

Plan Local d'Urbanisme



Modification 3

approuvée par délibération du 22/06/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

VILLE DE
SAINT-JORY

toulouse
métropole

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

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	5
1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....	5
1.2 Cadre législatif.....	6
1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification.....	6
1.2.2 Déroulement de la procédure.....	6
1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU.....	9
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....	9
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....	9
2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....	11
2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible.....	11
2.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) (<i>Approuvé le 21/04/2017</i>).....	11
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) (<i>Approuvé le 17/10/2012</i>).....	13
2.1.3 Compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) (<i>Approuvé le 27/06/2019</i>).....	14
2.1.4 Pacte Métropolitain pour l'Habitat (<i>14/10/2021</i>).....	14
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....	15
2.2.1 Point d'objet N°1 : Projet Cœur de Ville.....	15
2.2.2 Point d'objet N°2 : Outils de mixité sociale.....	23
2.2.3 Point d'objet N°3 : Modification du zonage situé Rue Fabas.....	25
2.2.4 Point d'objet N°4 : Modifications réglementaire de la zone UF.....	27
2.2.5 Point d'objet N°5 : Modification réglementaire de la zone Agricole.....	28

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

Depuis sa création en septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015. La Métropole est désormais amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ».

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de SAINT-JORY.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a stoppé tant des projets de réalisation de logements, notamment de logements locatifs sociaux, que des projets d'équipements publics ou de développement économique que la commune avait engagés.

Aussi, les modifications proposées dans la 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de SAINT-JORY visent à encourager la production de logements et de logements locatifs sociaux, à permettre la réalisation d'équipements publics d'intérêt général et à favoriser le développement économique.

La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain.

La commune de SAINT-JORY est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 19 décembre 2011, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 1^{ère} Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 19 décembre 2013 ;
- La 1^{ère} Mise à jour du PLU a été approuvée par arrêté du 23 mai 2014 ;
- La mise en compatibilité du PLU a été approuvée par arrêté du 04 janvier 2016 .
- La 2^{ème} Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 30 juin 2016 ;

La présente modification du PLU constitue donc la 3^{ème} modification du PLU de la commune de SAINT-JORY.

En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de SAINT-JORY, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date du 29 juin 2022. Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont notamment pour effet :

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

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- Modifier les orientations du PADD ;
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 29 juin 2022, la présente procédure a pour objets de favoriser la production de logements dont des logements locatifs sociaux, d'équipements publics et le développement économique.

Pour ce faire, il s'agit de modifier les dispositions réglementaires, notamment pour le projet « Cœur de ville », pour le secteur rue Fabas et de faire évoluer les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale. Afin de favoriser le développement économique et l'activité agricole, le règlement écrit des zones UF et A est modifié. Enfin, en vue de la réalisation d'équipements publics, il s'agit de faire évoluer le zonage UE.

En conséquence, la procédure s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun.

1.2.2 Déroulement de la procédure

- **Contenu du dossier**

Le dossier qui sera soumis à enquête publique devra contenir :

- Une notice de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
- Les pièces administratives relatives à la procédure ;
- Les avis de l'Autorité Environnementale des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du PADD, qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance,

de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

● **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

En application notamment des dispositions des articles L.104-1 à L.104-2, R.104-21 à R.104-25 et R.104-28 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable (PPA), et avis conforme de l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la modification du PLU de la commune de SAINT-JORY,
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure ».

● **Consultation des personnes publiques associées et consultées**

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7, L.132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU est notifié aux personnes publiques suivantes pour information :

- *Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,*
- *Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,*
- *Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,*
- *Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,*
- *Madame la Présidente du Groupement HLM de Haute-Garonne,*
- *Madame la Présidente 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 et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,*
- *Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C.,*
- *Madame la directrice Territoriale SNCF Réseau Ingénierie et Projets,*
- *Mesdames, Messieurs les Maires des communes riveraines de Saint-Jory,*
- *Monsieur le Maire de Saint-Jory.*

Un commissaire enquêteur sera désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de SAINT-JORY.

● **Mise à Enquête publique**

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole.

Cet arrêté est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure » soumis à enquête publique.

● **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

Le bilan de l'enquête et le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront présentés en Conseil de la Métropole. Le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du

Commissaire Enquêteur sera approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la Commune.

- **Les grandes étapes de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole	<i>CU Art 153-37 et CU Art 123-13-1</i>
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	<i>R.104-33 CU</i>
Notification aux Personnes Publiques Associées	<i>L153-40, L.132-7, L.132-9</i>
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	<i>L123-3 - CE</i>
Enquête Publique - 1 mois	<i>L123-9 - CE</i>
Délibération avis de la commune	<i>L 5211-57 - CGCT</i>
Approbation par le conseil de la métropole	<i>L153-47 CU Mesures publicités Caractère exécutoire</i>

