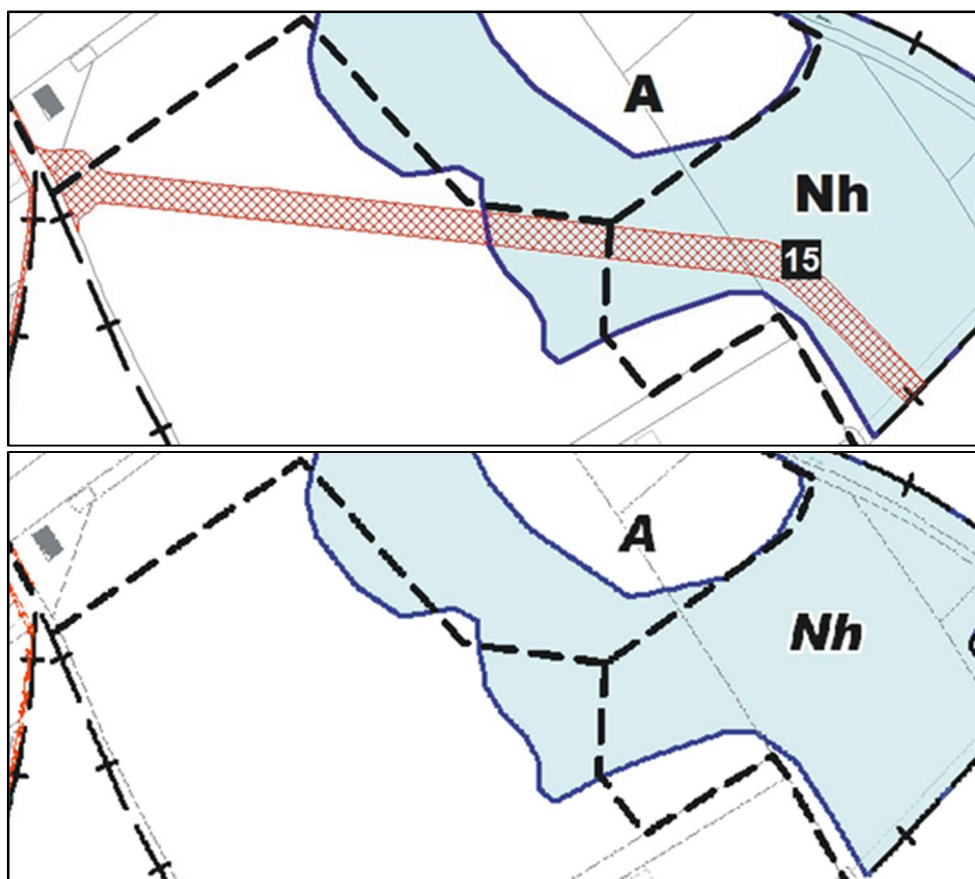
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
13	Création d'intersections au lieu dit « La Plaine »	Commune	2.000

► L'emplacement réservé n°15

L'inscription au règlement graphique de l'emplacement réservé n°15 avait pour objectif de garantir une liaison entre ce secteur d'urbanisation future à vocation économique avec la zone "Euronord" située sur la commune de Bruguères. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone (cf. par ailleurs) a permis d'engager une réflexion, plus large concernant la desserte de cet espace. Pour les raisons évoquées précédemment il n'est pas souhaitable, pour le moment, d'envisager une liaison avec le chemin de Casselèvres qui, d'une part n'est pas en mesure d'absorber un flux routier de ce type (logistique), et d'autre part, qui n'est pas un accès direct à l'autoroute. En conséquence Toulouse Métropole ne souhaite pas conserver cet ER et propose donc sa suppression au plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.



Les modifications apportées au règlement graphique :

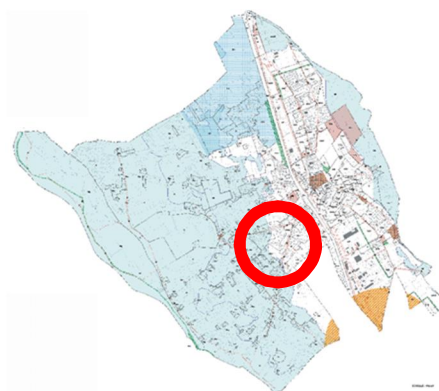
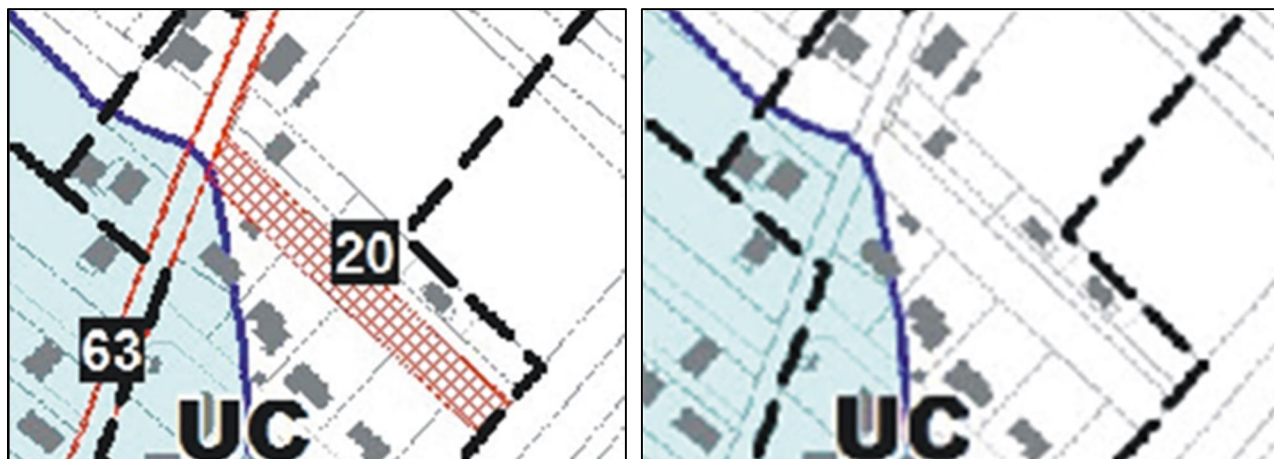


Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
15	Création d'une voie de liaison Saint-Jory-Euronord	Commune	11.000

► L'emplacement réservé n°20

L'emplacement réservé n°20 devait permettre la création d'une « *amorce de voie chemin de Gagnac* » destinée à la fois à la desserte du secteur, tout en préservant à terme l'accès aux terrains situés plus au sud, terrains actuellement classés en zone agricole. **Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de cette voie sont actuellement en cours**, il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé.

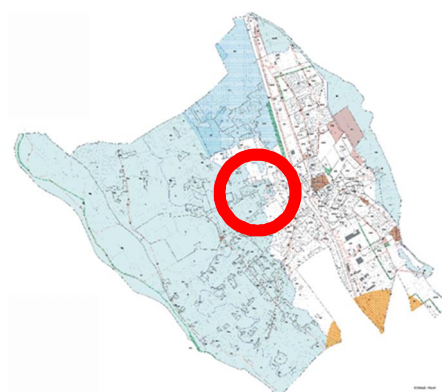
**Les modifications apportées au règlement graphique :****Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

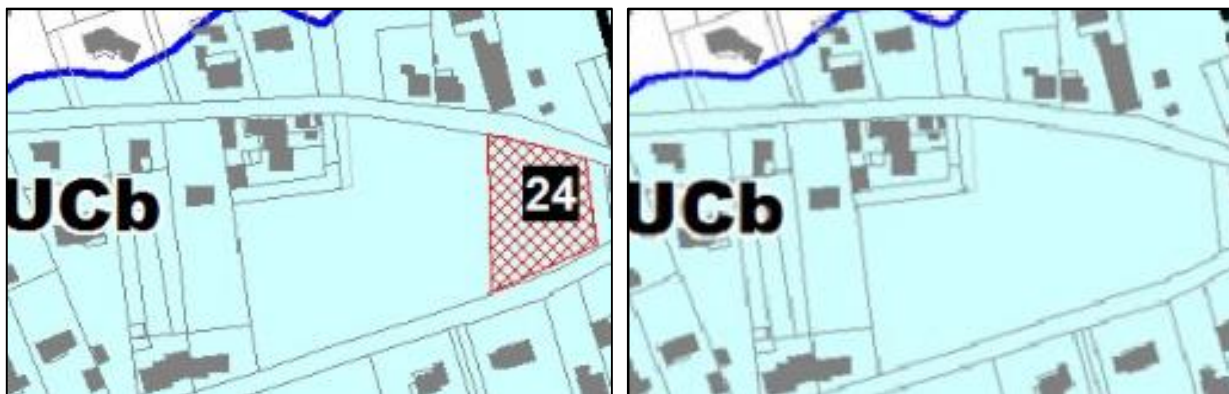
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
20	Création d'une amorce de voie chemin de Gagnac	Commune	2.000

► L'emplacement réservé n°24

L'emplacement réservé n°24 inscrit du temps du POS avait pour objectif de permettre à la commune « l'aménagement d'une entrée de ville sur le chemin de Perruquet ».

Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet sont actuellement en cours, l'emplacement réservé sera donc supprimé par la présente modification.



Les modifications apportées au règlement graphique :**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
24	Aménagement d'une entrée de ville sur le chemin de Perruquet	Commune	2.000

► L'emplacement réservé n°25 (rappel)

Cf. « Réduction de la zone UE au profit de la zone UBb + suppression des emplacements réservés n°3, 25 et 68 » (partie n°2.2.2.)

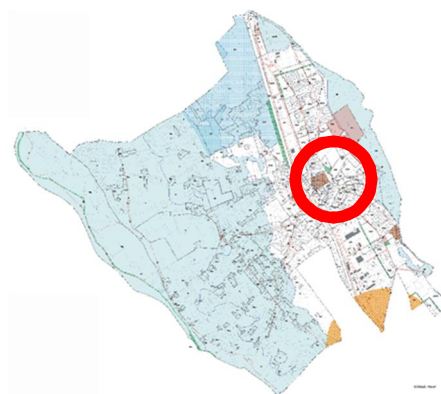
Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

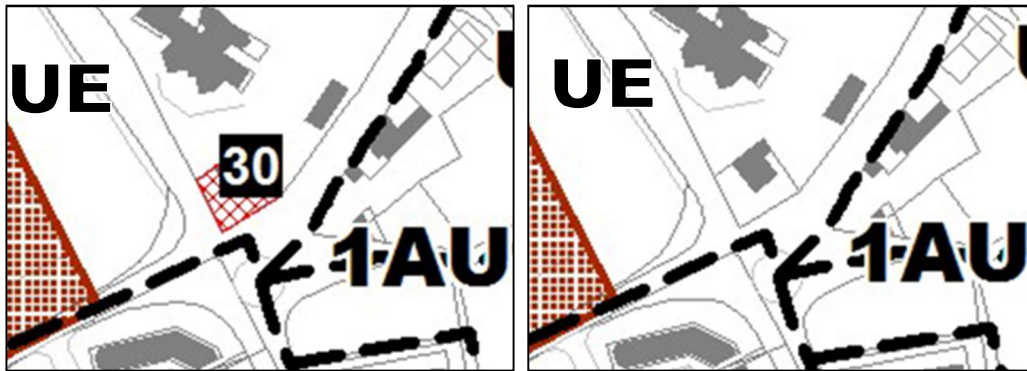
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
25	Création d'une amorce de voie route de Saint-Caprais	Commune	900

► L'emplacement réservé n°30

L'emplacement réservé n°30 avait pour objet l'« aménagement de l'espace public et de la voirie devant l'école ».

Là-encore les **acquisitions foncières ont été réalisées** par la collectivité de telle sorte que l'ER n'a plus de raison de figurer au plan et sera donc supprimé suite à la présente procédure.

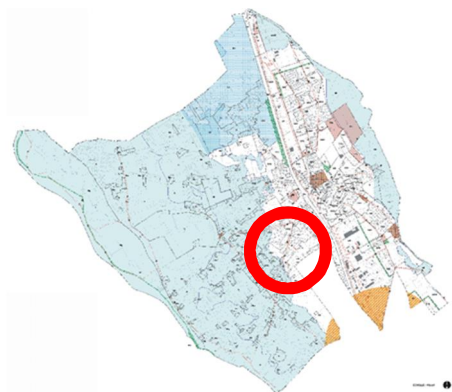


Les modifications apportées au règlement graphique :**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
30	Aménagement de l'espace public et de la voirie devant l'école	Commune	500

► Suppression de l'emplacement réservé n°33 et modification de l'emplacement réservé n°19

Les emplacements réservés n°19 et n°33 sont indissociables. Tous deux relèvent d'une même volonté visant à améliorer la desserte du secteur tout en garantissant un accès futur aux terrains situés plus au sud, dans la zone agricole, et qui à défaut se retrouveraient enclavés. Or l'emplacement réservé n°33, destiné à la réalisation d'une « *voie débouchant sur le chemin de Gagnac* » a été **tracé sur des parcelles bâties couvrant notamment un bâtiment annexe et un muret de clôture**. Sans être totalement réhivitoire il est évident que ce type de tracé ne facilite pas les acquisitions foncières voulues et permises par l'emplacement réservé. Sans remettre en cause la volonté de desservir le secteur il a été jugé bon de modifier ces deux emplacements réservés. D'une part parce que d'autres accès demeurent possibles en direction de la zone 2AU, et d'autre part parce que la voie orientée au sud demeure réalisable, même en l'absence d'un giratoire. En conséquence il a été décidé de supprimer l'emplacement réservé n°33 et de modifier en conséquence l'emplacement réservé n°19 désormais envisagé comme une connexion de voirie classique.

