



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

1.5 - NOTE DE SYNTHÈSE A DESTINATION DES ELUS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017

Sommaire

1.	NOTICE EXPLICATIVE	3
1.1	PRECISION DE LA SURFACE DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES	5
1.2	MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT LES PENTES DE TOITURES EXIGÉES POUR LES ANNEXES DES CONSTRUCTIONS	5
1.3	MODIFICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE U1 ET DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE U2 AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION	5
1.4	AUGMENTATION DES HAUTEURS EN ZONE U1 AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION DU CENTRE	5
1.5	CREATION D'UN SOUS-SECTEUR EN ZONE U1, NOMME U1B, POUR PERMETTRE LE PROJET DE RENOUVELLEMENT DE L'ANCIEN CINELUX ET DE DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ARTICLES 6, 7, 11 ET 13 DU REGLEMENT ECRIT	5
1.6	MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE U1 AFIN D'INTEGRER LA RUE AUGUSTIN MALROUX.....	7
1.7	MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AU DE L'ALBARET ET PASSAGE DE LA PARCELLE SITUÉE EN PARTIE EST EN ZONE URBAINE, AFIN DE PERMETTRE LA REALISATION D'UN PROJET D'ACCUEIL D'ACTIVITES ET DE POPULATION.	8
1.8	MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE AU DE L'ALBARET	9
1.9	CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE U2A DE L'ALBARET	11
1.10	CREATION DU REGLEMENT ECRIT POUR LA ZONE U2A.....	13
1.11	MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT EN ZONE U1 EN CAS D'AMENAGEMENT OU DE RESTRUCTURATION D'UN BATIMENT EXISTANT ;	13
1.12	MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU MODE D'URBANISATION ET DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU ROUTE DE MONTPLAISIR	13
1.13	SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3.	15
1.14	DEPLACEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5.....	15
1.15	MODIFICATION DU SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ANCIENNE ROUTE DE CUNAC	15
1.16	MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE A	16
1.17	REPERAGE DANS LES ZONES A DES CONSTRUCTIONS POUR LESQUELLES LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE (ET PRECISE EN FONCTION DES PROJETS)	16
1.18	MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6 POUR LE SECTEUR N1 PERMETTANT D'INTEGRER L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU TARN.....	17
1.19	MISE A JOUR DES ANNEXES : INTEGRATION DE L'ARRETE PREFECTORAL DU 15 AVRIL 2013 PRESCRIVANT LA MISE EN PLACE D'UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE USINE LIMES ET RAPES (GROUPE MOB OUTILLAGE) SISE ROUTE DE VILLEFRANCHE SUR LA TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-JUÉRY.	17
1.20	MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES ET CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LES SURFACES TOTALES URBANISABLES	17
2.	MODIFICATION APRES ENQUETE PUBLIQUE	18



1. NOTICE EXPLICATIVE

La commune de SAINT-JUÉRY dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juin 2012.

3 ans après son approbation, ce document nécessite quelques adaptations réglementaires afin de clarifier certaines dispositions et de faciliter l'instruction du droit des sols. Elle permettra également d'intégrer certaines évolutions règlementaires légiférées depuis 2012 :

Cette modification n° 4 concerne :

- ✚ Une précision en termes de mesure de la surface des annexes et des extensions des constructions existantes. Emprise et surface de plancher étaient employées dans les articles et présentaient des difficultés d'interprétation au niveau de l'instruction.
- ✚ Les dispositions des pentes de toitures (Article 11) exigées pour les annexes des constructions ;
- ✚ Les dispositions des articles 6 et 7 de la zone U1 et de l'article 7 de la zone U2 afin de favoriser la densification et de permettre l'urbanisation des parcelles en drapeau.
- ✚ Augmentation des hauteurs en zone U1 afin de favoriser la densification du centre ;
- ✚ Création d'un sous-secteur en zone U1 pour permettre le projet de renouvellement de l'ancien Cinelux et de dispositions particulières aux articles 6, 7, 11 et 13 du règlement écrit.
- ✚ Modification du périmètre de la zone U1 afin d'intégrer la rue Augustin Malroux ;
- ✚ Le changement de périmètre de la zone AU de l'Albaret et le passage de la parcelle située en partie Est en zone urbaine (U2a), afin de permettre la réalisation d'un projet d'accueil d'activités et de population ;
- ✚ La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret ;
- ✚ La création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone U2a de l'Albaret
- ✚ La création du règlement écrit sur la zone U2a de l'Albaret ;
- ✚ La modification des dispositions relatives au stationnement en zone U1 en cas d'aménagement ou de restructuration d'un bâtiment existant ;
- ✚ La modification des dispositions relatives au mode d'urbanisation de la zone AU Route de Montplaisir ;
- ✚ La modification du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Ancienne Route de Cunac ;
- ✚ La suppression de l'emplacement réservé n°3 ;
- ✚ Le déplacement de l'emplacement réservé n°5 ;
- ✚ La modification des dispositions de l'article 1 de la zone A ;
- ✚ Le repérage dans les zones A des constructions ou le changement de destination est autorisé (et précisé en fonction des projets) ;
- ✚ la modification des dispositions de l'article 6 pour le secteur N1 permettant d'intégrer l'avis du Conseil Départemental du Tarn
- ✚ La mise à jour des annexes : intégration de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2013 ;
- ✚ Mise à jour du tableau des surfaces et correction d'une erreur de calcul de la superficie totale urbanisable.



Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.



1.1 PRECISION DE LA SURFACE DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES

Toutes les références conjointes à la surface de plancher et à l'emprise seront modifiées pour ne préciser que des notions d'emprise au sol.