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
	Production de logements dont logements locatifs sociaux (LLS)	
1	Projet Cœur de Ville : Modification des règles écrites de hauteur, de stationnement, des règles de retrait, d'emprise au sol et d'espaces communs en zone UA et UAa afin de permettre la création d'un sous-secteur UAc avec notamment la réalisation du programme cœur de ville.	3.1. Règlement écrit 3.2. Règlement : partie graphique
2	Evolution des outils de mixité sociale : seuil d'application pour la réalisation de logement social à modifier	3.1. Règlement écrit 3.2. Règlement : partie graphique
3	Rue Fabas <ul style="list-style-type: none"> Changement du zonage : réduction d'une zone UE vers UB 	3.2. Règlement : partie graphique
	Développement économique	
4	Evolution de la règle écrite de l'article 1 de la Zone UF : <ul style="list-style-type: none"> autoriser le stationnement des véhicules interdire le stockage des gravats et des cailloux pour une meilleure qualité environnementale. 	3.1. Règlement écrit
5	Evolution de la règle écrite de l'article 1 de la Zone A : <ul style="list-style-type: none"> interdire les occupations du sol liées au concassage et dépôts de gravats 	3.1. Règlement écrit

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en **jaune** pour les changements relevant d'ajouts au texte et en **rouge barré** pour les suppressions dans le texte.

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, 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.

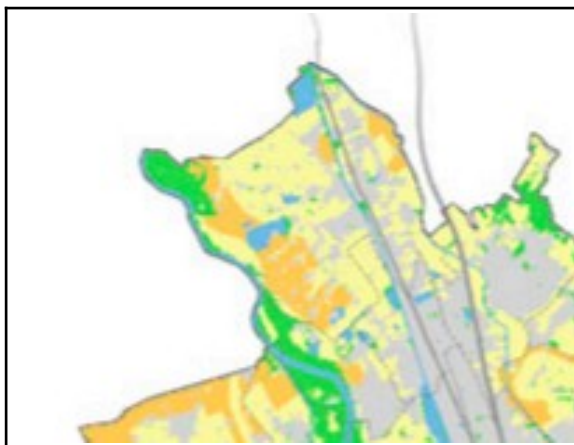
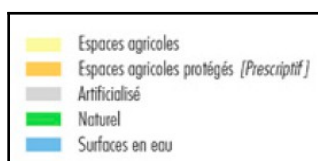
2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible

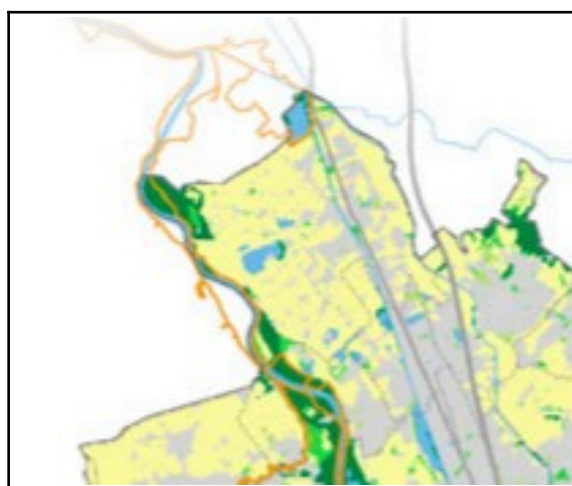
2.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) (Approuvé le 21/04/2017)

Une analyse globale est observée sous l'angle des 3 axes du SCOT :

1. Maîtriser l'urbanisation :



Les espaces agricoles, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.14 (2017)



Les espaces naturels, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.16 (2017)

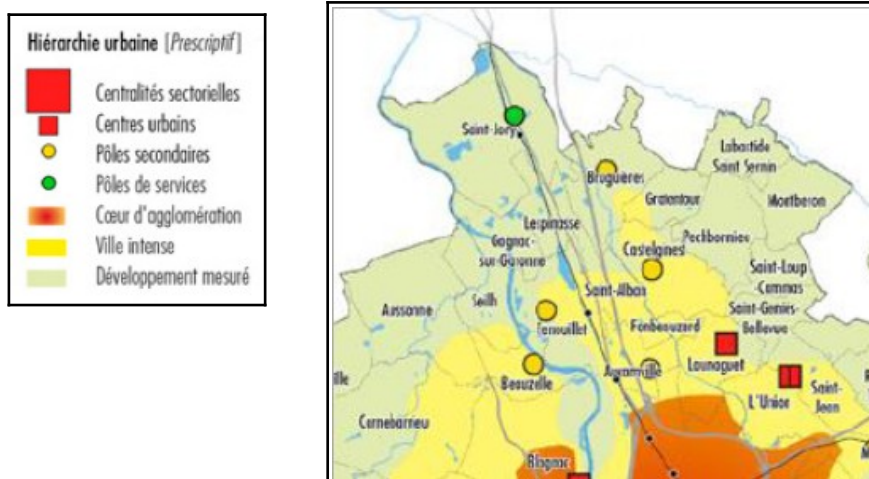


Le SCoT de la grande agglomération toulousaine, auquel appartient la commune, identifie 3 « continuités écologiques à maintenir et renforcer » traversant le territoire du Nord au Sud. Il s'agit de la Vallée de la Garonne (à l'extrémité Ouest), du canal latéral de Garonne (au centre) et de l'Hers et de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