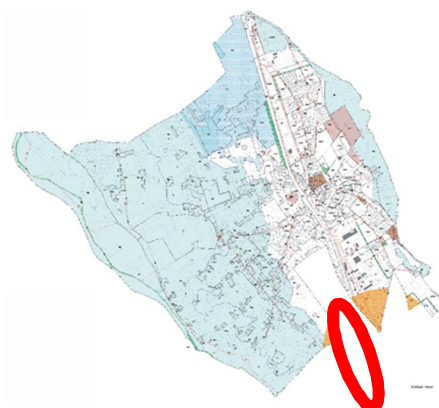
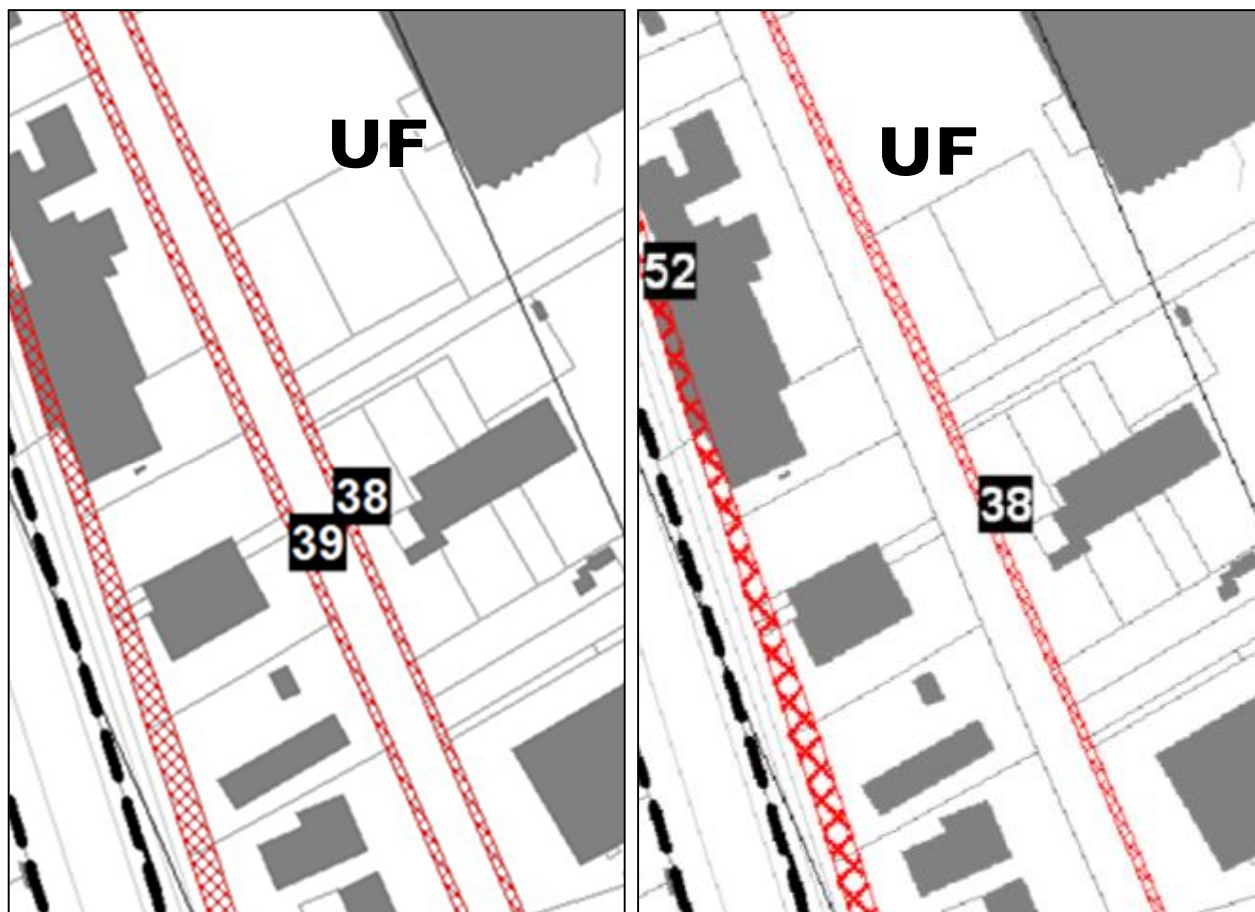
**Les modifications apportées au règlement graphique :**

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
19	Création d'une amorce de voie débouchant sur le chemin de Gagnac	Commune C.U.T.M.	2.200 2.110
33	Création d'une voie débouchant sur le chemin de Gagnac	Commune	720

► **Suppression de l'emplacement réservé n°39, modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°38**

Les emplacements réservés n°38 et n°39 devant permettre la réalisation de contre allées à la RD820 étaient inscrits au document graphique au bénéfice du Conseil Général. Lors de la première modification du P.L.U. (annulée depuis) la désignation du bénéficiaire avait été modifiée au bénéfice de la commune, le Conseil Général ne souhaitant pas maintenir ces emplacements réservés. Suite aux aléas de la procédure les deux emplacements réservés ont été à nouveau inscrits au bénéfice du Conseil Général. Toutefois, depuis 2006, le contexte a évolué car la commune ne souhaite pas poursuivre ce **projet abandonné par le Département**. C'est désormais la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole, compétente en la matière, qui souhaite préserver l'un de ces emplacements réservés (le n°38) afin de développer son réseau cyclable. De ce fait l'emplacement réservé n°39 sera supprimé tandis que le n°38 aura désormais comme bénéficiaire la CUTM avec pour objet la création d'une liaison douce le long de la RD820.

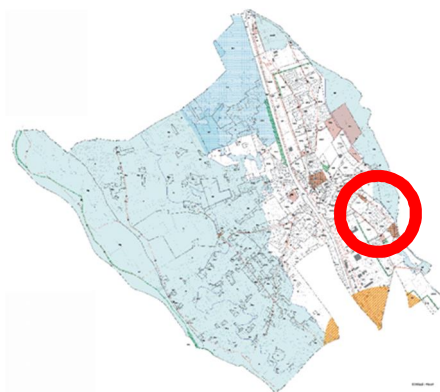
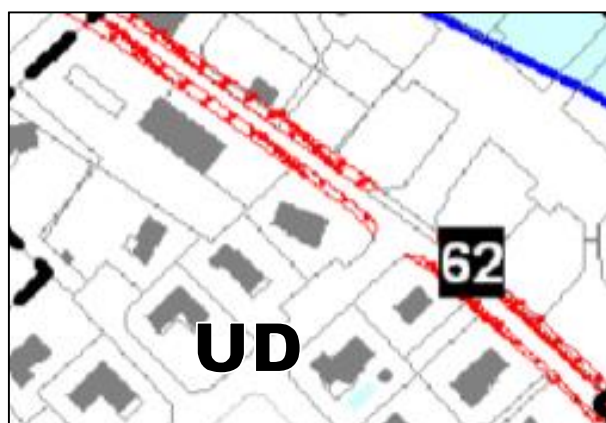
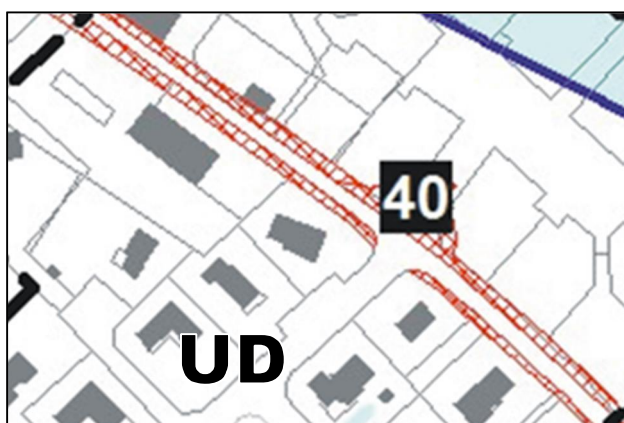
**Les modifications apportées au règlement graphique :**

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
38	Création de contre-allées à la RND820 Liaison douce le long de la RD820	Conseil Général C.U.T.M.	10.000 5.840
39	Création de contre-allées à la RND820	Conseil Général	10.800

► **Suppression de l'emplacement réservé n°40 et ajustement de l'ER n°62**

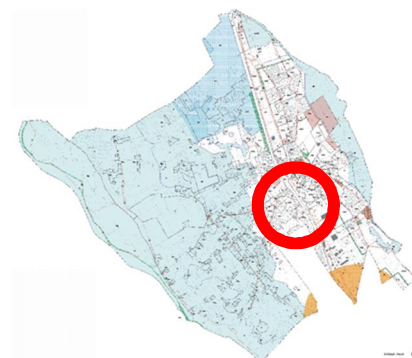
L'emplacement réservé n°40 devait garantir l'accès au secteur via le chemin de Trinchet. Les **acquisitions foncières et le projet étant réalisés** il est proposé de supprimer l'inscription de l'emplacement réservé au plan de zonage et dans la liste des ER. L'emplacement réservé n°62, inscrit afin d'élargir la voie du chemin de Trinchet sera quant à lui légèrement modifié dans un souci de cohérence d'ensemble.

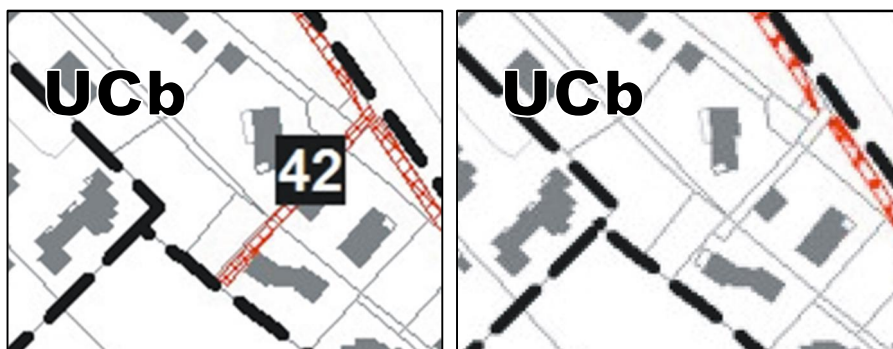
**Les modifications apportées au règlement graphique :****Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
40	Aménagement d'une amorce de voie chemin de Trinchet	Commune	500
62	Elargissement et aménagement de voirie (voiture-piéton-vélo) : chemin de Trinchet	Commune C.U.T.M.	8.400 6.450

► **L'emplacement réservé n°42**

Destiné à créer un « accès piétonnier débouchant sur le chemin du Canou » il a été décidé de supprimer l'emplacement réservé n°42 celui-ci s'inscrivant sur un bâti existant qui ne permettra pas la réalisation du projet.

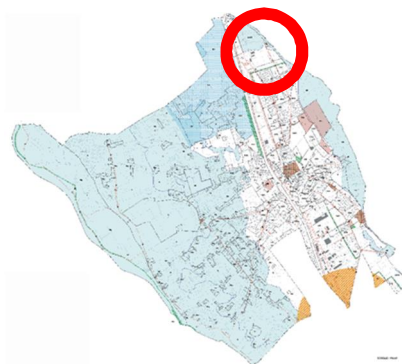
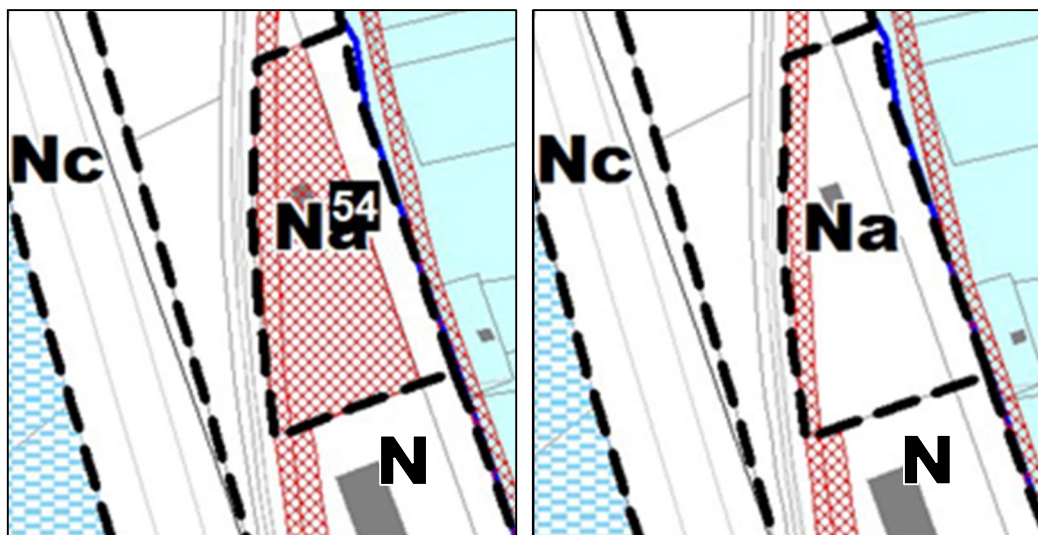


Les modifications apportées au règlement graphique :**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

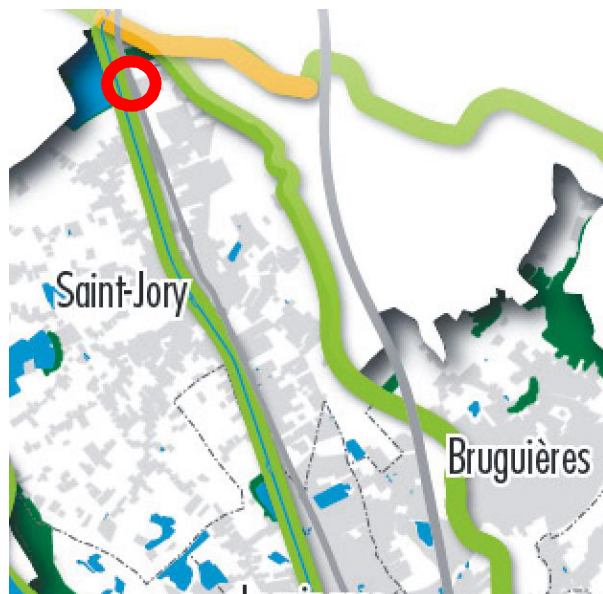
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
42	Accès piétonnier débouchant sur le chemin du Canou	Commune	200

► L'emplacement réservé n°54

L'emplacement réservé n°54, inscrit au bénéfice de la commune, doit permettre la réalisation d'une « *aire d'accueil des gens du voyage* ». Si le projet n'a pas encore vu le jour les **acquisitions foncières, préalables à la phase opérationnelle, ont d'ores et déjà été menées**. En conséquence la municipalité souhaite supprimer l'emplacement réservé dans un souci de meilleure lisibilité considérant que le secteur Na, secteur dédié à la réalisation de cette opération, suffit à matérialiser au plan le projet.