1.2 MODIFICATION DES RÈGLES CONCERNANT LES PENTES DE TOITURES EXIGÉES POUR LES ANNEXES DES CONSTRUCTIONS

Afin de permettre l'installation de ces annexes, la municipalité a décidé d'ajouter dans les articles 11 des zones concernées, une disposition dérogatoire aux pentes de toits pour les annexes des constructions dont l'emprise au sol serait inférieure à 20 m².

1.3 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE U1 ET DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE U2 AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION

A l'heure actuelle, les dispositions des **articles 6 et 7 de la zone U1 et 7 de la zone U2** permettent l'implantation de constructions de manière similaire à la morphologie urbaine existante. Ces règles **facilitent l'instruction de par leur précision et permettent de conserver un morphotype urbain constant** sur l'ensemble du centre bourg. Toutefois, **la municipalité souhaite se saisir des nouvelles dispositions réglementaires instituées par la Loi ALUR** en termes de **densification des espaces urbains**. Des adaptations sont donc nécessaires afin de permettre le **comblement des espaces interstitiels dans cette zone**.

1.4 AUGMENTATION DES HAUTEURS EN ZONE U1 AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION DU CENTRE

Dans la continuité des mesures prises dans cette modification, notamment en termes de développement durable (division parcellaire, modification des implantations de bâtiments), la commune a décidé de renforcer ces actions de densification. Ainsi, en zone U1, les hauteurs des bâtiments étaient limitées à R+3 soit 12m à l'égout du toit ou 13m à l'acrotère. Au travers de la modification cette hauteur va être relevée pour la zone U1 à 15m à l'égout du toit ou 16m à l'acrotère soit R+4. Cette mesure a pour objectifs de favoriser le renouvellement urbain, de promouvoir l'accueil de population à proximité des commerces et des services dans le centre et de favoriser la densification.

1.5 CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR EN ZONE U1, NOMME U1B, POUR PERMETTRE LE PROJET DE RENOUVELLEMENT DE L'ANCIEN CINELUX ET DE DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ARTICLES 6, 7, 11 ET 13 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

La municipalité de **Saint-Juéry** est en cours de négociations avec l'**office HLM « Tarn Habitat »** dans le cadre d'un projet de **renouvellement urbain portant sur l'ancien Cinelux, la Maison des associations et l'immeuble d'habitation en R+5** implantés Place Emile Albet (croisement de l'Avenue Germain Téqui, de l'Avenue Jean Jaurès et de la Côte Anselme Biscons). Ce futur projet s'inscrit dans le cadre du **renouvellement de tout le centre urbain** débuté en 2013. Il consisterait à la **démolition de l'existant puis à la reconstruction d'un immeuble d'habitation en R+4, à l'architecture et à la disposition innovante** (d'un point de vue de son intégration à l'environnement urbain et de ses principes de constructions), à destination des personnes âgées et des jeunes ménages. Un espace serait également réservé à la réalisation d'une maison des associations intégrant une salle de réunion et des bureaux. Ce projet s'inscrit dans une vision à long terme du renouvellement global de l'îlot (d'où son classement intégral en secteur U1b).

La municipalité souhaiterait **contraindre le moins possible la réalisation de ce projet, notamment sur la question de l'implantation et permettre une certaine liberté architecturale tout en assurant son intégration optimale à l'existant**. Des dispositions favorables à une certaine flexibilité de son urbanisation ont été prévues (article 6, 7, 11 et 13 du règlement de la zone U1b). Au regard du degré d'avancement des études en la matière, il est seulement possible d'indiquer que le futur bâtiment **ne reprendra pas l'emprise exacte de la construction existante**. La municipalité souhaite bénéficier d'un **recul supplémentaire** pour une partie de l'opération et ainsi permettre la création **d'une place paysagère en cœur d'îlot**.





Ainsi, afin de favoriser **la densification de ce secteur, de relier ce projet avec le réaménagement du centre-ville et d'envisager un projet novateur alliant compacité et proximité** avec les commerces et les services, les dispositions du secteur U1b seront les suivantes

Article 6 : *Implantation soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au maximum égale à 7 mètres.*

Article 7 : *implantation*

- *soit sur une ou les 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule ou aucune des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des deux limites séparatives ou de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.,*
- *soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.*

Article 11 :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

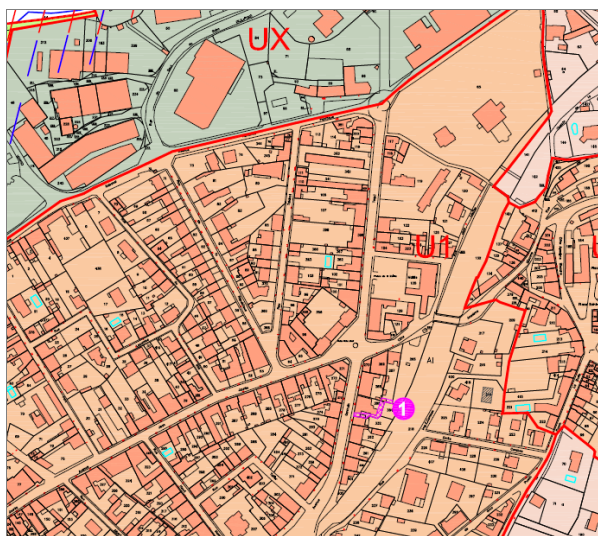
- *le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;*
- *une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée*