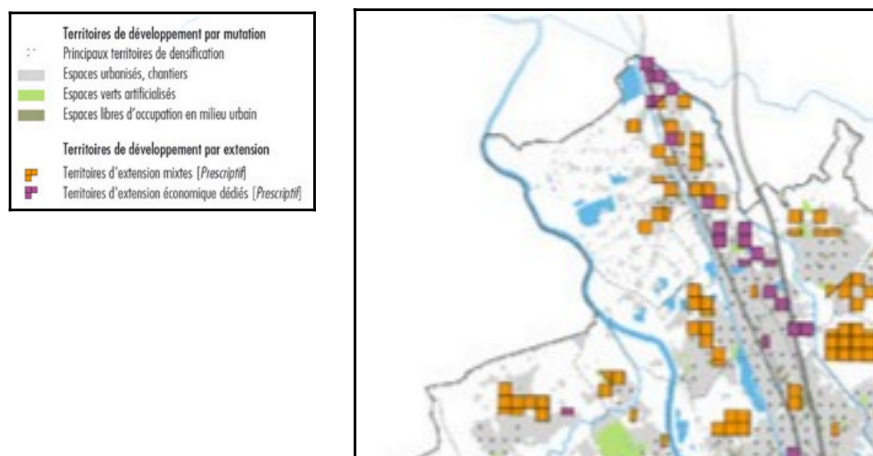
Conformément au champ d'application de la procédure de modification défini par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure ne propose pas d'extension urbaine et préserve la Trame Verte et Bleue.

Elle concerne par ailleurs des zones urbaines déjà artificialisées et n'a pas d'impacts significatifs sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers. En ce sens, elle respecte le premier axe du SCoT en apportant des évolutions permettant la maîtrise à long terme de l'urbanisation et privilégiant un renouvellement urbain fonctionnel et qualitatif.

2. Polariser le développement :



Les espaces naturels, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p. (2017)



Les espaces naturels, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p. (2017)

La présente procédure de modification répond à l'objectif de favoriser l'accueil des habitants et de l'emploi au sein des zones les mieux desservies et équipées, tout en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, économie, commerces et services). En ce sens, elle respecte le second axe du SCoT en intégrant notamment des règles et des outils de mixité sociale permettant la production de logements, d'équipements publics d'intérêt général et le développement économique.

La présente procédure permet le renouvellement urbain dense, notamment à travers le projet cœur de ville et l'optimisation des espaces libres d'occupation dans les secteurs disposant déjà d'équipements et de services. La Commune de Saint Jory est identifiée comme pôle de services par le SCOT.

3. Relier les territoires :

La commune compte une gare sur son territoire, la gare de Saint-Jory, desservie quotidiennement par des TER Occitanie effectuant des liaisons entre les gares de Toulouse-Matabiau, Montauban-Ville-Bourbon, Cahors et Brive-la-Gaillarde.

La ligne TAD 105 du réseau Tisséo relie le centre de la commune à la station La Vache du métro de Toulouse, la ligne 372 du réseau Arc-en-Ciel relie la commune à la gare routière de Toulouse depuis Larra, la ligne 377 relie la commune à la gare routière de Toulouse également depuis Grisolles, et la ligne 848 du réseau liO relie la commune à la gare routière de Toulouse et au centre-ville de Montauban.

La commune est traversée par le canal latéral à la Garonne avec une écluse (Ecluse N° 6).

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) (Approuvé le 17/10/2012)

La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage et de règlement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Plan de Déplacement Urbain. Ces principes d'articulation ne sont pas remis en cause par la procédure, et ne font donc pas l'objet d'une actualisation.

2.1.3 Compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) (Approuvé le 27/06/2019)

La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage et de règlement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du PCAET.

Le PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

- AXE 1 : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole,
- AXE 2 : Favoriser l'écomobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains,
- AXE 3 : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales,
- AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente,
- AXE 5 : Affirmer TM comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique,
- AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence.

Les modifications envisagées dans cette procédure ne contribuent pas directement à la mise en œuvre des actions du PCAET mais sont compatibles avec ses 6 axes.

2.1.4 Pacte Métropolitain pour l'Habitat (14/10/2021)

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUiH et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUiH, les orientations et objectifs de production de logements tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUiH approuvé en 2019.

Les modifications concernant les règles du SPL répondent aux objectifs du Pacte Métropolitain pour l'habitat.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1 Point d'objet N°1 : Projet Cœur de Ville

• Localisation

La zone UA correspond au noyau ancien du village. C'est une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux commerces. Les bâtiments d'architecture traditionnelle sont construits généralement en ordre continu et à l'alignement de la rue. Le règlement de la zone permettra de respecter les caractéristiques urbaines et de renforcer la diversité des fonctions.

Le secteur UAa est une zone périphérique au noyau urbain, accueillant principalement de l'habitat, des commerces et des équipements publics. Ce secteur a vocation à muter pour conforter le centre de la commune et mettre celui-ci à l'échelle de la ville qui se dessine. Le secteur UAb correspond au secteur de la gare destiné à l'accueil d'un parvis multimodal avec un parking à niveau, d'habitat avec des commerces et services de proximité.