**Les modifications apportées au règlement graphique :****Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
54	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, au nord de la commune	Commune	6.500

Carte des continuités écologiques :

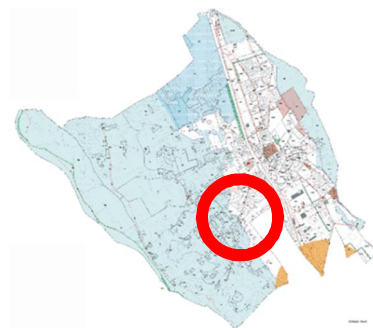
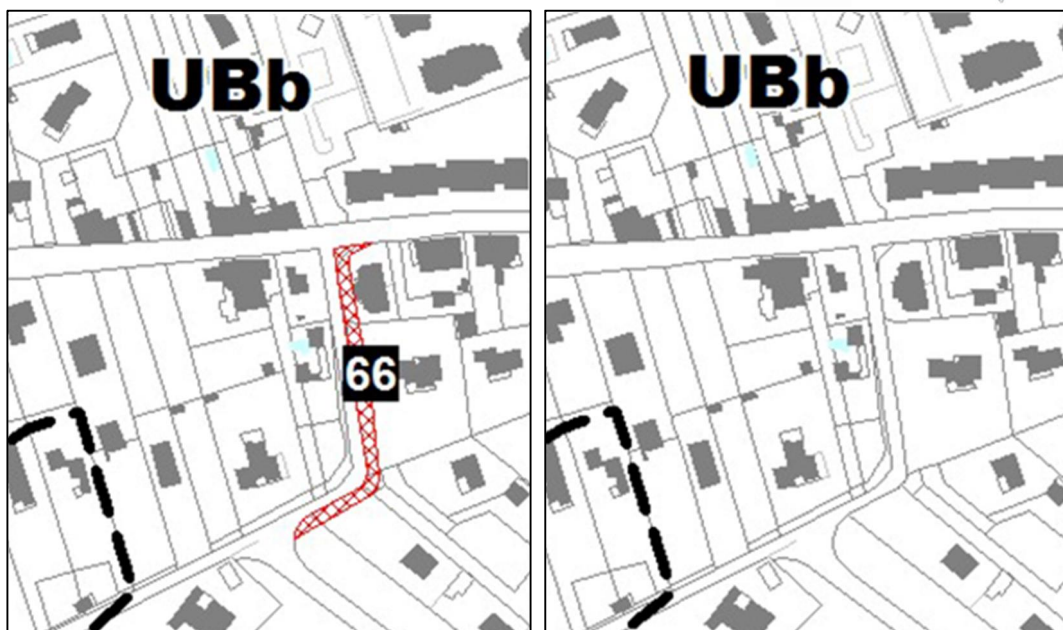
- Continuités écologiques à maintenir et à renforcer [*Prescriptif*]
- Continuités écologiques à restaurer et à reconquérir [*Prescriptif*]
- Espace urbanisé
- Principaux espaces boisés

Source : SCoT (DOG)

La suppression de l'emplacement réservé n°54 sur la zone Na (environ 1ha) n'est pas de nature à remettre en cause la continuité écologique repérée par le SCoT. Non seulement le projet d'aire d'accueil des gens du voyage ne vise qu'une superficie limitée, mais surtout celui-ci s'insère à l'Est de la voie ferrée alors que l'ouest offre de vastes espaces non constructibles classés en zone naturelle qui permettent quant à eux de garantir le devenir de cette continuité écologique Nord-Sud.

► L'emplacement réservé n°66

L'emplacement réservé n°66 devant permettre « l'élargissement du chemin de la Marque entre la rue de Grenade et le chemin de Graves » sera supprimé, **les aménagements ayant aujourd'hui vus le jour.**

**Les modifications apportées au règlement graphique :**

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
66	Elargissement du chemin de la Marque, entre la rue de Grenade et le chemin des Graves, largeur totale : 10 mètres	Commune	650

► L'emplacement réservé n°67

Suite à l'enquête publique et à une remarque relayée par M. le Commissaire enquêteur il a été décidé de supprimer l'emplacement réservé n°67 qui avait pour objectif de créer une voie d'amorce depuis le chemin de Saint-Caprais.

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
67	Création d'une amorce de voie depuis le chemin de Saint-Caprais, largeur : 12 m	Commune	1.775

► L'emplacement réservé n°68 (rappel)

Cf. « Réduction de la zone UE au profit de la zone UBb + suppression des emplacements réservés n°3, 25 et 68 » (partie n°2.2.2.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
68	Aménagement d'un accès depuis le chemin des graves	Commune	500

2.3.2. Les emplacements réservés à modifier**► Les changements de « bénéficiaires »**

Suite à l'entrée de Saint-Jory dans la Communauté Urbaine du Grand Toulouse et à la transformation de cette dernière en Métropole (Communauté Urbaine de Toulouse Métropole) une nouvelle répartition des compétences s'est organisée entre la commune et son intercommunalité. En conséquence plusieurs emplacements réservés ont enregistré un changement de bénéficiaire la Communauté Urbaine étant désormais compétente dans des domaines d'intervention anciennement dévolus à la commune.

Cf. « Liste et tracé des Emplacements Réservés » (Document n°3.3).

► Modification de l'emplacement réservé n°19 (rappel)

Cf. « L'emplacement réservé n°33 et modification de l'emplacement réservé n°19 » (partie n°2.3.1.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
19	Création d'une amorce de voie débouchant sur le chemin de Gagnac	Commune C.U.T.M.	2.200 2.110

► Prolongement de l'emplacement réservé n°29

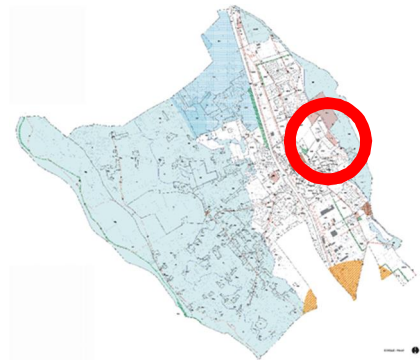
Cf. « Modification de la limite de la zone UA vis-à-vis de la zone 2AU et prolongement de l'emplacement réservé n°29 » (partie 2.2.2.).

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

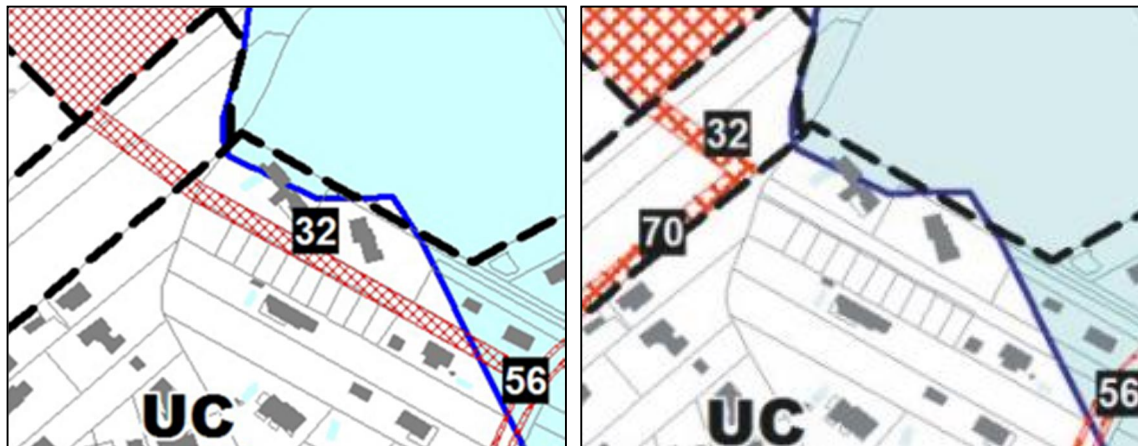
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
29	Création d'une amorce de voie d'accès rue de Bagnols	Commune C.U.T.M.	500 625

► Réduire l'emplacement réservé n°32

La partie nord-est du territoire communal a enregistré un important développement de son urbanisation au cours de ces dernières années. Afin d'encadrer ce développement, tout en préservant l'accès à certains secteurs qui restent à aménager, plusieurs emplacements réservés avaient été inscrits au règlement graphique. Parmi ceux-ci l'emplacement réservé n°32 avait pour objet la « *création d'une voie, chemin de Bougeng* » qui permettra de relier les zones urbanisées en cours d'aménagement (zone UC) et les futurs équipements de sports inscrits à l'emplacement réservé n°5. L'**aménagement du secteur incorporé à la zone UC ayant aujourd'hui vu le jour**, et avec eux une partie de la voie, il a été décidé de supprimer la partie de l'emplacement réservé n°32 concernée. Seule demeurera la portion d'emplacement réservé appartenant à la zone 2AU, pour une superficie de 555 m² qui correspond aux aménagements non encore réalisés et qui permettront de desservir la nouvelle zone 1AU1 via l'ER n°70(cf. par ailleurs).



Les modifications apportées au règlement graphique :

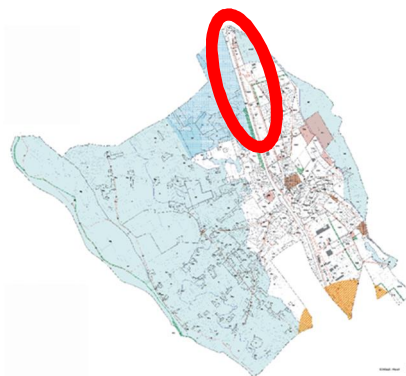


Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

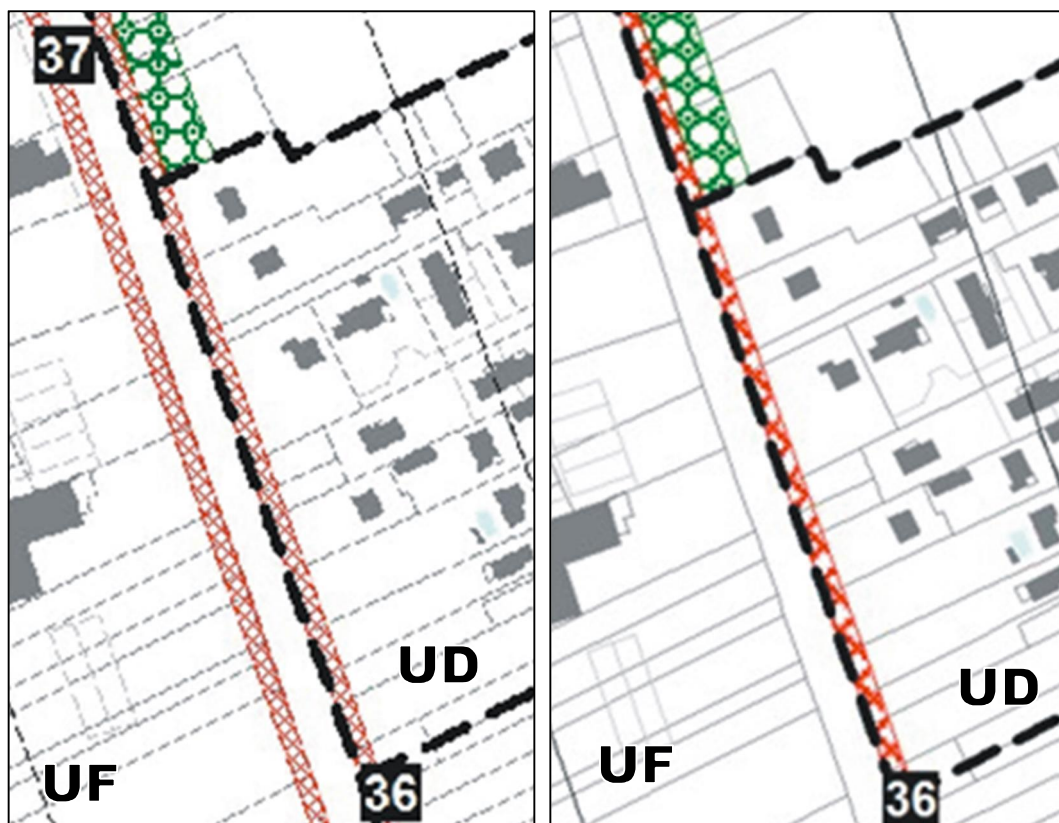
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
32	Création d'une voie, chemin de Bougeng	Commune C.U.T.M.	2.500 555

► **Réduire l'emplacement réservé n°37 et changement de bénéficiaire des emplacements réservés n°37 et 38**

Plusieurs emplacements réservés avaient été inscrits au bénéfice de l'Etat et du Conseil général dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols. Parmi ceux-ci les emplacements réservés n°36 et n°37 au PLU, inscrits au bénéfice du Conseil Général, avaient pour objet la « *création de contre allées à la RD820* ». A l'image des ER n°38 et 39, suite à l'évolution des projets, mais également en raison d'une évolution dans la répartition des compétences, le Conseil Général ne souhaite plus conserver ces emplacements réservés. La commune souhaite quant à elle que ces contre-allées voient le jour et souhaite donc que ces emplacements réservés soient désormais inscrits au bénéfice de son intercommunalité, la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, compétente en matière de voirie. La modification ne se limite toutefois pas à un **changement de bénéficiaire** car elle vise également à **prendre en considération l'évolution du tissu urbain sur le secteur**. Seule la portion comprise dans les secteurs à urbaniser sera ainsi conservée. A l'inverse la partie d'emplacement réservé comprise dans les zones ouvertes à l'urbanisation, zones pour la plupart déjà urbanisées, sera supprimée.



Les modifications apportées au règlement graphique :



Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
36	Création de contre allées à la R N D820, de voies de désenclavement, et de raquette de retournement	Conseil Général C.U.T.M.	17.180
37	Création de contre allées à la R N D820, de voies de désenclavement, et de raquette de retournement	Conseil Général C.U.T.M.	12.500 8.635

► **Changement de désignation et bénéficiaire de l'emplacement réservé n°38 (rappel)**

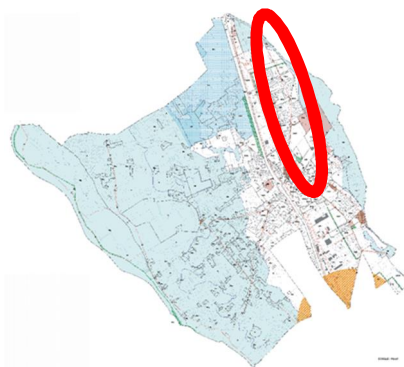
Cf. « Suppression de l'emplacement réservé n°39, modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°38 » (partie n°2.3.1.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
38	Création de contre-allées à la RND820 Liaison douce le long de la RD820	Conseil Général C.U.T.M.	10.000 5.840

► **Réduire l'emplacement réservé n°58**

L'emplacement réservé n°58 destiné à « l'élargissement du chemin de Tucol » présente un tracé longiligne qui relie géographiquement la station d'épuration aux secteurs centraux de la commune. Compte tenu de la longueur de ce linéaire **les aménagements prévus font l'objet de plusieurs tranches dont certaines ont été réalisées**. En conséquence il a été décidé de supprimer la partie d'emplacement réservé située au sud du lotissement des Martres (élargissement réalisé).



Les modifications apportées au règlement graphique :



Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
58	Elargissement du chemin de Tucol, largeur totale : 12 mètres	Commune C.U.T.M.	10.000 3.090

► L'emplacement réservé n°59 (rappel)

Cf. « Modification de la limite de la zone UD par rapport à la zone 2AU, suppression de l'emplacement réservé n°13 et prolongement de l'emplacement réservé n°59 » (partie n°2.2.2.)

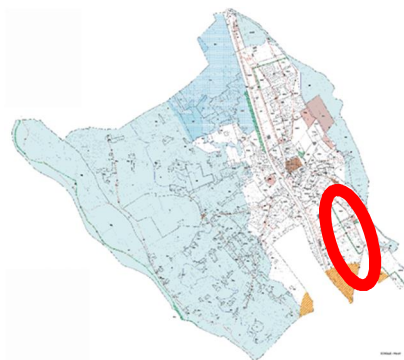
Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
59	Elargissement du chemin de la Plaine, largeur totale : 12 mètres	Commune C.U.T.M.	9.000 9.490

► Modification de l'ER n°60

L'emplacement réservé n°60 inscrit au bénéfice de la commune pour permettre « ~~le~~ *élargissement et l'aménagement de voirie (voiture-piéton-cycle)* » le long du chemin de Ladoux va désormais être inscrit au bénéfice de la Communauté Urbaine cet axe étant repéré comme un axe à développer pour les cheminements doux.