la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

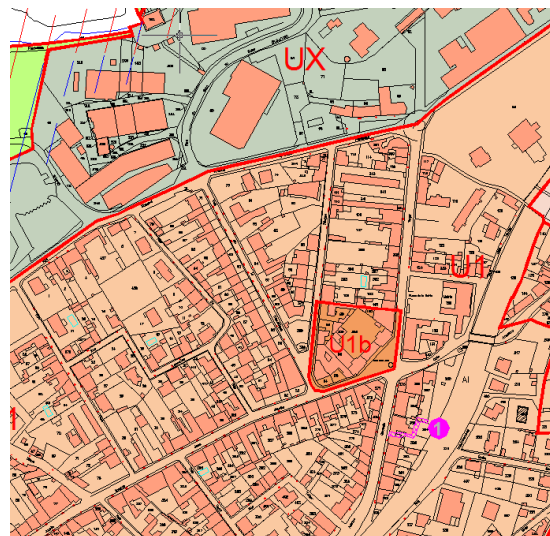
Article 13 : *Non règlementé.*



Règlement Graphique avant Modification :



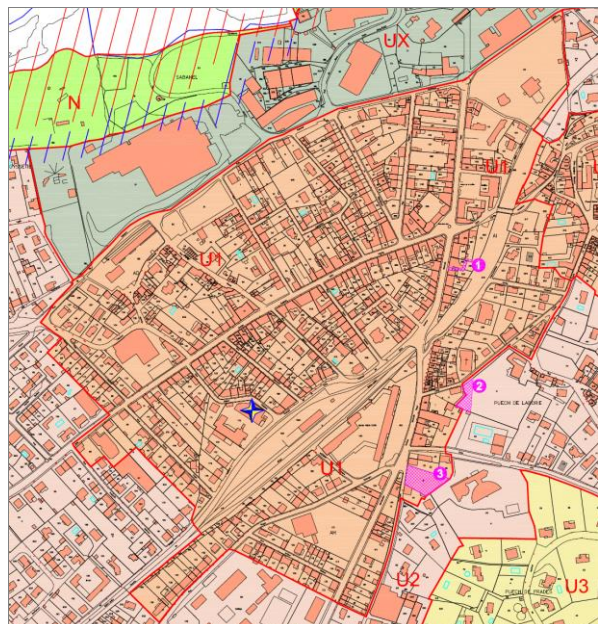
Règlement Graphique après Modification :



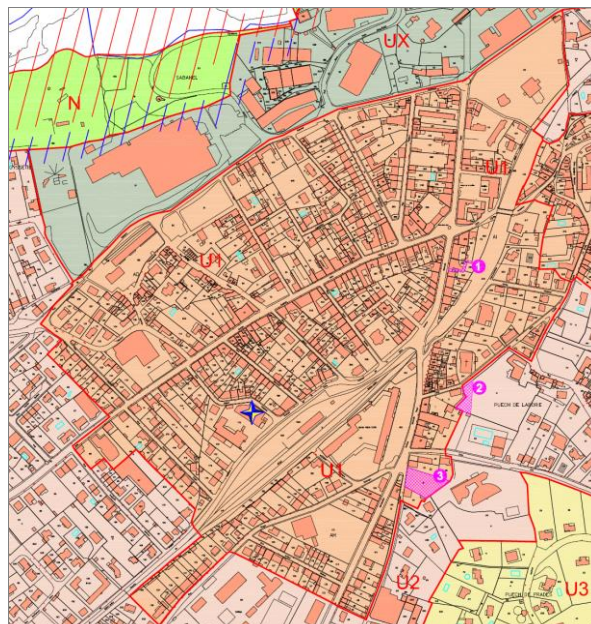
1.6 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE U1 AFIN D'INTÉGRER LA RUE AUGUSTIN MALROUX.

La municipalité souhaite **modifier le périmètre de la zone U1** (inclusion de la Rue Augustin Malroux). Lors de la précédente révision du PLU (approuvée en 2012), le périmètre de la zone U1 reprenait le **périmètre de l'OPAH, aujourd'hui terminée**. Cette extension du périmètre de la zone U1 a pour objectif d'intégrer la rue Augustin Malroux, présentant une **morphologie urbaine similaire au centre-bourg**. Cette opération permettra de matérialiser une **limite franche au centre-ville et de favoriser sa densification**. Cette extension de la zone U1 sur la zone U2 s'étend sur une surface de **19 722m² soit environ 2 ha**.

Règlement Graphique avant Modification :



Règlement Graphique après Modification :



1.7 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE AU DE L'ALBARET ET PASSAGE DE LA PARCELLE SITUÉE EN PARTIE EST EN ZONE URBAINE, AFIN DE PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ET DE POPULATION.

La zone AU de l'Albaret est un secteur phare pour le développement de la commune de Saint-Juéry. Lors de l'élaboration du PLU entre 2010 et 2012, elle avait suscité **l'intérêt de l'équipe municipale pour sa proximité avec le centre-ville, les équipements publics et sa capacité d'accueil.**

D'une surface totale de **3,51 ha**, elle devait accueillir à court terme un programme de constructions (78 minimum) alliant **logements individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat** (T2-T3-T4-Maison de ville...), **accession à la propriété et location**. Une orientation d'aménagement avait été mise en œuvre afin de relier par la route, mais également les **modes doux** ce nouveau secteur au centre-ville. Elle définissait les principes des infrastructures ainsi que les principes généraux du programme de logements.

Des **blocages fonciers** ont contraint la réalisation de ce programme. L'équipe municipale souhaite se **défaire de cette situation et permettre l'urbanisation de la partie Est de la zone**. Un projet d'aménagement de constructions à **vocation d'activités (traiteur) et d'habitat** est en cours d'étude.