Périmètre de la zone UAc (en violet)

• Exposé des motifs de changement

La modification du PLU concerne la zone UA et UAa. Il s'agit de modifier les règles afin de permettre la réalisation d'une opération mixte habitat/commerces/services/bureaux. Cette modification réglementaire entraîne la création d'un secteur nouveau de la zone UA, que nous proposons de nommer UAc. Cette modification est rendue nécessaire par le besoin de rénover le cœur d'îlot, en créant un lien avec le noyau villageois et la RN820. La réalisation d'une opération mixte en cœur de ville permettra d'étoffer la centralité de Saint-Jory. La revitalisation du centre-ville passant par une multiplicité des usages, une valorisation du patrimoine bâti et non bâti, un renouvellement urbain et une redynamisation de l'attractivité économique et sociale.

Ce secteur UAc doit permettre l'accueil de productions mixtes : logements, bureaux, commerces et pôle médical. La partie Nord du secteur doit faire l'objet d'une opération principalement à destinations habitation avec la réalisation de plusieurs logements. D'autres destinations sont néanmoins prévus comme un pôle médical.

Il est souhaité plusieurs modifications réglementaires dans ce secteur UAc concernant l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol, le stationnement et les espaces communs qui seront détaillées ci-dessous. Ces modifications permettront de renforcer le caractère urbain de la RN820 en modifiant

l'implantation des constructions et un aménagement paysager et urbain cohérent et du cœur de ville en modifiant l'emprise au sol, les espaces verts et la hauteur des constructions.

• **Modifications des documents proposées :**

3.1 - Règlement écrit	
avant	après
PLU opposable (2^e Modification du 30/06/2016)	PLU modifié suite à Enquête publique
<p>ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>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.</p> <p><u>1. Pour les secteurs UA et UAb :</u></p> <p><u>1.1. Canal latéral de la Garonne :</u></p> <p>Les constructions devront être implantées, au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal ; - 13 m pour les autres constructions. <p><u>1.2. Voies publiques ou privées, existantes ou projetées et RD 820 :</u></p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes et projetées, sauf exceptions prévues ci-dessous.</p> <p>Des décrochements peuvent être admis par rapport aux alignements définis ci-dessus dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de bâtiments avec ailes en retour ; - Adaptation à l'usage de la construction ; - Adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain. <p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot. Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.</p>	<p>ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>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.</p> <p><u>1. Pour les secteurs UA et UAb :</u></p> <p><u>1.1. Canal latéral de la Garonne :</u></p> <p>Les constructions devront être implantées, au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal ; - 13 m pour les autres constructions. <p><u>1.2. Voies publiques ou privées, existantes ou projetées et RD 820 :</u></p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes et projetées, sauf exceptions prévues ci-dessous.</p> <p>Des décrochements peuvent être admis par rapport aux alignements définis ci-dessus dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de bâtiments avec ailes en retour ; - Adaptation à l'usage de la construction ; - Adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain. <p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot. Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.</p>

<p><u>2. Pour le secteur UAa :</u></p> <p><u>2.1. RD 820 :</u> Les constructions devront être implantées, au minimum à 15 mètres de l'axe.</p> <p><u>2.2. Voie ferrée :</u> Les constructions devront être implantées, au minimum à : - 25 m de l'axe de la voie principale pour l'habitat, - 15 m de l'axe pour les activités.</p> <p><u>2.3. Autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées :</u> Les constructions devront être implantées : - Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière : <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement de l'emprise publique, • soit à un maximum de 10 m de l'axe. - Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière : • soit à l'alignement de l'emprise publique, • soit à un maximum de 15 m de l'axe. </p> <p>3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.</p> <p>4. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique</p> <p>5. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines et les cheminements piétons.</p>	<p><u>2. Pour le secteur UAa :</u></p> <p><u>2.1. RD 820 :</u> Les constructions devront être implantées, au minimum à 15 mètres de l'axe.</p> <p><u>2.2. Voie ferrée :</u> Les constructions devront être implantées, au minimum à : - 25 m de l'axe de la voie principale pour l'habitat, - 15 m de l'axe pour les activités.</p> <p><u>2.3. Autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées :</u> Les constructions devront être implantées : - Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière : <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement de l'emprise publique, • soit à un maximum de 10 m de l'axe. - Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière : • soit à l'alignement de l'emprise publique, • soit à un maximum de 15 m de l'axe. </p> <p>3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.</p> <p>4. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique</p> <p>5. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines et les cheminements piétons.</p> <p><u>3. Pour le secteur UAc :</u></p> <p><u>3.1. RD 820 :</u> Les constructions devront être implantées : - à l'alignement des voies publiques ou privées, - ou avec un retrait minimal de 15 mètres de l'axe.</p>
<p>ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL</p> <p><u>1. Pour les secteurs UA et UAb :</u> Non réglementé.</p> <p><u>2. Pour le secteur UAa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière, l'emprise au sol des 	<p>ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL</p> <p><u>1. Pour les secteurs UA et Uab <u>et UAc :</u></u> Non réglementé.</p> <p><u>2. Pour le secteur UAa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière, l'emprise au sol des