La Communauté Urbaine souhaite également préciser ~~le~~ *l'emprise* de cet emplacement réservé qui avait été défini selon une largeur uniforme tout au long du chemin. Or il s'avère que ~~le~~ *l'élargissement* n'est pas tout à fait uniforme. En conséquence ~~le~~ *l'ER* n°60 a été retracé avec une plus grande précision.



Les modifications apportées au règlement graphique :



Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
60	Elargissement et aménagement de voirie (voiture-piéton-vélo) : chemin de Ladoux, largeur totale : 12mètres	Commune C.U.T.M.	7.600 12.520

► Modification de l'emplacement réservé n°62 (rappel)

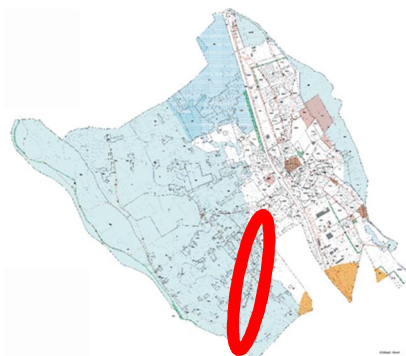
Cf. « Suppression de l'emplacement réservé n°40 et ajustement de l'ER n°62 » (partie n°2.3.1.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

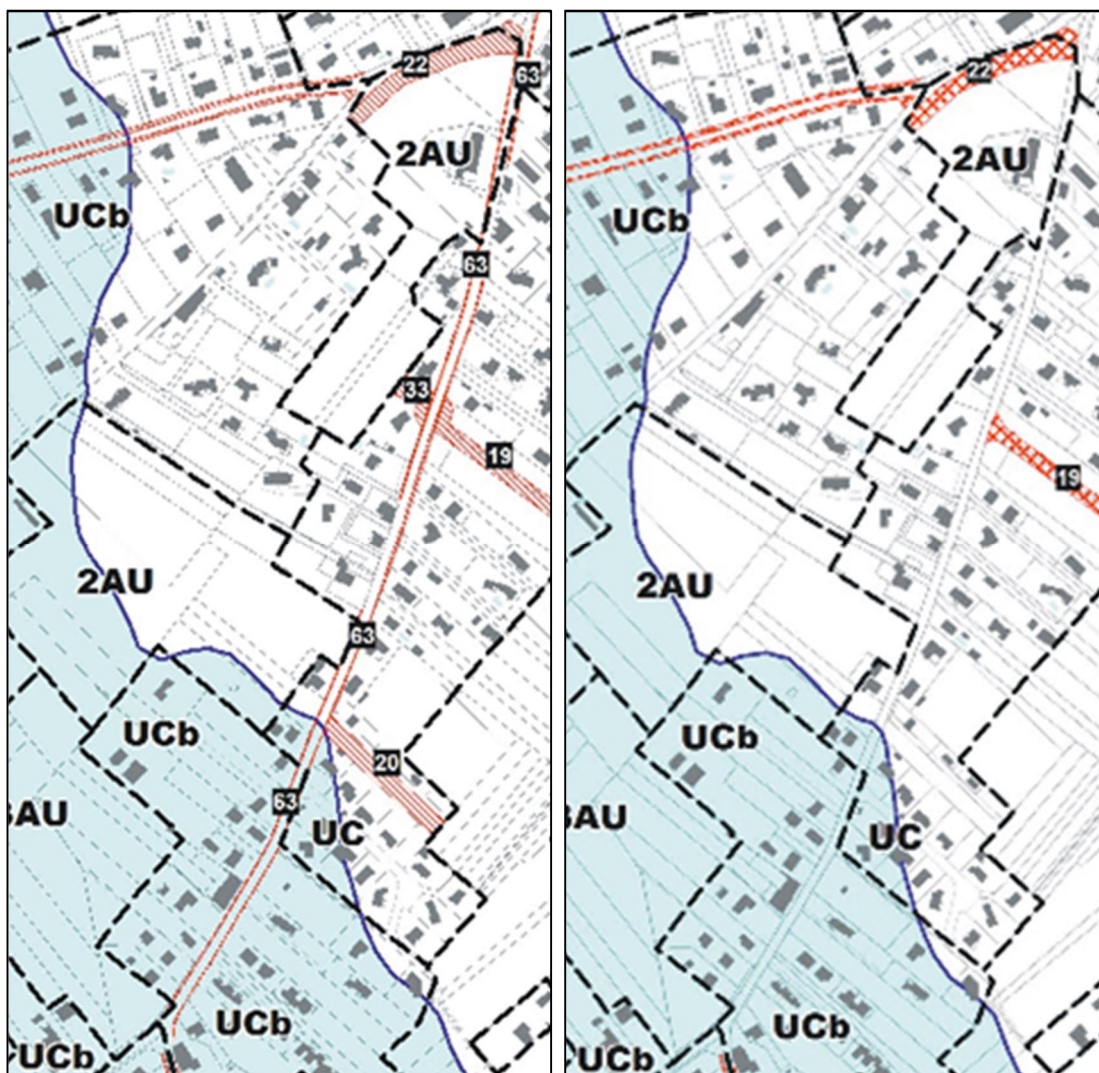
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
62	Elargissement et aménagement de voirie (voiture-piéton-vélo) : chemin de Trinchet	Commune C.U.T.M.	8.400 6.450

► Réduire l'emplacement réservé n°63

A l'image de l'exposé précédent l'emplacement réservé n°63 doit permettre d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité sur un important linéaire de voirie (chemin de Gagnac). Là-encore plusieurs phases de travaux ont été programmées, dont celles prévues le plus au sud de la commune ont été réalisées. En conséquence **l'emplacement réservé sera réduit là où les travaux ont été effectués.**



Les modifications apportées au règlement graphique :

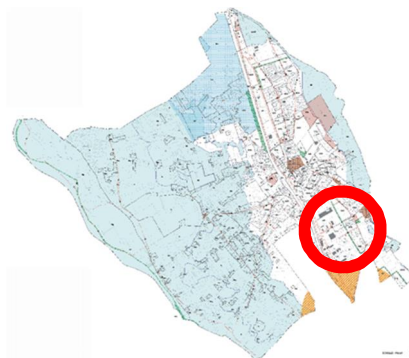
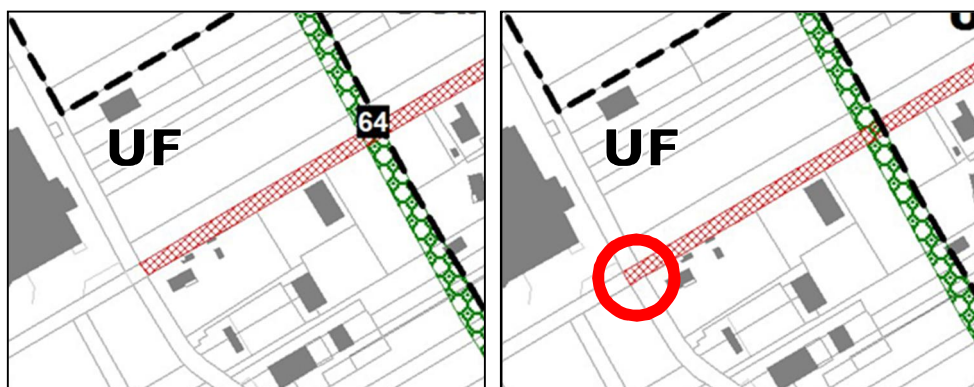


Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
63	Élargissement et aménagement de voirie (voiture-piéton-vélo) : chemin de Gagnac, largeur totale : 10 mètres	Commune C.U.T.M.	4.400 3.600

► Prolonger l'emplacement réservé n°64

Afin, à terme, de ne pas enclaver la zone d'activités de Casselèvres le PLU a prévu la mise en place d'un emplacement réservé (n°64) permettant de relier le chemin de Ladoux au chemin de Casselèvres. Or **cette inscription s'avère insuffisante dans sa partie la plus à l'Est**. La collectivité souhaite donc étendre l'emplacement réservé afin de garantir la réussite de l'opération sur un parcellaire aujourd'hui privé.

**Les modifications apportées au règlement graphique :****Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

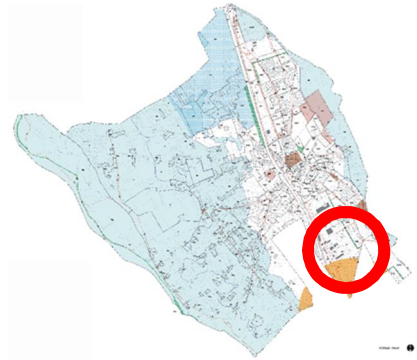
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
64	Création d'une voie de raccordement entre le chemin de Ladoux et le chemin de Casselèvres, largeur totale : 12 mètres	Commune C.U.T.M.	4.500 4.065

NB : comme expliqué dans la partie introductive le changement de support informatique, s'il a permis une plus grande précision dans l'analyse, a amené certaines évolutions dans la surface des emplacements réservés. Ceci explique le fait que la surface soit présentée à la baisse alors que l'emplacement réservé a été étendu.

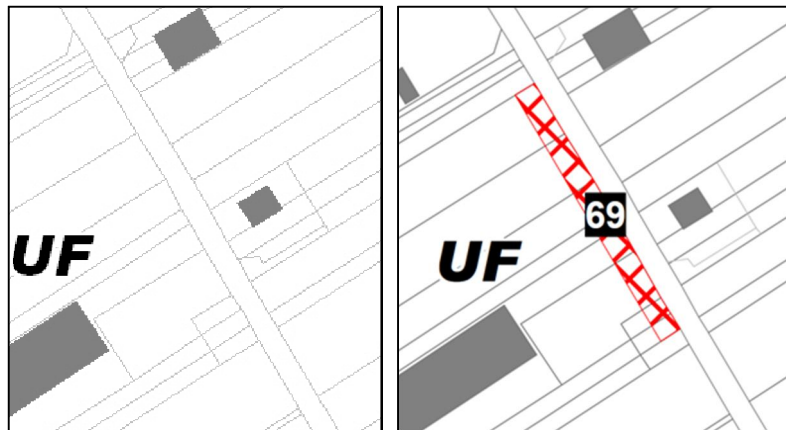
2.3.3. Les emplacements réservés à créer

► L'emplacement réservé n°69 sur le chemin de Casselèvres

Le chemin de Casselèvres dessert une grande partie de la zone d'activité. Très roulant celui-ci nécessite quelques aménagements afin d'améliorer la sécurisation de cet axe sans remettre en cause sa fluidité. Pour ce faire la municipalité souhaite, en accord avec la Communauté Urbaine, inscrire un nouvel emplacement réservé afin de créer une chicane au cœur de la zone UF.



Les modifications apportées au règlement graphique :



Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
69	Elargissement de voie (chicane) chemin de Casselèvres	C.U.T.M.	1.840

► L'emplacement réservé n°70 (rappel)

Cf. « Développer l'offre en logements notamment social » (partie 2.1.4.).

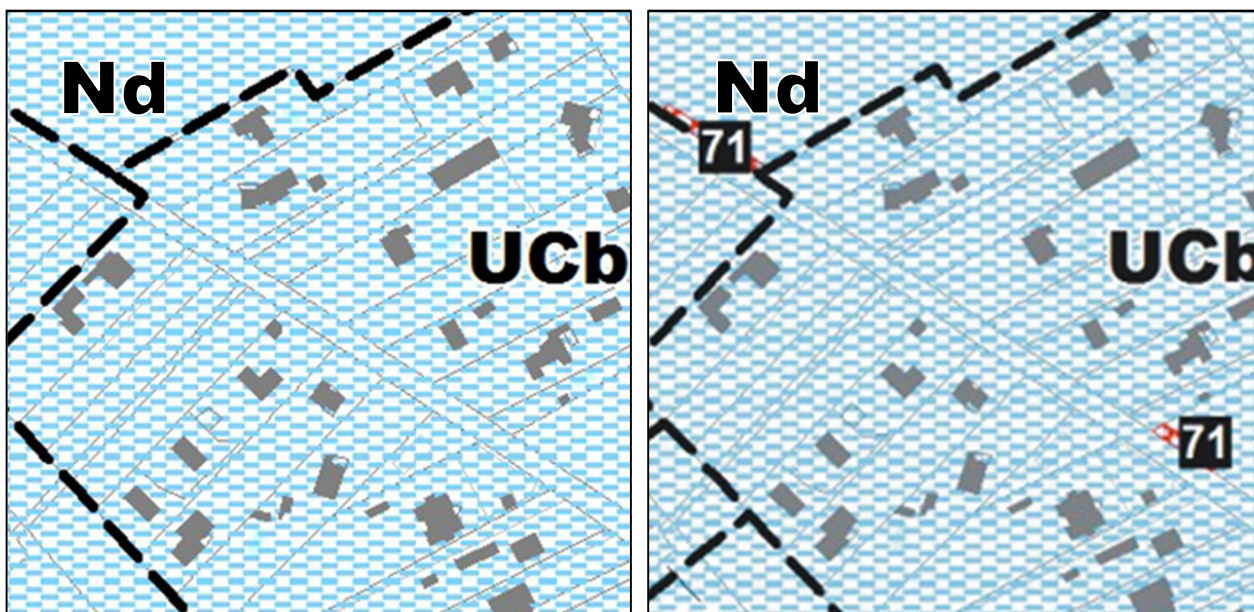
Les modifications apportées à la liste des Emplacements Réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
70	Création d'une voie de desserte	C.U.T.M.	920

► L'emplacement réservé n°71 (élargissement de voirie)

La route de Saint-Caprais qui dessert une partie du territoire ouest de la commune est une voie relativement étroite. S'il est délicat, et pas forcément souhaitable, d'envisager un élargissement de cette voie sur toute sa longueur il est en revanche nécessaire de faciliter, par endroits, le croisement des véhicules, notamment des véhicules lourds. Pour ce faire **deux élargissements seront programmés et matérialisés au plan de zonage.**



Les modifications apportées au règlement graphique :**Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :**

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
71	Elargissement de voirie, route de Saint-Caprais (RD20)	C.U.T.M.	400

► L'emplacement réservé n°72 (rappel)

Cf. « Création d'une nouvelle station d'épuration » (partie n°2.1.3.)