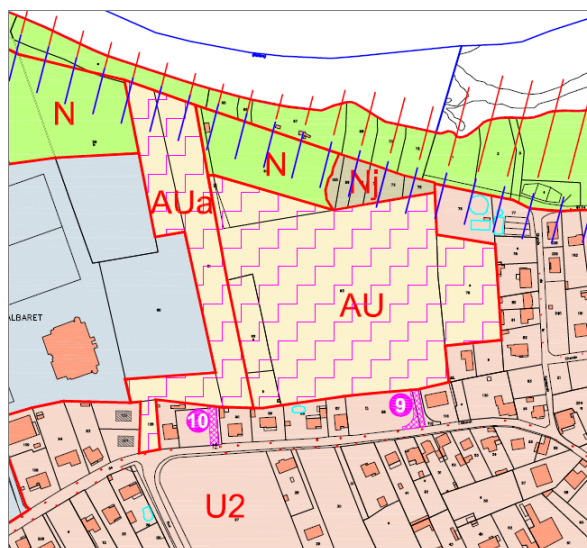
Afin d'autoriser ce projet, les parcelles 119, 120a (auparavant en zone U2) et 79a (auparavant en zone AU) d'une surface totale de 5 114 m², sont reclassées en zone U2a. Ce changement de zone permettra :

- de développer un projet en lien avec les formes urbaines déjà présentes ;
- de ne pas être contraint par la notion d'opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité de la zone à laquelle est soumise la zone AU ;
- de mettre en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation « phasée » afin de desservir la zone de manière optimale et de la relier en phase 2 à la zone AU de l'Albaret.

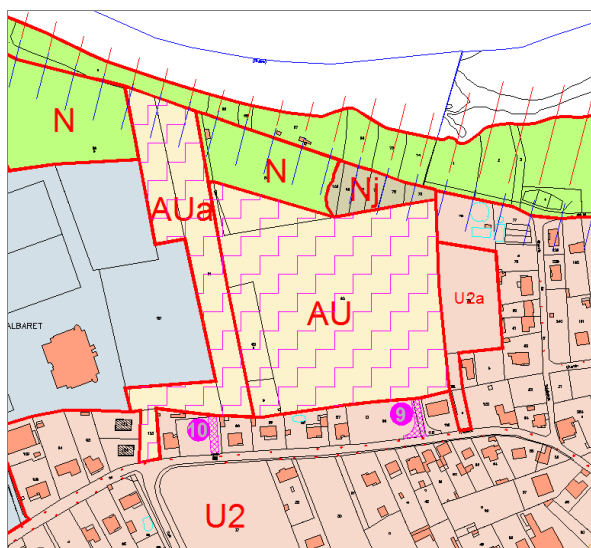
Cette zone U2a aura une surface de 5 114 m².

Le secteur de mixité sociale est maintenue sur l'intégralité de la zone AU mais supprimé sur la parcelle concernée par la modification.

Règlement Graphique avant Modification :



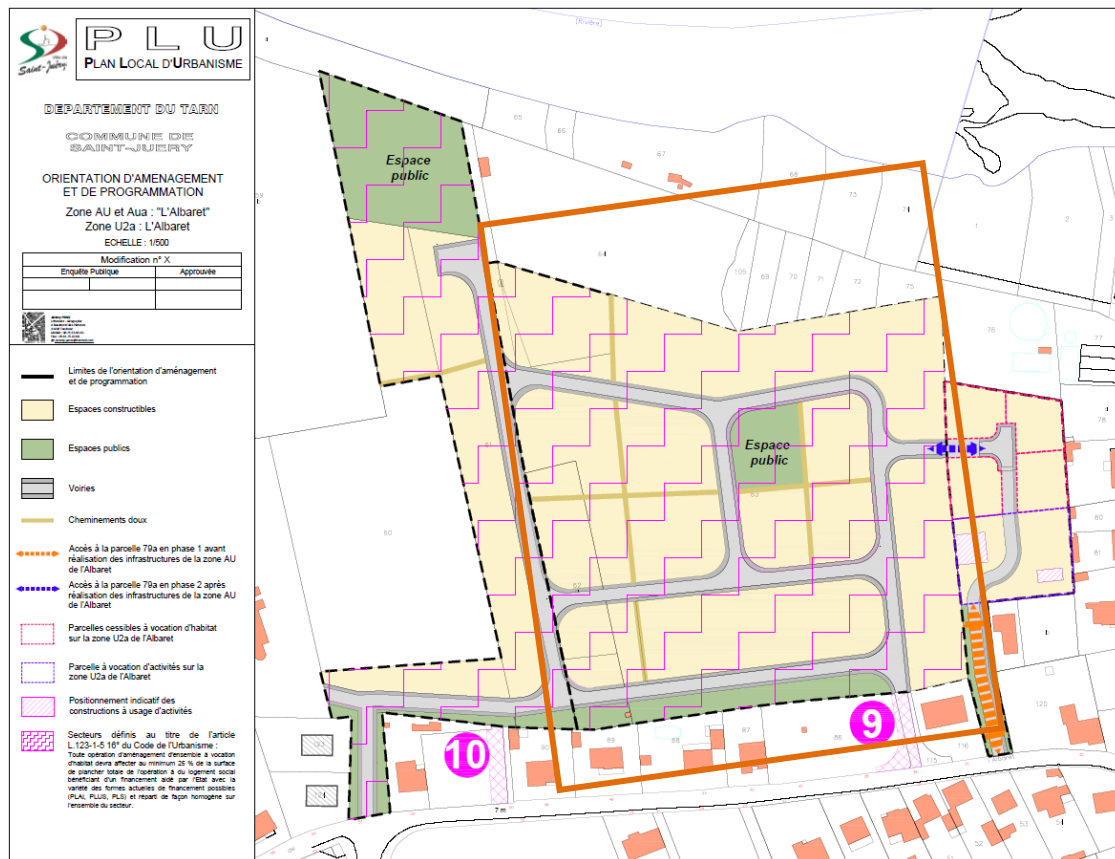
Règlement Graphique après Modification :