<p>constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie de la parcelle. • Pour les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie. • Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes, les abris de jardin et les annexes. <p>3. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.</p>	<p>constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière, l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie de la parcelle. • Pour les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie. • Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes, les abris de jardin et les annexes. <p>3. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.</p>
<p>ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>1. Définition de la hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.</p> <p><u>2. Hauteur :</u></p> <p><u>2.1. Dans le secteur UA :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, sans être inférieure à 6 mètres. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion dans le site.</p> <p><u>2.2. Dans le secteur UAa :</u></p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.</p> <p><u>2.3. Dans le secteur UAb :</u></p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 15 mètres sous sablière.</p> <p><u>2.4. Pour les équipements publics :</u></p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.</p>	<p>ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>1. Définition de la hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.</p> <p><u>2. Hauteur :</u></p> <p><u>2.1. Dans le secteur UA :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, sans être inférieure à 6 mètres. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion dans le site.</p> <p><u>2.2. Dans le secteur UAa :</u></p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.</p> <p><u>2.3. Dans le secteur UAb :</u></p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 15 mètres sous sablière.</p> <p><u>2.4. Pour les équipements publics :</u></p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.</p> <p><u>2.5 Dans le secteur UAc :</u></p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 15</p>


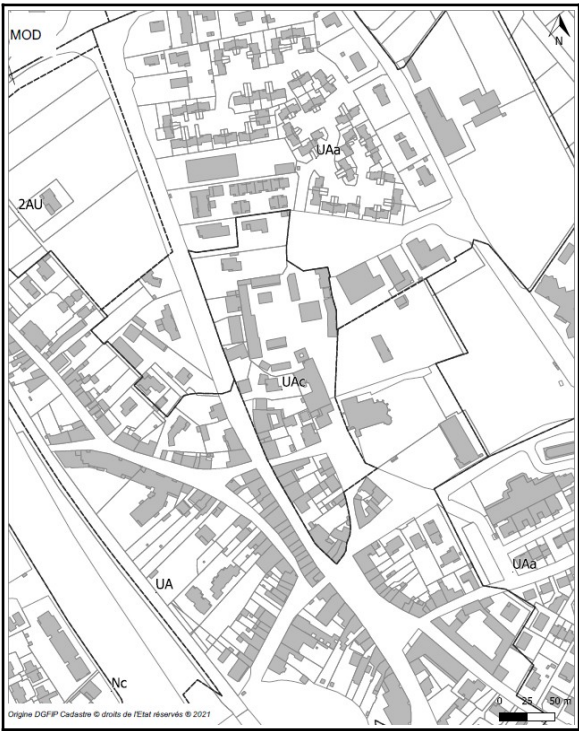
	mètres sous sablière.
<p>ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, et les extensions de plus de 50 m², il est exigé :</p> <p><u>1. Habitations :</u></p> <p><u>1.1. Logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher de construction ; - Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher de construction. <p><u>1.2. Opérations d'ensemble à usage d'habitation :</u></p> <p>Deux places de stationnement par lot ou logement, réparties ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'une située à l'intérieur de la parcelle ; - l'autre, située à l'extérieur de la parcelle. <p><u>1.3. Logements aidés par l'État :</u></p> <p>Pour les logements locatifs aidés par l'État, il est imposé un minimum d'une place par logement.</p> <p><u>2. Commerces :</u></p> <p>Commerces de moins de 50 m² de surface de vente : NÉANT</p> <p>Commerces de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente.</p> <p>Dans la zone UA, d'autres caractéristiques pourront être acceptées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible et aboutir à la suppression pure et simple des places de stationnement.</p>	<p>ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, et les extensions de plus de 50 m², il est exigé :</p> <p><u>1. Habitations :</u></p> <p><u>1.1. Logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher de construction ; - Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher de construction. <p><u>Dans le secteur UAc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une place de stationnement par logement de moins de 70m² de surface de plancher de construction. -- Deux places de stationnement par logement au-delà de 70 m² de surface de plancher de construction. <p><u>1.2. Opérations d'ensemble à usage d'habitation :</u></p> <p>Deux places de stationnement par lot ou logement, réparties ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'une située à l'intérieur de la parcelle ; - l'autre, située à l'extérieur de la parcelle. <p><u>1.3. Logements aidés par l'État :</u></p> <p>Pour les logements locatifs aidés par l'État, il est imposé un minimum d'une place par logement.</p> <p><u>1,4 Résidence services article L.631-13 CCH</u></p> <p><u>Il est imposé un minimum d'une place pour 3 unités d'hébergement</u></p> <p><u>2. Commerces :</u></p> <p>Commerces de moins de 50 m² de surface de vente : NÉANT</p> <p>Commerces de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente.</p> <p>Dans la zone UA, d'autres caractéristiques pourront être acceptées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible et aboutir à la suppression pure et simple des places de stationnement.</p> <p><u>Dans le secteur UAc :</u></p>