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
72	Station d'épuration	C.U.T.M.	14.865

2.3.4. Modification apportée dans la composition du dossier opposable

La présentation des Emplacements Réservés au sein du dossier de PLU approuvé en décembre 2013 comprenait plusieurs pièces, et notamment des documents graphiques. Le plan de zonage présentant déjà les Emplacements Réservés et intégrant désormais la liste de ces Emplacements Réservés pour faciliter la lecture il a été décidé de supprimer les pièces graphiques spécifiques dans un souci de cohérence d'ensemble. L'ensemble des informations graphiques relève donc désormais d'un document unique.

Les modifications graphiques apportées aux Emplacements Réservés (Bilan)

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
1	Création d'un collège et des équipements publics	Commune	45.000
2	Création de locaux pour le SDIS	Commune	4.880
3	Construction d'une école maternelle et d'équipements de loisirs	Commune	21.000
7	Création d'un accès vers le futur collège	Commune	3.200
13	Création d'intersections au lieu dit « La Plaine »	Commune	2.000
15	Création d'une voie de liaison Saint Jory — Euronord	Commune	11.000
19	Création d'une amorce de voie débouchant sur le chemin de Gagnac	Commune C.U.T.M.	2.200 2.110
20	Création d'une amorce de voie chemin de Gagnac	Commune	2.000
24	Aménagement d'une entrée de ville sur le chemin de Perruquet	Commune	2.000
25	Création d'une amorce de voie route de Saint-Caprais	Commune	900
29	Création d'une amorce de voie d'accès rue de Bagnols	Commune C.U.T.M.	500 625
30	Aménagement de l'espace public et de la voirie devant l'école	Commune	500
32	Création d'une voie, chemin de Bougeng	Commune C.U.T.M.	2.500 555
33	Création d'une voie débouchant sur le chemin de Gagnac	Commune	720
36	Création de contre allées à la RND820, de voies de désenclavement, et de raquette de retournement	Conseil Général C.U.T.M.	17.182
37	Création de contre allées à la RND820, de voies de désenclavement, et de raquette de retournement	Conseil Général C.U.T.M.	12.500 8.635
38	Création de contre allées à la RD820 Liaison douce le long de la RD820	Conseil Général C.U.T.M.	10.000 5.840
39	Création de contre allées à la RD820	Conseil Général	10.800
40	Aménagement d'une amorce de voie chemin de Trinchet	Commune	500
42	Accès piétonnier débouchant sur le chemin du Canou	Commune	200
54	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, au nord de la commune	Commune	6.500
58	Elargissement du chemin de Tucol, largeur totale : 12 mètres	Commune C.U.T.M.	10.000 3.090
59	Elargissement du chemin de la Plaine, largeur totale : 12 mètres	Commune C.U.T.M.	9.000 9.490
60	Elargissement et aménagement de voirie (voiture-piéton-vélo) : chemin de Ladoux, largeur totale : 12mètre	Commune C.U.T.M.	7.600 12.520
62	Elargissement et aménagement de voirie (voiture-piéton-vélo) : chemin de Trinchet, largeur totale : 12 mètres	Commune C.U.T.M.	8.400 6.450
63	Élargissement et aménagement de voirie (voiture-piéton-vélo) : chemin de Gagnac, largeur totale : 10 mètres	Commune C.U.T.M.	4.400 3.600
64	Création d'une voie de raccordement entre le chemin de Ladoux et le chemin de Casselèvres, largeur totale : 12 mètres	Commune C.U.T.M.	4.500 4.065
66	Elargissement du chemin de la Marque, entre la rue de Grenade et le chemin des Graves, largeur totale : 10 mètres	Commune	650
67	Création d'une amorce de voie depuis le chemin de Saint-Caprais, largeur : 12 m	Commune	1.775
68	Aménagement d'un accès depuis le chemin des graves	Commune	500
69	Elargissement de voie (chicane) chemin de Casselèvres	C.U.T.M.	1.840
70	Création d'une voie de desserte	C.U.T.M.	920
71	Elargissement de voirie route de Saint-Caprais (RD20)	C.U.T.M.	400
72	Station d'épuration	C.U.T.M.	14.865

2.4. Les adaptations réglementaires

2.4.1. Des actualisations liées à l'évolution du contexte législatif

► Actualisation des références au Code de l'Urbanisme

L'évolution de la jurisprudence et les modifications (nombreuses) voulues par le législateur peuvent amener à ce que certaines références juridiques apparaissent obsolètes au sein du règlement du PLU. La présente modification donne dès lors l'opportunité d'actualiser certaines de ces références.

- « Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique » : R 111.3.2 remplacé par l'article R 111-4 ;
- « Respect des préoccupations d'environnement » : R 111.14.2 remplacé par R 111-15 ;
- « Respect de l'action d'aménagement du territoire » : R 111.15 : article qui ne figure plus dans le Code de l'Urbanisme ; il est donc supprimé du règlement ;
- Suppression des références « aux installations et travaux divers » car ces travaux soumis à autorisations n'existent plus. Les références à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme seront elles aussi supprimées ceux-ci réglementant désormais les lotissements ;
- Ajout d'une référence à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme relatif à la reconstruction après sinistre dans les dispositions générales.

► Ajout d'une référence réglementaire au PPRT

L'extrême sud du territoire communal est concerné par Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société « Total Raffinage Marketing ». Ce plan approuvé par arrêté préfectoral du 3 avril 2012 a été annexé au PLU de la commune par une mise à jour en date du 3 août 2012.

La présente procédure fournit dès lors l'occasion d'ajouter une référence au PPRT qui touche la zone UF tout en ajoutant le périmètre concerné au règlement graphique.

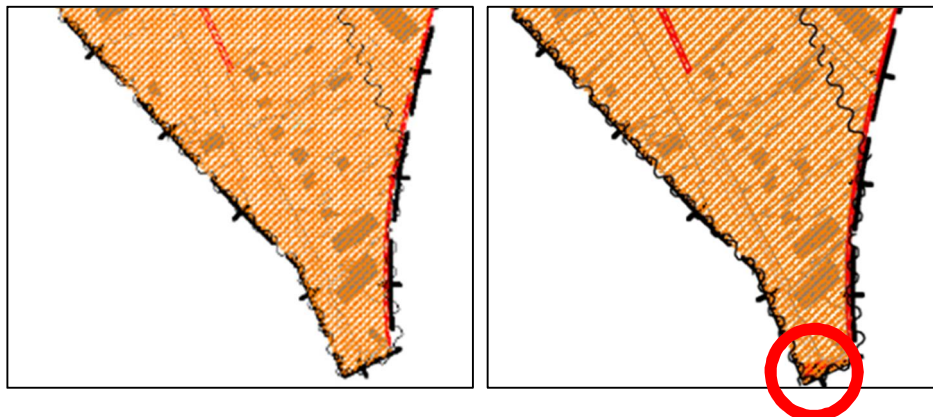
La modification apportée à l'article 2 de la zone UF :

(ō)

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques annexé au présent PLU.

(ō)

La modification apportée au règlement graphique (avant/après) :



► Aiout d'une référence réglementaire au PPR sécheresse

A l'image du précédent point de modification qui visait à ajouter au dossier réglementaire des références au PPRT la modification n°1 du PLU de Saint-Jory permet d'ajouter une référence, dans un souci d'information, au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements différentiels de terrain (« Sècheresse ») qui a été annexé au PLU par la dernière mise à jour de 2012. Ce risque concerne l'ensemble du territoire et sera donc rappelé dans le règlement de l'ensemble des zones ainsi que sur le règlement graphique.

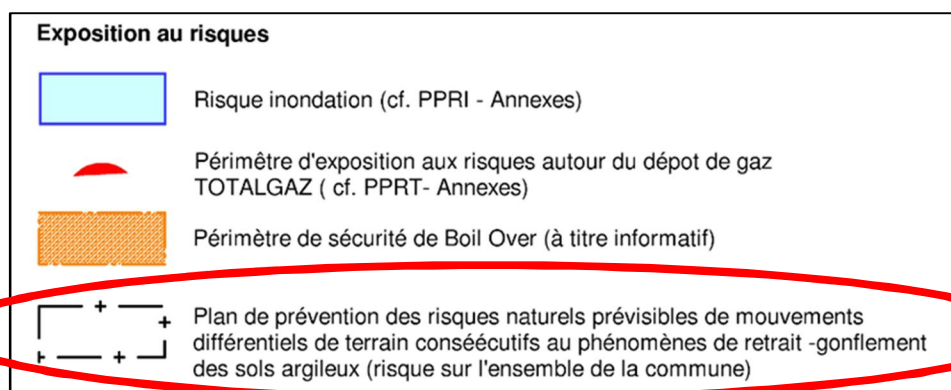
Les modifications apportées aux articles 2 de l'ensemble des zones :

(ō)

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

(ō)

La modification apportée au règlement graphique (légende) :



► Modification du titre de l'article 7 des dispositions générales

L'article 7 des dispositions générales (règlement écrit) concerne les possibilités de reconstruction à l'identique. Dans sa rédaction originale le titre de l'article stipulait la « reconstruction après sinistre ». La présente modification permet dès lors d'intégrer les nouvelles dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme qui supprime cette condition liée à un sinistre.

NB : ce point de modification a été ajouté suite à l'enquête publique afin de répondre à une remarque émise par le contrôle de légalité lors de la précédente procédure.

Modification du titre de l'article 7 des dispositions générales

(ō)

7 : Reconstruction ~~des bâtiments après sinistre~~ à l'identique

(ō)

► Modification des règles relatives au stationnement isolé des caravanes

Dans sa rédaction le règlement écrit ne laisse pas la possibilité aux caravanes isolées de pouvoir stationner sur le territoire communal. Une telle interdiction émise de manière générale et absolue pose problème lorsque les caravanes ont un usage professionnel ou lorsqu'elles constituent un habitat permanent. De fait les services de l'Etat ont jugé illégal une interdiction de ce type et ont donc invité la commune à modifier le règlement écrit du Plu en conséquence. La commune a ainsi acté cette disposition en supprimant cette disposition des zones urbaines et urbanisées, zones pour lesquelles les terrains de caravaning demeurent quant à eux interdits.

NB : ce point de modification a été ajouté suite à l'enquête publique afin de répondre à une remarque émise par le contrôle de légalité lors de la précédente procédure.

Les modifications apportées aux articles 1 des zones UA, UB, UC et 1AU

(ō)

~~Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.~~

(ō)

Les modifications apportées aux articles 2 des zones UD, UE, UF

(ō)

~~Le stationnement des habitations légères de loisirs et des caravanes isolées de l'habitation principale.~~

(ō)

► L'entrée en vigueur de la surface de plancher

Les raisons amenant à la modification :

La circulaire du 3 février 2012 relative « au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions », entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 a redéfini les notions de surface de plancher et d'emprise en sol en substituant à la « Surface de plancher Hors Œuvre Brute » (SHOB) et à la « Surface Hors Œuvre Nette » (SHON) la notion unique de « Surface de plancher ».

Issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, SHOB et SHON servaient de mesure de référence pour : le calcul des droits à construire attachés à un terrain, la fiscalité de la commune, la détermination des cas de dispense de recours à un architecte et à la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme. Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON ont été jugées peu représentatives d'autant qu'en intégrant notamment l'épaisseur des murs extérieurs elles pénalisaient le recours à des procédés écoresponsables, ce que ne fait pas la surface de plancher « unifiée ».

NB : A l'exception de la fiscalité de la commune et de quelques points de réglementation précis la nouvelle notion de surface de plancher doit, depuis le 1^{er} mars 2012, être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines précités.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) :

De fait le règlement du P.L.U. faisait régulièrement appel à ces notions, notamment dans le cadre de la définition de l'emprise au sol autorisée pour les constructions. Afin de répondre aux exigences de la circulaire toutes **les références à la SHOB ou à la SHON sont donc supprimées du règlement écrit et remplacées par « surface de plancher ».**

La définition de la surface de plancher dans le lexique indicatif en lieu et place de la SHOB et de la SHON :

(ō)

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

(ō)

Afin de répondre à la volonté de promouvoir l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments les normes chiffrées avancées dans le règlement n'ont pas été revues, c'est-à-dire que le nombre de m² de surface constructible en surface de plancher est identique à celui exprimé en SHON ou en SHOB dans le document d'origine.

2.4.2. Conforter les outils en faveur de la mixité sociale

Les raisons amenant à la modification :

Avec 7,5% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2010 la commune continue d'accuser un retard au regard des exigences de la loi SRU. Si les programmes prévus, notamment pour la ZAC contribueront à réduire cet écart aux 20% émis par l'article de la loi SRU l'objectif vise toutefois à augmenter les exigences en la matière, notamment en raison des évolutions récentes issues de la loi « Duflot » qui rehausse l'objectif à 25% d'ici à l'horizon 2025.

Afin d'y parvenir deux outils sont privilégiés :

- Une exigence exprimée aux articles 2 des zones urbaines à vocation d'habitat qui passe de 25 à 30%, exigence désormais rappelée sur le règlement graphique ;
- La mise en place d'une bonification du COS pour les logements sociaux de 20% dans ces mêmes zones.

Les modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD et 1AU

(~~0~~)

~~Les opérations de construction et d'aménagement à vocation d'habitation de plus de 300 m² de SHON à condition que 25% au minimum de la SHON soit affectée à du logement locatif social, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme ;~~

~~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.~~

(~~0~~)

La mention des exigences relatives aux LLS sur le règlement graphique

Secteur à Pourcentage de Logements sociaux au titre du L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme

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.

UA* UB* UC* UD* 1AU* 1AU1*

*Inclue l'ensemble des secteurs des zones citées

Les modifications apportées à l'article 14 du règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD et 1AU

(~~0~~)

~~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.~~

(~~0~~)

2.4.3. Les adaptations réglementaires relatives à la voirie

► Interdire les accès privatifs sur la RD820

Les raisons amenant à la modification :

A la demande du Conseil Général la création de nouveaux accès individuels directs vers la RD820 sera interdite.

Les modifications apportées aux articles 3 des zones UA, UB, UC et UE :

(õ)

1. Accès :

(õ)

La création de nouveaux accès individuels directs vers la RD20 et RD 820 est interdite.

(õ)

► Précisions apportées à l'article 3 relatif à la voirie en zone UF

Les raisons amenant à la modification :

La zone UF est une zone « destinée à recevoir des établissements commerciaux (entrepôts, magasins, halls d'exposition) des bureaux et des activités artisanales et industrielles ». Cette zone située en deux endroits de la commune s'inscrit sur un espace anciennement agricole dont le parcellaire illustre cet héritage. Les parcelles sont ainsi souvent longilignes (en lanières), profondes ce qui ne facilite pas toujours la desserte des opérations.

Dans sa forme actuelle le règlement d'urbanisme n'encadre pas suffisamment la desserte des constructions dans la mesure où il n'a pas pris en compte ce particularisme. Non seulement ce manque se répercute sur les accès de la zone, mais il commence également à se faire sentir au regard, par exemple, de l'accessibilité générale, notamment concernant les exigences inhérentes à la défense incendie ou la collecte des déchets.