1.8 MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE AU DE L'ALBARET

Au regard des modifications apportées sur le règlement graphique à la zone AU de l'Albaret, son orientation d'aménagement et de programmation ainsi que la notice associée sont modifiées.

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Après Modification :



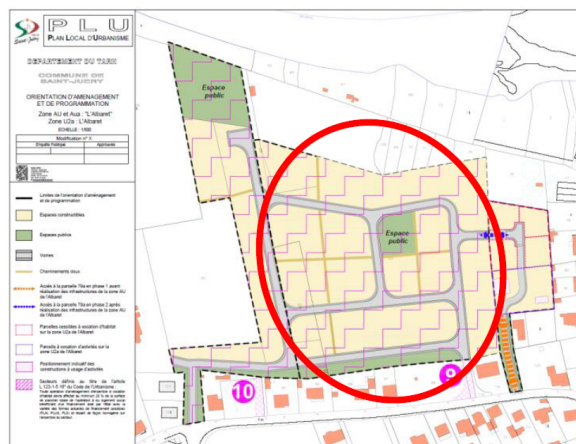
Notice de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Après Modification :



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "L'ALBARET -1"

- Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- Zone : **AU, secteur de mixité sociale**
- Surface totale : **3,07 ha**
- Surface constructible : **2,29 ha en zone AU hors espaces publics et voiries**
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)
- Nombre de logements : **69 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)**
- Part de logements sociaux : **25%**

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements **individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat** (T2-T3-T4-Maison de ville...), **accession à la propriété et location.**
- La zone AU est urbanisable depuis l'approbation du PLU en 2012. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le projet **devra respecter les orientations d'aménagement et de**

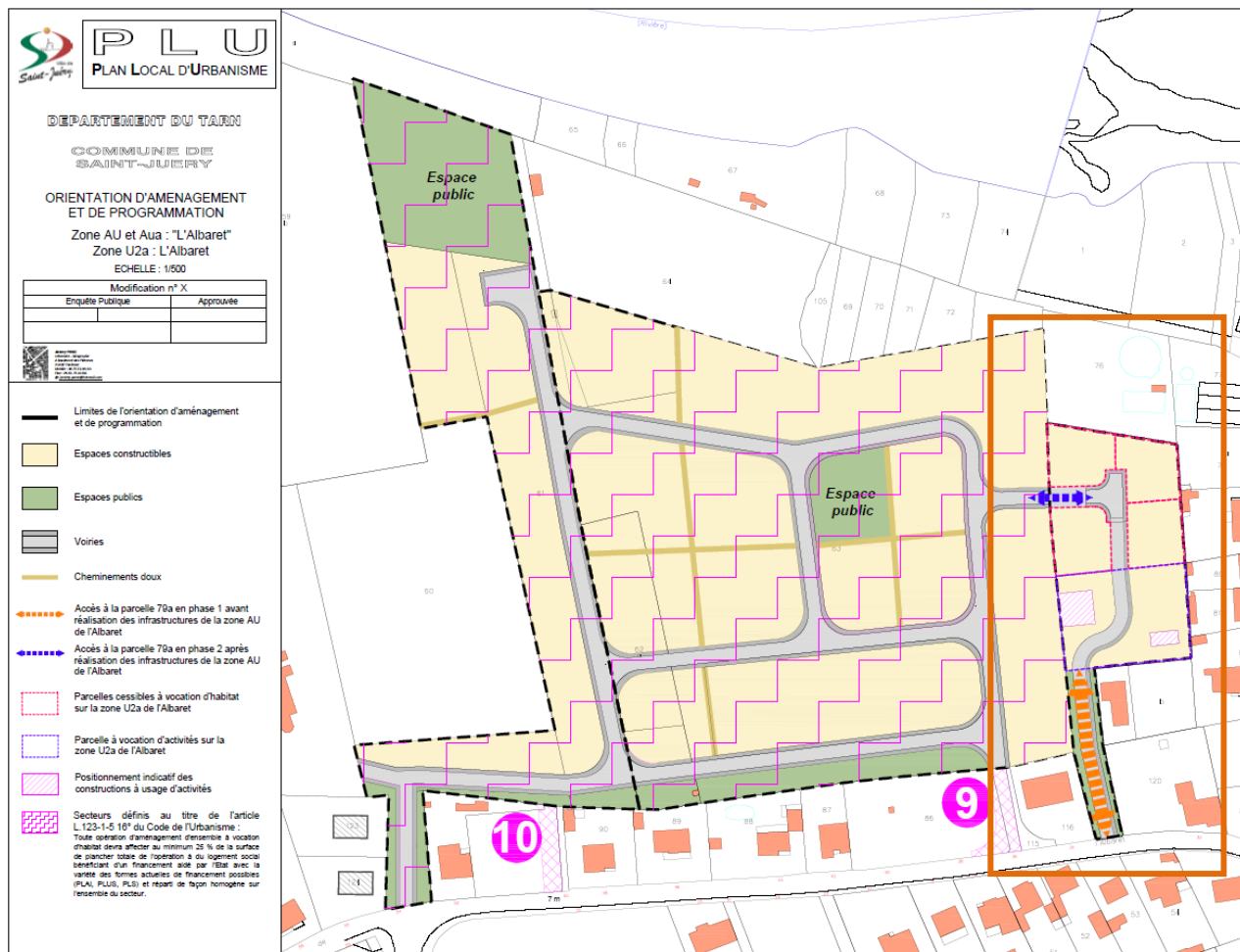
programmation afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier une fois sa réalisation aboutie. La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide **d'essences locales**. Un **réseau de cheminements doux** permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec la zone AUa située à l'Ouest.