<p><u>3. Équipement hôtelier et de restauration :</u></p> <p>Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p><u>4. Bureaux :</u></p> <p>Deux places pour 40 m² de surface de plancher.</p> <p><u>5. Activités :</u></p> <p>Une place de stationnement par poste de travail.</p> <p><u>6. Équipements publics ou d'intérêt collectif :</u></p> <p>Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation</p> <p><u>7. Stationnement des deux roues :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m². Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.</p> <p>8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>9. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.</p> <p>Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L. 421.3</p>	<p>- 1 place par tranche de 70m² de surface de vente créée.</p> <p><u>3. Équipement hôtelier et de restauration :</u></p> <p>Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p><u>4. Bureaux :</u></p> <p>Deux places pour 40 m² de surface de plancher.</p> <p>Dans le secteur UAc :</p> <p>- 1 place par tranche de 40m² de surface créée.</p> <p><u>5. Activités :</u></p> <p>Une place de stationnement par poste de travail.</p> <p><u>6. Équipements publics ou d'intérêt collectif :</u></p> <p>Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation</p> <p><u>7. Stationnement des deux roues :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m². Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.</p> <p>8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>9. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.</p> <p>Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en</p>
---	---

<p>du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.</p>	<p>application des dispositions de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.</p>
<p><u>ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS</u></p> <p><u>1. Espaces boisés classés :</u></p> <p>Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>2. Autres plantations existantes :</u></p> <p>Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger.</p> <p><u>3. Espaces libres – Plantations :</u></p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.</p> <p><u>*Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :</u></p> <p>Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.</p> <p>La superficie totale d'espace commun (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.</p>	<p><u>ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS</u></p> <p><u>1. Espaces boisés classés :</u></p> <p>Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>2. Autres plantations existantes :</u></p> <p>Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger.</p> <p><u>3. Espaces libres – Plantations :</u></p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.</p> <p><u>*Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :</u></p> <p>Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.</p> <p>La superficie totale d'espace commun (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.</p> <p>Dans le secteur UAc :</p> <p>Dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace commun, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.</p> <p>La superficie totale d'espace commun (places, rues, piétonniers,...) sera de 10 % d'espaces communs pour la totalité de l'opération envisagée dans ce secteur. Dans le cas d'une opération en lots (lotissement, permis valant autorisation de diviser...) cette exigence devra être respectée au niveau du terrain d'origine et non lot par lot.</p> <p>La localisation du ou des espaces communs intégrera les contraintes de site et de configuration du parcellaire.</p>

	Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.
--	--

- **Modification du plan de zonage : les zones et secteurs concernés**
 UA et UAa / **création d'un secteur spécifique de la zone UA : proposition UAc** (qui n'existe pas dans le PLU en vigueur).

3.2. - Règlement : partie graphique	
avant	après
PLU opposable (2^e Modification du 30/06/2016)	PLU modifié suite à Enquête publique
	

2.2.2 Point d'objet N°2 : Outils de mixité sociale

● Localisation

Cette évolution concerne toutes les zones urbaines du PLU.

● Exposé des motifs de changement

Il s'agit de faire évoluer le Règlement écrit (pièce 3.1 *Règlement*) du PLU concernant les dispositions applicables aux zones urbaines. Ce changement concerne les articles UA 2, UB 2, UC 2 et UD 2 et modifie le Secteur à Pourcentage de Logements (SPL) locatifs sociaux en augmentant le seuil de déclenchement à 800m² de surface plancher et en maintenant le taux de logements locatifs sociaux à 30%.

Le PLU de la commune de Saint-Jory impose aux programmes immobiliers un pourcentage de production de logements sociaux énoncé comme tel dans le règlement écrit des zones UA, UC, UB et UD :

«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.».

Le seuil de déclenchement fixé initialement à 300 m² permettait d'engager une production de logements locatifs sociaux de manière forte sur l'ensemble de la commune.

Il s'avère que la mise en œuvre de la part sociale dès 300 m² est parfois rendue complexe sur les petites opérations. Le relèvement du seuil de déclenchement n'impactera que peu la production de logements locatifs sociaux.

De plus, il est à noter que la commune de Saint-Jory dont le taux SRU était de 6,92 % au 1^{er} janvier 2013 dispose au 1^{er} janvier 2021 d'un taux SRU de 24,02 %, proche du taux légal fixé à 25 % sur Toulouse Métropole.