En conséquence la commune souhaite imposer que :

- Les accès sur des parcelles privatives d'une longueur supérieure à 100 mètres soient aménagés dans leur partie terminale de façon à ce que **les véhicules lourds puissent faire aisément demi-tour** ;
- L'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon garantissant les retournements.

Les modifications apportées à l'article UF 3 :

(õ)

2. Voirie:

(õ)

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.

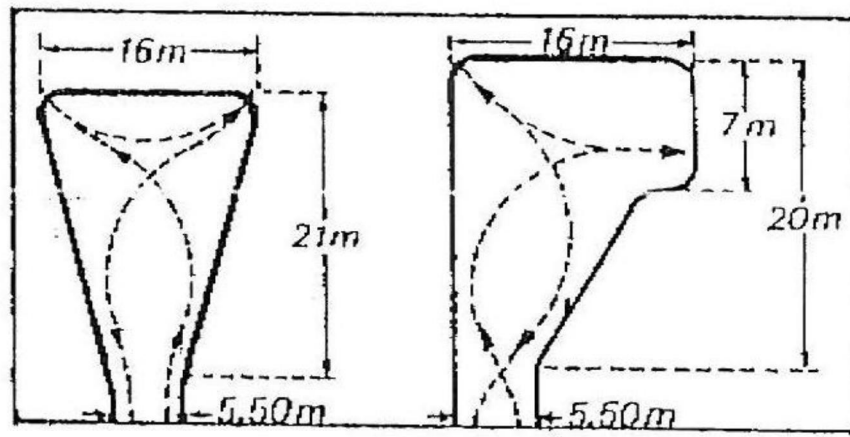
(õ)

► Généraliser pour les voies en impasse la réalisation d'une aire de retournement

Les raisons amenant à la modification :

A l'heure actuelle le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC, UD et 1AU) impose la réalisation d'une raquette de retournement pour toutes les opérations supérieures à 10 logements. Compte tenu des problématiques croissantes rencontrées en ce domaine la

municipalité souhaite que cette **exigence soit élargie et ne se cantonne pas aux seules opérations d'envergure**. Le règlement sera donc modifié en conséquence même s'il apparaît délicat d'imposer un rayon de retournement pour les opérations mineures. Celles-ci pourront toutefois s'inspirer du schéma suivant :



Un second point de modification concerne le cas des divisions parcellaires. Celles-ci se multipliant plusieurs secteurs de la commune sont aujourd'hui caractérisés par des voies de faible largeur mais desservant un grand nombre de constructions. Afin d'éviter à l'avenir la multiplication de ces voies sous-dimensionnées en raison d'une multiplication des constructions les accès en fond de parcelle devront être préservés en garantissant une **largeur minimale de 6 mètres**.

Les modifications apportées aux articles 3 des zones U et AU :

(δ)

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, notamment 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 :
 - 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.

~~*Ne pourront être considérées comme des voies en impasses que des voies desservant moins de 10 logements. Elles ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles devront avoir :*~~

- ~~— 6 mètres minimum de plate-forme pour les voies en impasse desservant plus de 2 logements ;~~
- ~~— 8 mètres minimum de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.~~

~~*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.*~~

(δ)

2.4.4. Précisions et adaptations concernant la hauteur des constructions

► Modification de la hauteur acceptée pour les équipements publics

Les raisons amenant à la modification :

Si la zone UE a été créée afin de faciliter, notamment, la réalisation d'équipements publics ou collectifs ceux-ci sont permis sur l'ensemble du territoire communal. Seule la zone UA prend toutefois en considération ce type de construction qui nécessite souvent des règles particulières au regard des exigences de volumétrie ou de hauteur. Au sein de la zone UA il est ainsi mentionné que « *Pour les équipements publics : La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière* » alors que l'ensemble de la zone permet pour les autres constructions une hauteur de 9 mètres. L'objectif est ici d'apporter le même complément dans les autres zones du PLU, celles qui ne distinguent pas les équipements publics, soumettant ces constructions aux mêmes hauteurs que celles définies pour les constructions à usage d'habitat (UB, UC, UF et 1AU).

Les modifications apportées aux articles UB10, UC10, UF10 et 1AU 10 :

(ō)

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

(ō)

► Modification de la définition de la hauteur maximale en limites séparatives (zone UA et UB)

Les raisons amenant à la modification :

Le règlement des zones UA et UB affiche aujourd'hui des discordances concernant la hauteur des bâtiments. Si, par exemple, l'article UB10 relatif à la hauteur des constructions permet en secteur UBb une hauteur de 7 mètres à la sablière, l'article 7 relatif aux distances à respecter sur limites séparatives fait quant à lui référence à une hauteur différente, de 6 mètres au faîtage.

Cette différence concernant la côte de référence n'a pas de raison d'être. L'objectif est donc d'**homogénéiser la référence en se rapportant uniquement à la hauteur sous sablière**. De même, pour homogénéiser les dispositions réglementaires et faciliter l'instruction des permis la **hauteur sera portée à 7 mètres** dans les deux zones concernées.

Les modifications apportées aux articles 7 des zones UA et UB (exemple de l'article UB 7) :

(ō)

1. Toute construction *autre que les annexes à l'habitat* pourra être implantée :
 - ♦ soit en limite séparative avec une hauteur maximum de *6,00 7 m au faîtage sous sablière*,
 - ♦ 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.

(ō)

2.4.5. Précisions apportées quant à l'aspect extérieur des constructions

► Assouplir les règles relatives aux toitures pour encourager des formes architecturales innovantes

Les raisons amenant à la modification :

Dans sa forme actuelle l'article 11 (aspect extérieur) du règlement limite la réalisation des toitures terrasses à une surface de 30% de la construction. Or cette disposition contraint trop fortement les projets architecturaux, soit que ceux-ci souhaitent intégrer des types de couverture particuliers, soit en raison d'un parti esthétique différent. Depuis l'instauration de cette règle le contexte, et les choix, ont en outre fortement évolués, notamment avec le Grenelle de l'Environnement qui autorise de fait les toitures terrasses pour les couvertures végétales.

Fort de constat la commune a souhaité refondre le règlement relatif aux toitures :

- En permettant la réalisation de toitures terrasses, sans limitation de surface en dehors des secteurs protégés (zone UA et secteurs appartenant au périmètre ABF) ;
- Exprimer de façon explicite la possibilité d'installation de panneaux solaires ;
- Modification des dispositions des zones A et N en se rapprochant des exigences formulées dans les autres zones de la commune (précision de la règle relative aux pentes, à l'aspect extérieur, etc.) ;
- Création d'un nouveau paragraphe encourageant la recherche d'une architecture innovante.

Les modifications apportées aux articles 11 des zones U, AU, A et N :

(ō)

Les toitures terrasses sont autorisées ~~à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la superficie totale de la couverture. 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.~~

(ō)

Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;

(ō)

5. 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.).

(ō)

► Modification de l'article 11 relatif aux clôtures en limites séparatives (zones U et AU)

Les raisons amenant à la modification :

L'article 11 du règlement d'urbanisme s'attache à réglementer « l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords » en exposant les exigences de la commune concernant, notamment, les toitures, les façades ou la forme des clôtures. Si des différences peuvent se faire jour entre les zones en raison de tissus urbains différents, certaines règles sont reprises dans la plupart des zones afin de garantir une homogénéité de traitement sur le

territoire communal. C'est le cas des normes relatives aux clôtures en limites séparatives. Or, au vu de l'instruction il apparaît que la formulation de cette disposition peut parfois poser problème en raison d'un certain **manque de clarté et de précision**. La procédure de modification permet d'apporter les précisions nécessaires à cet article commun aux zones UA, UB, UC, UD et 1AU.

Les modifications apportées au document d'urbanisme (règlement écrit) :

Premier point pouvant porter à confusion, le règlement n'impose pas directement la forme des clôtures. L'emploi du conditionnel (« *pourront être* ») n'est en effet pas suffisamment explicite. La formulation sera donc revue au futur simple (« *seront* ») plus en phase avec la vocation d'un règlement d'urbanisme.

Deux possibilités seront explicitement proposées pour la réalisation des clôtures séparatives :

- 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. Les haies mono-spécifiques sont proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

NB : les secteurs UBa, UCa et UCb qui demeurent en assainissement autonome avec des constructions implantées sur de grandes parcelles ne seront pas concernés par la seconde possibilité (murs pleins) afin d'éviter la constitution de fronts murés trop importants.

Une dernière précision apportée à ce point de règlement concerne le cas des terrains présentant un dénivelé vis-à-vis de la voirie, notamment ceux étant en contrebas des voies. Un schéma est donc ajouté au règlement pour préciser l'application des dispositions et permettre à ces terrains de constituer des clôtures répondant à la configuration des parcelles.

Les modifications apportées aux articles 11 des zones U et AU (exemple de l'article UA11) :

(δ)

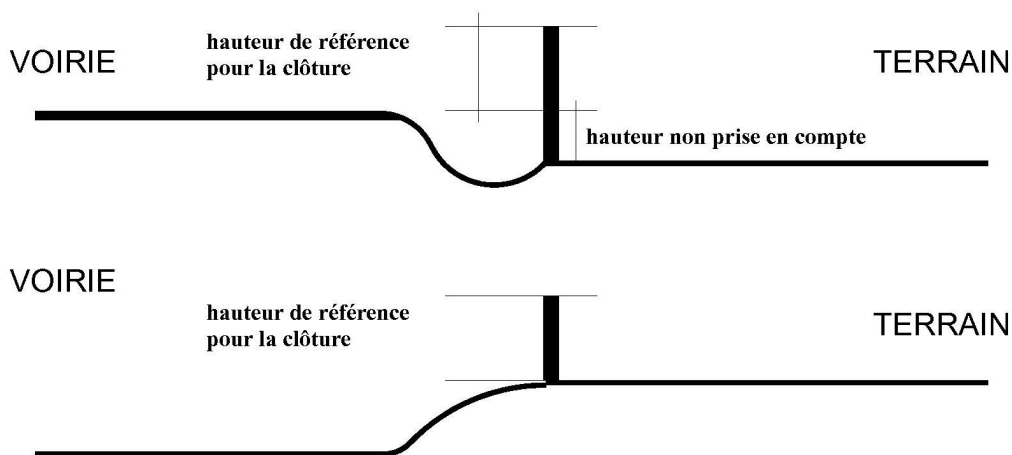
5.2. Clôture en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives ~~seront pourront être~~ 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. Les haies mono-spécifiques sont proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m ;~~
- ~~Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.~~

(δ)

5.4. Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma ci-dessous :



(δ)

► Autoriser les clôtures en zone 2AU

Les raisons amenant à la modification :

La zone 2AU regroupe plusieurs secteurs prévus à l'urbanisation qui sont aujourd'hui fermés au regard du règlement d'urbanisme. Plusieurs constructions existantes sont intégrées à ces secteurs et peuvent toutefois évoluer. Les aménagements, les extensions et la réalisation d'annexes sont ainsi permis à l'article 2. La **réalisation de clôture n'est quant à elle pas explicitement mentionnée** ce que se propose de faire ce point de modification.

Parallèlement à cet ajout ce point de modification tient à définir l'aspect et la forme de ces clôtures en reprenant les principaux éléments encadrant les clôtures tels que définis dans les zones urbaines.

Les modifications apportées à l'article 2AU 2 :

(ō)

Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes **ainsi que l'édification de clôtures.**

(ō)

Les modifications apportées à l'article 2AU 11 :

(ō)

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

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.

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. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

2.3. 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.

2.4. Secteurs situés en zone inondable : Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

(...)

2.4.6. Faciliter la construction de locaux annexes

► Précision apportée à l'article 5

Les raisons amenant à la modification :

L'article 5 soumet les autorisations de construire au respect d'une « superficie minimale des terrains ». Rédigé pour les zones UB, UC, UF, N et A cet article manque de précision. S'il

exempte les extensions il ne mentionnait pas les annexes à l'habitat et les piscines alors que sa vocation a surtout pour but d'encadrer la réalisation de nouveaux logements. La **création d'annexes et les piscines seront donc ajoutées aux dérogations.**

Les modifications apportées aux articles 5 :

(ō)

*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.***

(ō)

► Mise en cohérence des articles 6 et 7 concernant les locaux annexes

Les raisons amenant à la modification :

Afin de permettre la réalisation d'annexes à l'habitat sur limites séparatives le règlement du PLU affichait un particularisme sur ce type de construction en limitant celle-ci à une surface de 20 m². Cette disposition ne satisfait pas entièrement la municipalité car elle ne correspond pas aux objectifs émis dans la mesure où ce seuil ne répond pas toujours à la réalité du terrain. L'objectif vise ici à **réglementer le linéaire en limites séparatives** plus que la surface des constructions annexes, ce pourquoi est d'ailleurs fait l'article 7. Cette règle commune aux zones UA, UB, UC, UD et 1AU sera donc modifiée en conséquence.

Les modifications apportées aux articles 7 des zones U et AU (exemple de l'article UD 7)

(ō)

2. 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 ;

3. **Annexes à l'habitat :**

Pour les annexes : La construction en limites séparatives est autorisée pour une seule annexe à l'habitat d'une superficie de 20 m² maximum.

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.

(ō)

► Précisions apportées à l'article 9 des zones U

Les raisons amenant à la modification :

L'article 9 du règlement définit l'emprise au sol des constructions mais exempte les aménagements et les extensions des bâtiments existants. La commune souhaite ajouter à ces exceptions les **piscines non couvertes** considérant que cette règle entrave un certain nombre de pétitionnaires.

Les modifications apportées à l'article 9 des zones UA, UB, UC et UD :

(ō)

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

(ō)

2.4.7. Précisions des règles relatives aux divisions parcellaires

► Précisions dans les articles 5, 6 et 7 des zones U et AU concernant l'application du règlement

Les raisons amenant à la modification :

Les articles 5, 6 et 7 du règlement d'urbanisme visent à encadrer la superficie minimale des terrains et les distances que les constructions doivent respecter vis-à-vis du domaine public et des limites séparatives. Or, lors du dépôt de permis groupés la rédaction, telle qu'inscrite au règlement, pouvait laisser à penser que ces dispositions ne s'appliquaient qu'à l'ensemble de l'opération et non à chacun des lots et constructions. Comme le permet l'article R.123-10-1 la commune souhaite préciser dans le règlement des zones concernées (UA, UB, UC, UD, UF et 1AU) que ces **dispositions s'appliquent à chacun des lots issus de la division**.

Les modifications apportées aux articles 5, 6 et 7 des zones U et AU

(ō)

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.

(ō)

► Précision apportée à l'article UB 6

Les raisons amenant à la modification :

Dans le cadre de l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble des lots issus de divisions parcellaires. Or le règlement introduit une disposition contraire à l'article UB 6 en signifiant que « *des implantations différentes pourront être acceptées dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation mais uniquement sur les voies de desserte interne* ». Afin de restaurer la cohérence entre ses différentes règles le règlement du PLU supprimera cette disposition.