- La **desserte en transports en commun** devra être assurée. Une **concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains** est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un **rayon de 300 m** de l'entrée de la zone.



1.9 CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE U2a DE L'ALBARET

Afin de préciser les modalités des aménagements de la zone U2a, cette dernière fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



Notice de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone U2a de l'Albaret :

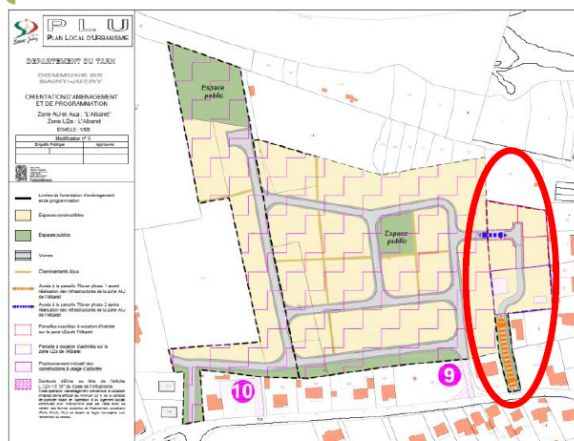


Orientation d'Aménagement et de Programmation: "U2a – L'Albaret"



- ➔ Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- ➔ Zone : U2a
- ➔ Surface totale : 5 114 m²
- ➔ Surface constructible: 1 791 m² réservés à des activités (1492 m² parcelles constructibles), 2606 m² réservés à des constructions à usage d'habitat (2 149 m² parcelles cessibles), 718 m² accès voie Sud (parcelles 119 et 120a)
- ➔ Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
- ➔ Nombre de logements : 4 logements minimum (densité minimale : 20 log/ha)

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- ➔ Type de programme souhaité : Construction de logements individuels et mixtes (habitat intermédiaire)

- ➔ Phase 1 : Création d'une voirie permettant de desservir le Sud de la parcelle 79a dédié aux activités et le Nord, réservé à des constructions à usage d'habitat. Cette voirie est bordée d'un seul côté par un trottoir aménagé de manière provisoire. Les espaces situés de part et d'autre de la

voie à sa liaison avec le Chemin de l'Albaret (parcelles 119 et 120a) sont végétalisés. Réalisation d'une aire de retournement (aux normes C2A) en T dont le positionnement sera compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone U2a et le raccordement à l'urbanisation de la zone AU de l'Albaret.

- ➔ Phase 2 : Réalisation du raccordement (voie en 2x2,5m + 2x1,5m de trottoir de part et d'autre de la chaussée) entre l'aire de retournement et la voie prévue aux orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret. Finalisation du trottoir contournant l'aire de retournement. La voie réalisée en phase 1 ne permettra plus de desservir le Nord de la parcelle 79a. Elle devra se limiter à la desserte de la zone réservée à des activités.



1.10 CRÉATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LA ZONE U2A

Afin de permettre une urbanisation respectant l'orientation d'aménagement et de programmation souhaitée par la municipalité, un règlement spécifique est créé pour la zone U2a. Il a pour vocation d'autoriser les constructions à usage d'activités (implantation de conteneurs maritimes aménagés en unité de production pour les activités de traiteur), et de permettre l'urbanisation à vocation habitat située sur le Nord du Secteur.

1.11 MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT EN ZONE U1 EN CAS D'AMÉNAGEMENT OU DE RESTRUCTURATION D'UN BÂTIMENT EXISTANT ;

Les dispositions concernant les **stationnements en zone U1** ont été mises en place afin de prévoir, dans le cadre de projets d'aménagement, une emprise suffisante au stationnement des véhicules hors des espaces publics. Certaines rues font exception à ces dispositions de par leur caractère commercial. **En effet, la collectivité souhaitait ne pas contraindre l'installation d'activités économiques dans le centre-ville et favoriser les petits commerces sur ces axes majeurs de desserte du territoire.**

Ces règles fonctionnent correctement pour la plupart des projets neufs. Toutefois dans le cadre de changements de destination ou de la division d'un logement (exemple : une maison d'habitation divisée en plusieurs appartements), ces **dispositions entravent régulièrement les projets**. La municipalité souhaite que ces opérations puissent se réaliser. Il s'agit d'un **gage de vitalité du centre-ville, de concentration de la population à proximité des commerces et des services de la commune, de préservation/valorisation du bâti ancien du territoire.**

1.12 MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU MODE D'URBANISATION ET DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU ROUTE DE MONTPLAISIR

La zone AU route de Montplaisir se situe au Sud du territoire près de la limite communale de Cunac. D'une surface de 2,34 ha, elle est destinée à **recevoir un programme de logements mixtes** (T2-T3-T4-Maison de ville...) **en accession à la propriété et en location**. Il s'agit d'un secteur d'importance pour le développement de Saint-Juéry de par sa proximité avec Albi. Ce secteur peut être facilement desservi par l'Avenue de Montplaisir.