● Modifications des documents proposées :

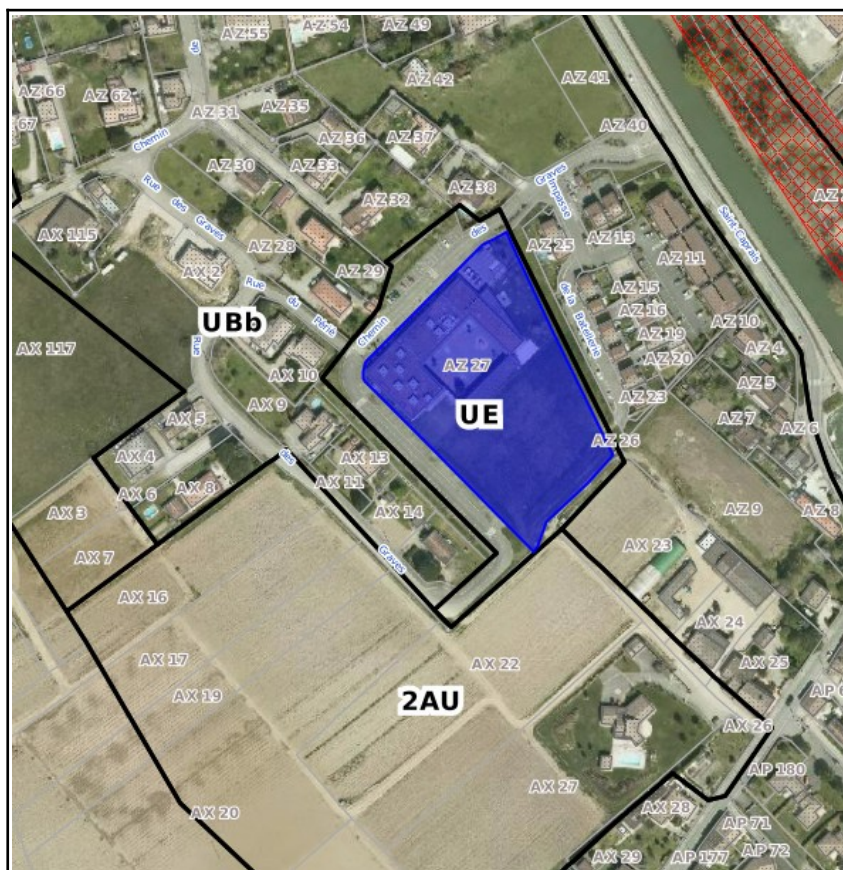
3.1 - Règlement écrit	
avant	après
PLU opposable (2^e Modification du 30/06/2016)	PLU modifié suite à Enquête publique
<p>ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p><u>2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.</p>	<p>ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p><u>2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² 800m² de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter affecter au minimum 30% de la surface de plancher destiné de logements créés à du logement locatif social.</p>

	<p>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.</p> <p>Ne sont pas considérées comme des logements, les résidences services (étudiants, personnes âgées...) relevant de l'article L631-13 du code de la construction et de l'habitation.</p>
<p>ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p><u>2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.</p>	<p>ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p><u>2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² 800m² 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.</p>
<p>ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p><u>2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.</p>	<p>ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p><u>2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² 800m² 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.</p>
<p>ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p><u>2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.</p>	<p>ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p><u>2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m² 800m² 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.</p>

2.2.3 Point d'objet N°3 : Modification du zonage situé Rue Fabas

● Localisation

Cette parcelle est située en zone UE à proximité du secteur « Les Graves ». La zone UE est 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. Elle comprend à la fois les équipements existants et les équipements projetés, qui s'organisent le long de la RD 20, du centre bourg vers les espaces naturels de l'Hers, ainsi que dans le secteur « Les Graves », à l'Ouest du Canal.

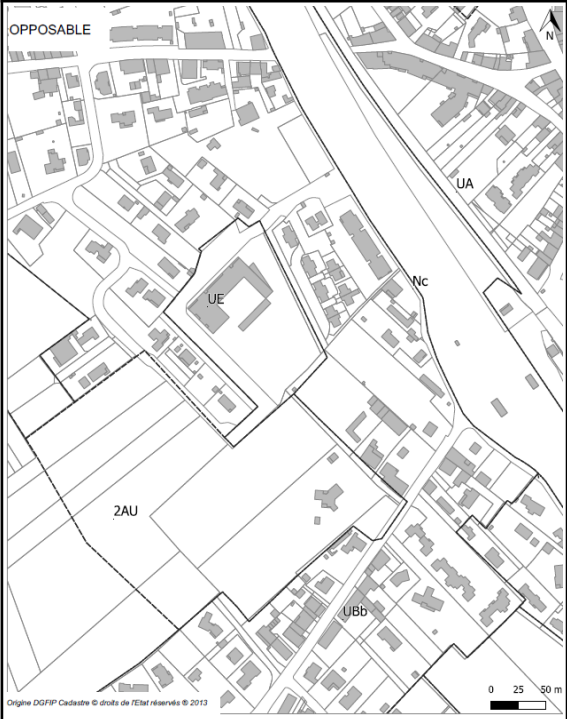
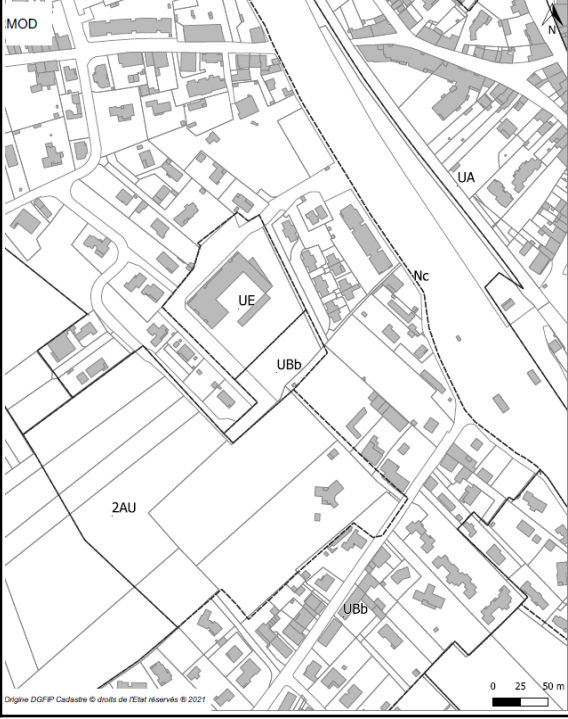