Les modifications apportées à l'article UB 6 :

(ō)

~~3. Des implantations différentes pourront être acceptées dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation mais uniquement sur les voies de desserte interne.~~

(ō)

► Encadrer les divisions parcellaires dans les secteurs d'assainissement autonome

Les raisons amenant à la modification :

Parmi les précisions apportées par la première modification du PLU réalisée en 2006 celle-ci avait, comme le permet l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme limité les droits à construire issus de divisions parcellaires de moins de 10 ans, ce que la présente procédure propose de réintégrer dans le document pour les secteurs d'assainissement autonome. L'enjeu ne vise en effet pas à entraver une densification souhaitée par ailleurs mais de limiter les divisions dans des zones où la constructibilité des terrains demeurent liée à des superficies minimales fixées par des dispositifs techniques d'assainissement qui peuvent très vite évoluer.

Les modifications apportées aux articles UB 14 et UC 14 concernant les constructions en assainissement autonome :

(ō)

En application de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

(ō)

2.4.8. Précisions apportées aux règlements des zones naturelles et agricoles

► Modifications réglementaires concernant les superficies minimales en zone A

Les raisons amenant à la modification :

Afin de limiter et d'encadrer les constructions en zone agricole le PLU de Saint-Jory, comme le POS avant lui, a fixé un seuil quant à la superficie minimale des exploitations pour la réalisation de « constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au logement des exploitants ». Ce seuil, fixé à 8.000m² permet de soumettre les autorisations à la présence d'une activité réelle sans se limiter à l'approche parfois subjective de la formulation « nécessaire à l'activité agricole ».

Une exception à ce seuil était présentée dans le règlement dans le cas d'activités agricoles comprenant des serres. Moins consommateur d'espace **la culture en serres n'était ainsi pas soumise au respect des 8.000m².**

S'appuyant sur l'arrêté préfectoral du 24 mai 2004 modifiant le schéma départemental relatif aux « Surfaces Minimales d'Installation » et instaurant 8.000 m² pour les « cultures maraîchères intensives », la municipalité souhaite supprimer l'exception figurant dans son règlement et ainsi appliquer le seuil d'exploitation quel que soit l'activité agricole exercée.

Les modifications apportées à l'article A2 du règlement écrit

(ō)

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au logement des exploitants et cela sous les conditions suivantes :

~~*Dans le cas d'exploitation agricoles ne nécessitant pas l'usage de serres, la construction d'habitation ne sera autorisée que si la superficie de l'exploitation est supérieure à 8.000 m² au total.*~~

(ō)

► Précision apportée au règlement du secteur Nf

Les raisons amenant à la modification :

Parmi les secteurs créés dans la zone naturelle pour encadrer les possibilités d'utilisation des sols figure un secteur Nf qui « englobe une future zone d'extraction (gravière) sur la commune ». Si le caractère de la zone (partie introductive de la zone N au règlement écrit) mentionne explicitement l'activité de « gravières » l'article 2 relatif aux « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » manque quant à lui de précision. Cet article, sans les interdire, **ne mentionne pas les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**, classement duquel dépend une partie de l'activité d'extraction. En conséquence ce point de modification vise à ajouter cette disposition de manière à répondre au caractère de zone.

Les modifications apportées à l'article N2 du règlement écrit

(õ)

Dans le secteur Nf :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités d'extraction de matériaux ;**
- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des exhaussements et affouillements du sol ;
- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières. ;
- Le dépôt de matériaux liés à l'activité de la zone ;
- L'ensemble des dispositions ci-dessus sous réserve du respect des prescriptions dans les périmètres de captage d'eau potable.

(õ)

2.4.9. Autres adaptations réglementaires**► Favoriser l'implantation d'activités dans les zones urbaines****Les raisons amenant à la modification :**

Le PLU avait prévu, sur l'ensemble des zones urbanisées (UA, UB, UC et UD) que l'implantation de locaux à usage d'activité ne puisse être possible que lorsque cette activité « est nécessaire à la vie du quartier ». Or il s'avère que, lors de l'application, comme souvent avec les formules subjectives, il est délicat de juger de la nécessité ou non d'une activité. La commune souhaite donc supprimer cette rédaction de façon à faciliter l'instruction des permis tout en encourageant une plus grande mixité des zones urbaines.

Les modifications apportées aux articles 2 des zones U :

(õ)

Les constructions à usage de commerce et d'artisanat **nécessaires à la vie du quartier ou de la cité**, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins

(õ)

► Modification de l'article 6 des zones UC et UD**Les raisons amenant à la modification :**

Dans sa forme actuelle les articles UC 6 et UD 6 mentionne une distance minimale de 6 mètres que doivent respecter les constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Afin de répondre aux exigences de densification voulues par le SCoT, et plus généralement par le législateur, la commune a décidé d'abaisser cette distance à 4 mètres à l'image de la norme déjà opérante dans la zone UB.

Les modifications apportées aux articles UC3 et UD3 :

(õ)

Les constructions devront être implantées à **6 4** mètres minimum de l'emprise de toutes les voies publiques ou privées.

(õ)

► Précisions apportées à l'article UF6**Les raisons amenant à la modification :**

L'article UF6 définissant les règles d'implantation par rapport aux voies et au domaine public définit une distance minimale de 6 mètres que doivent respecter les constructions. Or, dans cette zone à vocation économique, certaines activités sont particulièrement consommatrices

d'espace et nécessitent d'utiliser leur possibilités foncières au maximum sur un parcellaire agricole souvent peu adapté. La municipalité souhaite donc réduire ces distances mais uniquement sur les voies privées internes aux opérations. Une nouvelle disposition est donc introduite de façon à **permettre une implantation en limite des voies privées** exception faite des garages ou des ouvertures que peuvent emprunter le public.

Les modifications apportées à l'article UF 6 :

(ō)

4. Voies communales et autres voies publiques ~~ou privées~~, existantes ou projetées

- ♦ 6 m minimum de l'emprise de la voie.

5. Voies privées existantes ou projetées :

- ♦ A l'alignement ou à 1 m minimum de l'emprise de la voie pour les murs borgnes et à l'exclusion des sorties de stationnement couvert.

(ō)

► Prendre en compte la présence de constructions existantes non liées à l'activité économique en zone UF

Les raisons amenant à la modification :

La zone UF correspond à une zone économique pensée, notamment, pour garantir la vocation de la zone. Toutefois plusieurs constructions à usage d'habitat existent au sein de cette zone. L'objectif n'est pas ici de permettre à ces constructions de se « multiplier » mais bien de prendre en compte leur existence en leur permettant des évolutions limitées, c'est-à-dire sans permettre la création de nouveaux logements.

Les modifications apportées à l'article UF 2 :

(ō)

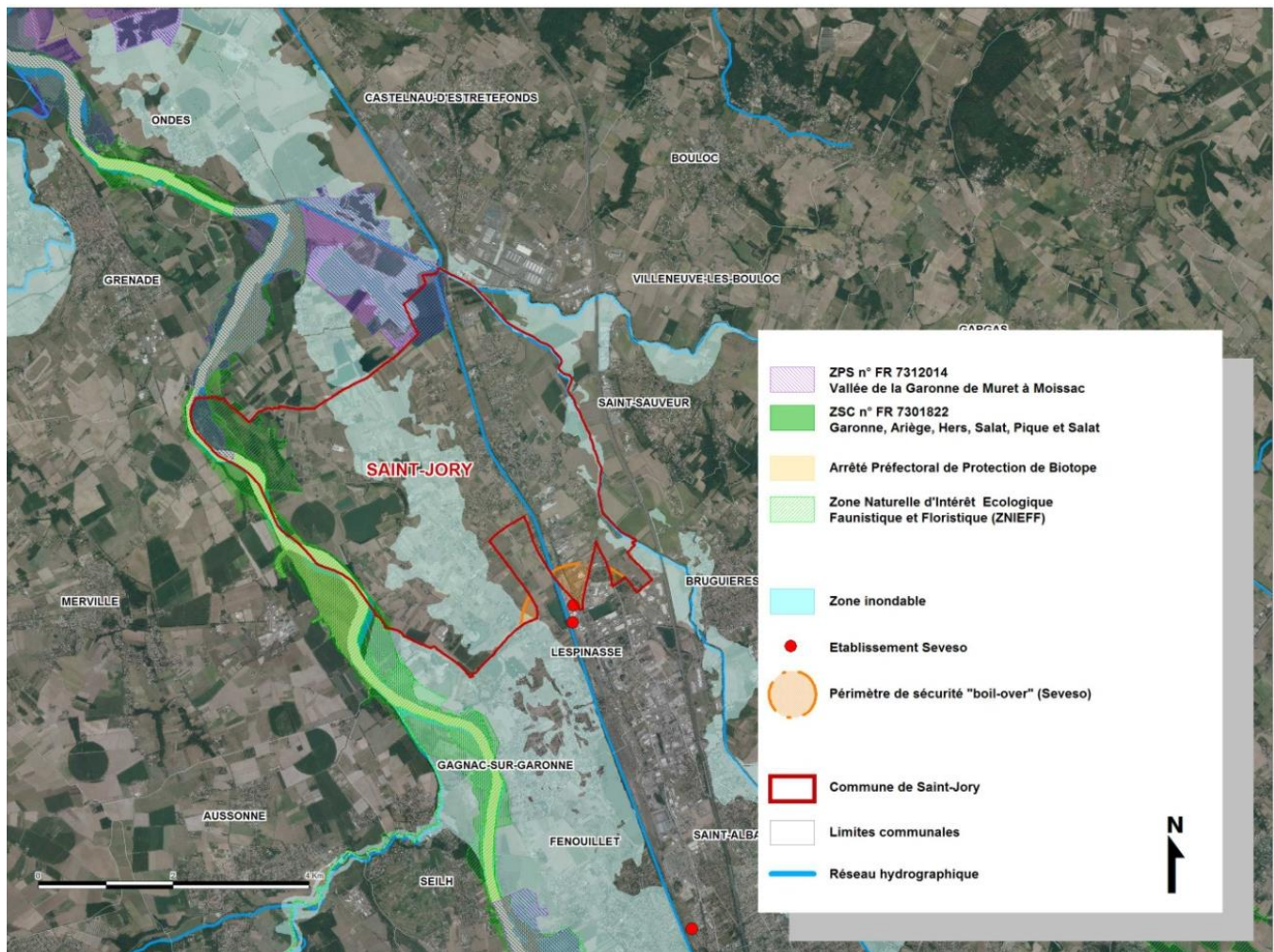
Les extensions, aménagements, constructions d'annexes ainsi que l'édification de clôtures de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans lien avec la vocation de la zone

(ō)

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION

3.1. Etat initial de l'environnement

Carte de synthèse des enjeux environnementaux



Source : DREAL / AUAT

Facteurs physiques

La commune de Saint-Jory est située sur la plaine de la Garonne. Son territoire est traversé par la Garonne sur sa limite ouest, par l'Hers sur sa limite Est, et par le canal latéral de Garonne du sud au nord dans la partie urbanisée. Le secteur situé à l'ouest du canal appartient au bassin versant de la Garonne, tandis qu'à l'est de celui-ci, les eaux de ruissellement sont drainées par l'Hers. La faible pente entraîne fréquemment des problèmes de coulement et de stagnation des eaux.

Plusieurs gravières exploitées ou non façonnent certains secteurs du territoire :

- Au nord, la gravière dans le périmètre de captage des eaux, appartient à un propriétaire privé et au syndicat des eaux.
- Au centre-ouest, le plan d'eau communal au lieu-dit Braguessous à vocation de loisirs, tandis que le lac des Maçons actuellement privé est en partie comblé et voué à être entièrement.
- Enfin au sud-est se trouve un petit lac bordé par de l'habitat.

Assainissement

Trois stations de dépurat[i]on traitent actuellement les effluents communaux :

- la station de dépurat[i]on de Saint-Jory ;
- la station de dépurat[i]on de Castelnau de F[er]estrefonds grâce à la signature d'une convention ;
- la station de Bruguières.

Or, au vu des prévisions de croissance démographique de la commune, la saturation est proche et de nouveaux équipements sont programmés (cf. création d'une nouvelle STEP à Saint-Jory).

Espaces naturels

La commune possède de nombreux espaces naturels dont la valeur patrimoniale est reconnue et protégée, principalement le long de la Garonne et de ses berges.

Plusieurs secteurs appartiennent au Réseau Natura 2000

- la Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » qui se situe le long de la Garonne en limite ouest ;
- La Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » présente sur le complexe de gravières situées à la limite entre Saint-Jory et Grenade au nord, et le long de la Garonne en limite ouest.

Plusieurs secteurs ont été inventoriés dans le cadre de l'inventaire national des Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :

- Gravières de Jacquepoul et Borde Blanche (n°0410 de type 1)
- Saulaie de Port Haut et de la Dupine (n°04000019 de type 1)
- Moyenne vallée de la Garonne (n°0400 de type 2)

Les rives de la Garonne sont aussi protégées par deux zonages correspondant à des Arrêtés de Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB):

- Le Ramier de Bigorre
- La Garonne (Poissons migrateurs)

Même s'ils ne sont pas identifiés en tant que secteurs d'intérêt ou de protection, les bosquets et haies résiduelles dans l'espace agricole constituent aussi des milieux naturels portant un certain intérêt dans le fonctionnement global des écosystèmes présents sur la commune.

Paysage

Le paysage communal est fortement marqué par la terrasse alluviale de la Garonne et l'activité maraîchère qui s'y est développée.

L'espace rural est structuré autour de groupes de bâti diffus, signalée par des éléments végétaux tels que des alignements d'arbres en bordure de voie d'accès, des arbres de parc jouxtant le bâti, ainsi que des bosquets et haies entourant l'ensemble. Néanmoins leur présence est de plus en plus effacée de ce paysage.

Risques naturels et technologiques

La commune est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques :

- Le PPRI Bassin de Risque Garonne-Nord de la commune de Saint-Jory approuvé par arrêté préfectoral le 29 juillet 2005 couvre les zones inondables de la Garonne et de l'Hers ;
- Le PPRN mouvements différentiels de terrain liés au retrait gonflement des argiles couvre lui aussi l'ensemble de la commune (risque sécheresse) ;
- Saint-Jory est aussi classée en tant que « commune à risque » au titre des ruptures de barrage, mais non prioritaire ;
- LE PPRT (risque technologique) lié au dépôt de carburant Total situé sur la commune de Lespinasse.