Les dispositions du règlement écrit en matière du type d'urbanisation de la zone ne facilitent pas son urbanisation. Ce dernier précise qu'elle doit faire l'objet d'une « *opération d'ensemble à dominante d'habitat sur l'intégralité du secteur* ». Au regard de sa superficie et de son potentiel d'accueil de population, il serait envisageable de permettre son urbanisation **au fur et à mesure de l'extension des réseaux (selon le phasage défini aux orientations d'aménagement et de programmation)**, comme cela a été effectué pour les constructions situées sur la limite Sud (aujourd'hui classées en zone U2). Les logements édifiés au niveau de la **Rue Louis Blériot ont bénéficié de ce mode d'urbanisation**. La viabilisation puis la vente d'une partie des terrains positionnés sur ce secteur permettraient le financement de la suite de l'opération.



Orientation d'Aménagement et de Programmation « Route de Montplaisir » après modification :



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "ROUTE DE MONTPLAISIR"

- Localisation : Sud de la commune près de la limite communale de Cunac
- Zone : **AU, secteur de mixité sociale**
- Surface totale : **2,34 ha**
- Surface constructible: **1,81 ha**
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)
- Nombre de logements : **54 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)**
- Part de logements sociaux : **25%**

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements **individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat** (T2-T3-T4-Maison de ville...), **accession à la propriété et location.**
- Phasage de l'opération : Zone urbanisable dès l'approbation du PLU. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Le projet **devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation et le phasage afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier** une fois sa réalisation aboutie. La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide **d'essences locales**. Un **réseau de cheminements doux** permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec les infrastructures déjà existantes.
- La **desserte en transports en commun** devra être assurée. Une **concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains** est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un **rayon de 300 m** de l'entrée de la zone.



1.13 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3.

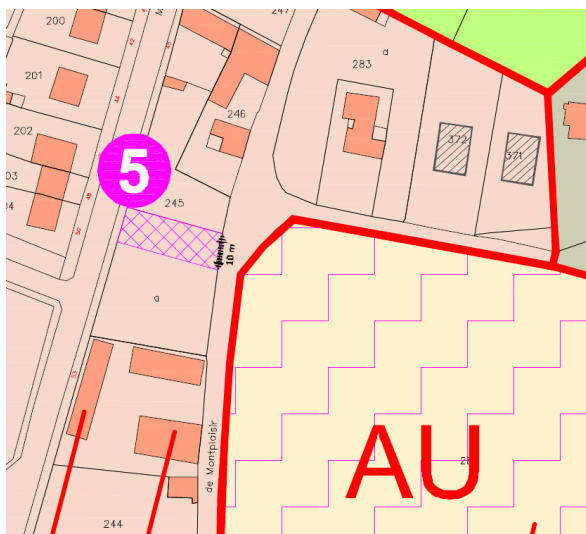
L'emplacement réservé n°3 avait pour objet l'aménagement de liaisons et d'un parking dans le cadre du projet de réhabilitation du centre-ville de Saint-Juéry. Ce projet est en cours de finalisation et l'emplacement réservé n°3 a été acheté par la municipalité. Il n'y a donc pas lieu de le conserver.

L'emplacement réservé n°3 tel qu'inscrit au PLU approuvé en 2012 est supprimé. Son numéro est réutilisé pour l'emplacement réservé n°12 afin de préserver la continuité de la numérotation des emplacements réservés. Le numéro et l'objet de l'ER n°12 portera donc après modification le n°3 dans la liste des emplacements réservés

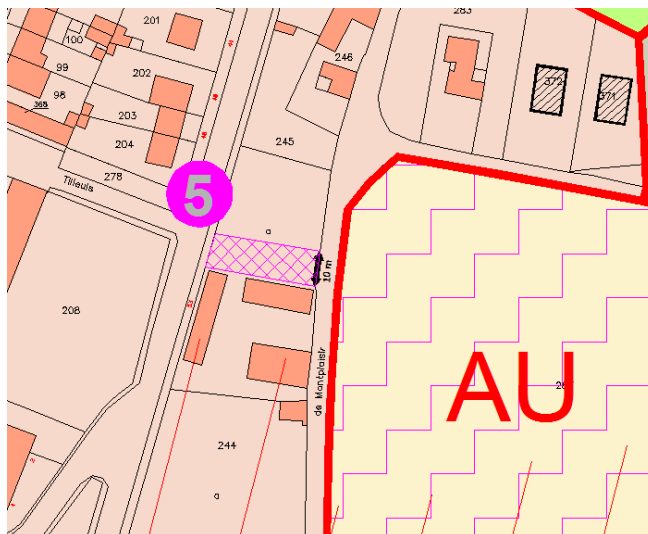
1.14 DEPLACEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

Située en zone U2 sur la parcelle 245a, cet emplacement réservé permet de créer une pénétrante facilitant l'accès à la zone AU de l'Ancienne Route de Cunac depuis l'Avenue de Montplaisir. Le propriétaire du terrain a effectué une demande auprès de la collectivité afin de déplacer cet emplacement réservé en partie Sud de son unité foncière. Il souhaiterait réaliser une opération d'aménagement de cette partie Nord, permettant de densifier le tissu urbain dans un secteur de développement important pour le territoire. Ainsi, la Municipalité a souhaité accéder à cette demande en procédant à un déplacement de l'Emplacement Réserve sur la même parcelle en direction du Sud. La largeur prescrite et la destination de cet emplacement réservé restent inchangées.