Localisation de la parcelle AZ27 située en zone UE – Source : GéoUrbanisme

● Exposé des motifs de changement

Cette évolution est située sur un terrain appartenant à la commune, la parcelle AZ27, localisée en zone UE. Au nord de la parcelle, à côté de l'école, il est prévu un Pôle Animation et Jeunesse (PAJ) et un centre de loisirs, la partie sud n'a pas vocation à accueillir de nouveaux équipements et peut de ce fait permettre d'accueillir des logements. Afin donc de recevoir de l'habitat et des opérations de logements, le zonage sur la partie sud de la parcelle qui était classé zone UE sera intégré à la zone Ubb limitrophe. Le secteur UBb est une zone de faubourg, en partie Est du canal, reliée au réseau d'assainissement collectif. Cette évolution de zonage se justifie par la proximité et la connexion qui sera créée entre le pôle des équipements et les logements qui verront le jour à proximité. Cette réflexion vise donc à créer un pôle de vie en profitant de cette surface laissée au sud de la parcelle.

• **Modifications des documents proposées :**

3.2 - Règlement : partie graphique	
avant	après
PLU opposable (2° Modification du 30/06/2016)	PLU modifié suite à Enquête publique
	

2.2.4 Point d'objet N°4 : Modifications réglementaire de la zone UF

● Localisation

La zone UF est destinée à recevoir des établissements commerciaux (entrepôts, magasins, halls d'exposition) des bureaux et des activités artisanales et industrielles. Elle regroupe à la fois les secteurs déjà urbanisés, destinés à être mieux intégrés dans l'urbanisation à proximité, et les espaces vierges desservis par les réseaux. Cette zone est structurée autour de la RD 820, de part et d'autre du centre.

● Exposé des motifs de changement

Il s'agit de modifier le règlement écrit (3.1), à l'article 1 de la zone UF pour interdire le stockage des gravats et supprimer l'interdiction des « dépôts de véhicules ». Cela permettra ainsi de favoriser le développement des activités économiques.

● Modifications des documents proposées :

3.1 - Règlement écrit	
avant	après
PLU opposable 2° Modification du 30/06/2016	PLU modifié suite à Enquête publique
<p>ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les opérations d'ensemble à usage d'habitation. 2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous, 3. Les installations classées, autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous, 4. Les dépôts de véhicules, 5. L'ouverture et l'exploitation des carrières, 6. Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ; 7. Le stationnement des habitations légères de loisirs ; 8. Pour les parties incluses dans le périmètre de « boil-over » défini autour du dépôt Total à Lespinasse, et présenté à titre informatif sur les documents graphiques : les établissements difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, prisons, etc...) 	<p>ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les opérations d'ensemble à usage d'habitation. 2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous, 3. Les installations classées, autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous, 4. Les dépôts de véhicules, 5. L'ouverture et l'exploitation des carrières, 6. Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ; 7. Le stationnement des habitations légères de loisirs ; 8. Pour les parties incluses dans le périmètre de « boil-over » défini autour du dépôt Total à Lespinasse, et présenté à titre informatif sur les documents graphiques : les établissements difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, prisons, etc.) 9. Le stockage de gravats et de cailloux

2.2.5 Point d'objet N°5 : Modification réglementaire de la zone Agricole

- **Localisation**

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, à dominante maraîchère. Les zones agricoles se retrouvent à l'Ouest de la zone urbanisée, et en moindre mesure aux abords de la zone inondable de l'Hers. Certaines parties de secteurs sont comprises dans la zone inondable de l'Hers et de la Garonne, et devront se conformer aux prescriptions correspondantes. Le PPRI est annexée au présent dossier de PLU.

- **Exposé des motifs de changement**

Il s'agit de modifier l'article 1 du règlement écrit de la zone Agricole pour interdire les occupations du sol liées au concassage et dépôts de gravats et ainsi ne pas nuire à l'activité agricole.

- **Modifications des documents proposées :**

3.1 - Règlement écrit	
avant	après
PLU opposable (2^e Modification du 30/06/2016)	PLU modifié suite à Enquête publique
<p>ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1. Rappels : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.</p> <p>2. Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées dans l'article°2.</p>	<p>ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1. Rappels : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.</p> <p>2. Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées dans l'article°2.</p> <p>3. Sont interdites les occupations du sol liées au concassage et dépôts de gravats</p>