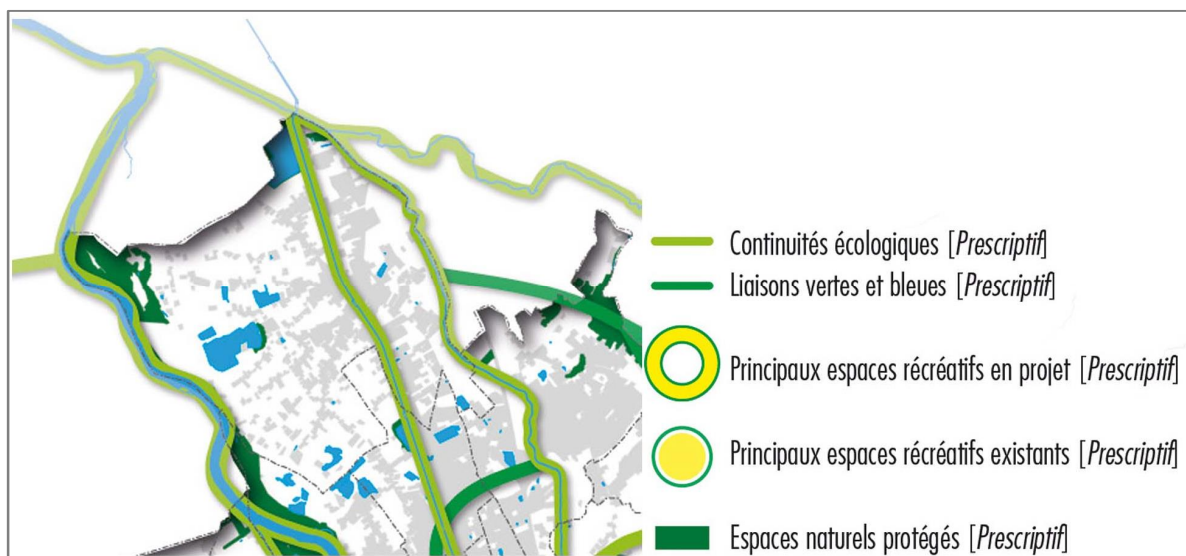
Plusieurs ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sont recensés sur le territoire :

Nom établissement	Rubri. IC	Date auto.	Etat d'activité	Régime	Activité	Volume	Unité
BOOMERANG (BIS RECYCLAGE)	2711	17/01/2008	En fonct.	A	Transit, regroupement, tri, ...équipements électriques mis au rebut	-	m ³
ENROBES TOULOUSE poste NORD	1520	13/04/2005	En fonct.	D	Houille, coke, etc (dépôt)	370	t
	2521	07/07/1977	En fonct.	A	Enrobage au bitume de matériaux routiers (centrale d')	250	t/h
	2910	07/07/1977	A l'arrêt	A	-	23	MW
GUILLOTEAU Maxime (ex DRUGSTORE AUTO)	286	10/10/2005	En fonct.	A	Métaux (stockage, activité de récupération)	-	m ²
MIDI PYRENEES GRANULATS St-Jory	2510	16/04/2010	En fonct.	A	Carrières (exploitation de)	600000	t/an

De plus, Saint-Jory, commune riveraine de Lespinasse, sur laquelle existent des ICPE, et notamment un dépôt de carburant Total, de l'ordre de 60 000 m³ assurant l'approvisionnement régional des stations du groupe, est impactée par un périmètre de danger. Cet entrepôt est assujéti à la directive Seveso II seuil « haut », au titre des risques d'incendie et d'explosion.

Enfin, le BRGM ²a recensé sur la commune 38 sites en activité ou non pouvant présenter un risque pour l'environnement dans son inventaire BASIAS³.

SCoT de la Grande Agglomération toulousaine



SCoT de la Grande Agglomération toulousaine, approuvé en juin 2012, DOC

Extrait de la carte « Le maillage vert et bleu »

Source : DREAL / AUAT

Le SCoT identifie trois continuités écologiques à préserver et renforcer traversant le territoire dans le sens nord-sud. Ces continuités seront traduites dans le Schéma Régional de Cohérence

² BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

³ BASIAS : Inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service

Ecologique actuellement en cours de élaboration. Elles suivent les trois principales entités hydrographiques traversant la commune :

- l'Hers à l'extrémité est,
- le Canal Latéral,
- la Garonne à l'extrémité ouest.

De plus, les berges garonnaises sont identifiées en « Espace naturel protégé » impliquant une impossibilité de changement de destination des sols sur ce secteur.

3.2. Incidences du projet de modification sur l'environnement

► Incidences sur les milieux naturels et agricoles

Le projet de modification ne prévoit aucune création de zone d'urbanisation sur des espaces à vocation de nature ou agricoles, néanmoins la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation plusieurs secteurs actuellement fermés (réserves foncières).

Les milieux naturels

L'extension de la zone UF au nord de la commune sur une parcelle de la zone 2AUF (réserve foncière) n'aura qu'un faible impact sur les milieux naturels d'intérêt environnant. Si le site se trouve à proximité direct de la continuité écologique du Canal latéral de la Garonne (moins de 100 m), ainsi qu'à une courte distance (moins de 500 m) de la ZPS «Garonne de Muret à Moissac» (Natura 2000) l'extension de la zone UF ne représente qu'une surface de 7.000 m² sur un secteur déjà prévu à l'urbanisation et identifié comme réserve foncière, sans boisement, et dont l'intérêt écologique paraît limité.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUF située à l'extrême Sud-Est du territoire correspond à l'extension du parc intercommunal d'activités économiques « Euronord » sur le secteur « Les Cabanes ». Le projet prévoit la création d'une zone AUF d'environ 5ha dont l'urbanisation sera notamment encadrée par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement qui intègre une bande boisée en limite de zone afin de conserver un caractère paysagé semi naturel sur le secteur.

La création d'une nouvelle station d'épuration sur le site de l'actuelle STEP est rendu nécessaire par la croissance de la commune. Cette opération a amené à étendre la zone Nb dévolue à la structure et à positionner un nouvel emplacement réservé. Celle-ci se situe sur un « espace naturel protégé » au regard du SCoT toutefois la nature de l'opération (intérêt collectif / services publics) est compatible avec les prescriptions du SCoT. Pour autant la présence d'une continuité écologique autour de l'Hers rendra nécessaire, lors de la finalisation du projet, la définition d'une emprise garantissant la pérennité de cette continuité écologique. Si par défaut une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible sont attendus une étude spécifique permettra en effet d'adapter cette largeur au contexte écologique local et donc de répondre au plus près du territoire à cette volonté de préservation.

Les milieux agricoles

Les espaces agricoles se situent principalement dans la partie ouest du territoire communal. Or cet espace est à la fois constitué d'exploitations agricoles, mais aussi d'habitations et d'autres activités industrielles. Le projet de modification prévoit donc de renforcer l'exploitation de ces milieux agricoles en apportant plus de cohérence dans le règlement du P.L.U.

La commune possède de nombreux secteurs Ne, limitant fortement l'évolution du bâti et notamment la constructibilité fixée à 200 m² dans ces secteurs afin de contenir l'expansion de l'urbanisation en milieu agricole. Aujourd'hui ce zonage Ne doit être mis à jour car il existe plusieurs incohérences sur le territoire. Le projet prévoit donc:

- de réintégrer les constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole en zone A le long du Chemin Robert ;
- de créer de nouveaux secteurs Ne à l'extrémité nord-est et au nord-ouest de la commune, autour de bâtiments anciennement liés à de l'activité agricole, mais aujourd'hui à vocation d'habitat.

Enfin, la règle concernant le seuil de superficie minimale des tailles de parcelles en zone A pour autoriser toute construction et installation nécessaire à l'activité agricole, est harmonisé à 8 000 m² pour toute activité, y compris les cultures en serres auparavant non soumises à cette règle.

► **Incidences sur les nuisances sonores et les risques naturels et technologiques**

Afin de réduire les nuisances sonores, la commune cherche à développer les liaisons douces au travers de son projet :

- Le changement de destination de l'emplacement réservé n°38 dont la CUTM sera désormais bénéficiaire, permettra à terme de créer une liaison douce le long de la RD820.

L'extension de la zone d'activités économiques d'Euronord-Les Cabanes (AUf) augmentera de façon significative le trafic routier et notamment celui des poids lourds sur cette partie du territoire communal. Compte tenu des spécificités du trafic attendu il n'est pas jugé souhaitable de desservir la zone depuis le chemin de Casselèvres mais de privilégier un accès au plus court en direction et depuis l'autoroute A62. De ce fait les accès depuis le chemin seront proscrits et se feront depuis la zone d'activités existante d'Euronord située sur la commune de Bruguères. De plus, l'orientation d'aménagement de cette zone AUf prévoit la création d'un espace de protection vis à vis des constructions d'habitations voisines existantes qui sera positionné en partie sud de la zone, sur une épaisseur d'environ 15 mètres. Cet espace fera l'objet d'un traitement boisé et paysagé (plantations intermédiaires, clôtures esthétiques,...).

La commune étant soumise à un PPRI définissant des zones d'aléas, les secteurs couverts par ce zonage et ouverts à l'urbanisation dans le cadre du projet, prendront en compte les prescriptions définies dans le règlement du PPRI.

► **Incidences sur la ressource en eau**

La création de l'emplacement n°72 et l'extension du secteur Nb doivent permettre d'augmenter les capacités de traitement des eaux usées sur la commune en modernisant la station d'épuration communale, au regard de la croissance démographique annoncée sur ce secteur. En bordure de l'Her, le projet de création de STEP prendra en compte le fait qu'il se trouve en limite de zone inondable.

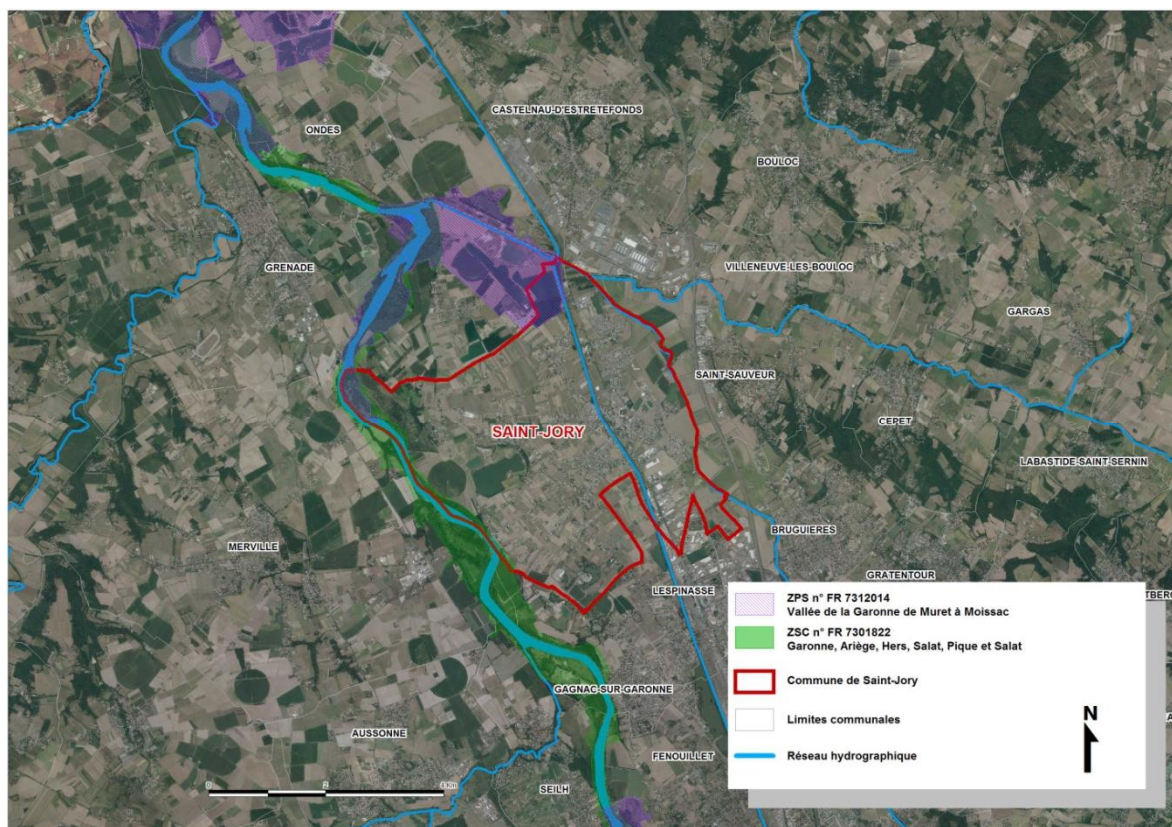
► **Incidences sur la consommation énergétique et le changement climatique**

Le projet prévoit un assouplissement des règles relatives aux toitures dans l'article 11 du règlement écrit, afin d'encourager les formes architecturales innovantes, et notamment l'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée, etc.). Ces dispositions seront inscrites au règlement des zones U, AU, A et N.

3.3. Incidences du projet de modification au regard du réseau Natura 2000

► 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 :

La zone Spéciale de Conservation È ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » correspondant à la aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du 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 È 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.

► Un projet sans impact sur le réseau Natura 2000

Le projet de modification du PLU de Saint-Jory ne prévoit pas de création de zone d'urbanisation, mais uniquement des ouvertures de zones actuellement inscrites comme zones d'urbanisation future .

La création d'un secteur UE pour permettre la réalisation d'une école primaire n'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000. En effet, la surface ouverte à l'urbanisation ne représente qu'environ 6 600 m² en continuité du bâti existant.

Le nouveau secteur au lieu-dit « Les laques » (projet SDIS) destiné à la création d'un équipement public se situe à proximité immédiate du centre et couvre une superficie d'environ 6 100 m². L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'aura aucun impact sur le réseau Natura 2000.

L'extension du parc intercommunal d'activités Euronord par la création d'une zone AUf d'une superficie d'environ 5ha n'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000. En effet, cette zone AUf se situe à plus de 4 km de la zone protégée la plus proche (ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ») située au Nord de la commune. De plus les espaces voués à être urbanisés dans le cadre de cette opération, ne présentent pas un intérêt primordial dans le fonctionnement des écosystèmes locaux.

L'extension de la zone UF au Nord de la commune devant permettre la réalisation d'un nouveau bâtiment (Pépinière) afin de remplacer celui impacté par le projet GPSO, est l'élément de projet le plus proche du réseau Natura 2000 (ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »). Néanmoins, l'extension de la zone UF sur le secteur d'urbanisation futur 2AUf ne s'appuie que sur une assise de 7.000 m² dans un secteur auparavant déjà destiné à de la réserve foncière, sans boisement, et dont l'intérêt écologique paraît limité. Le projet n'aura pas d'impact sur la Zone de Protection Spéciale située à proximité.

Enfin, pour la nouvelle zone 1AU1 d'une surface d'environ 8.800m², étant donné son éloignement du réseau Natura 2000 et que seule une partie de cette zone sera destinée à la vocation d'habitat avec, notamment, la réalisation de logements adaptés aux seniors, ce projet peut être considéré comme sans incidence sur le réseau Natura 2000.

Au vu du contexte urbain des secteurs concernés par la modification et des évolutions réglementaires envisagées, le projet de modification n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000 les plus proches.