Règlement Graphique avant Modification :



Règlement Graphique après Modification :

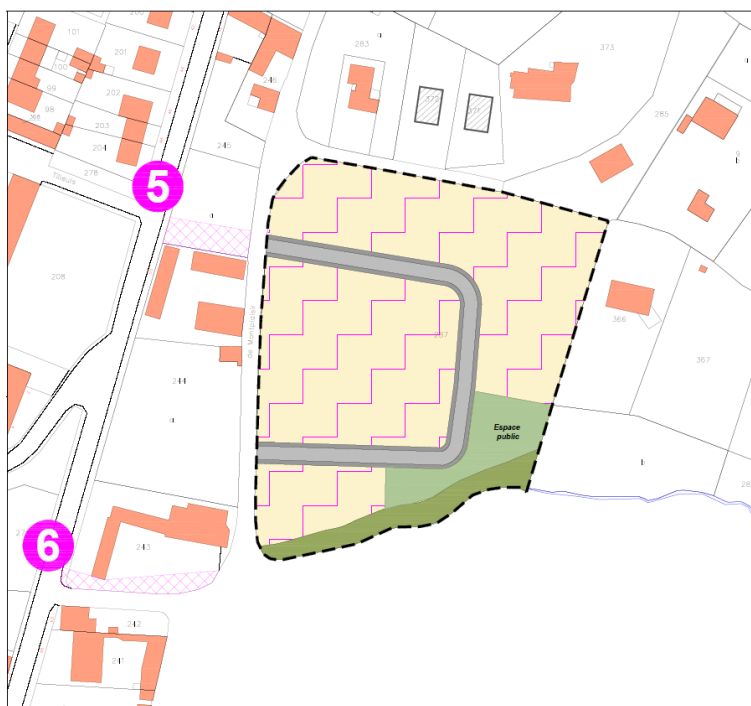


1.15 MODIFICATION DU SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ANCIENNE ROUTE DE CUNAC

La modification du positionnement de l'emplacement réservé n°5 entraîne un changement mineur à du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation « Ancienne Route de Cunac ». Ce changement a pour objectif de faire coïncider l'accès à la zone AU avec l'emplacement réservé n°5. Le schéma nouvellement organisé sera également modifié dans la notice.



Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Après Modification :



1.16 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE A

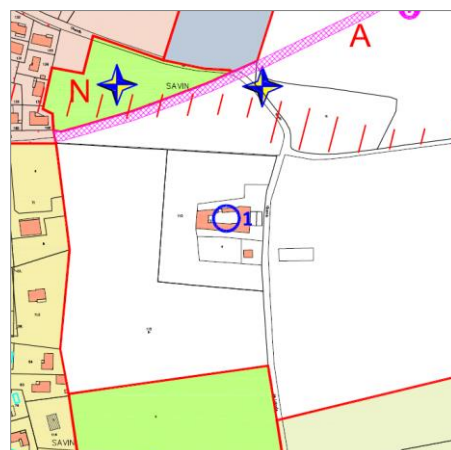
Afin de clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les zones agricoles, l'article 1 de la zone A est modifié.

1.17 REPERAGE DANS LES ZONES A DES CONSTRUCTIONS POUR LESQUELLES LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ (ET PRÉCISE EN FONCTION DES PROJETS)

La commune de Saint-Juéry souhaite **autoriser sur un corps de ferme présentant un intérêt architectural remarquable, un projet de changement de destination de construction à vocation de création d'un gîte rural**. Ce projet n'engendre pas la création de bâtiments nouveaux mais la **réhabilitation et/ou l'aménagement du corps de bâtiment existant**.

Conformément à l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ces changements de destination ne compromettent pas « l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime [...] ».

Ce corps de ferme est implanté en zone en zone A au lieu-dit Savin.



1.18 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6 POUR LE SECTEUR N1 PERMETTANT D'INTÉGRER L'AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU TARN.

La municipalité a souhaité intégrer suite à l'avis du Conseil Départemental du Tarn émis durant la notification aux services les préconisations d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations par rapport à la RD 999. Les nouvelles dispositions indiqueront que les nouvelles constructions devront être situées à une distance de 35 m de l'axe de la RD 999. Ces nouvelles règles n'impactent que les secteurs N1 aux lieux-dits « Fournier » et « Labole ».

1.19 MISE À JOUR DES ANNEXES : INTÉGRATION DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 15 AVRIL 2013 PRESCRIVANT LA MISE EN PLACE D'UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE USINE LIMES ET RAPES (GROUPE MOB OUTILLAGE) SISE ROUTE DE VILLEFRANCHE SUR LA TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-JUÉRY.

Les annexes du document d'urbanisme sont mises à jour. L'Arrêté Préfectoral du 15 avril 2013 prescrivant la mise en place d'une servitude d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine Limes et Rapes (Groupe Mob Outillage) sise route de Villefranche sur la territoire de la commune de Saint-Juéry est intégré aux annexes dans la section « 6.2 Servitudes et contraintes » sous le numéro « 6.2.8 Arrêté Préfectoral Site Limes et Rapes ».

1.20 MISE À JOUR DU TABLEAU DES SURFACES ET CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE DANS LES SURFACES TOTALES URBANISABLES

Au regard des modifications apportées au document graphique, il est nécessaire de mettre à jour le tableau des surfaces du Plan Local d'Urbanisme et de corriger une erreur dans le calcul final des capacités d'urbanisation.

Tableau avant modification :			Tableau après modification :		
Zonage	Superficie (ha)	Superficie urbanisable (ha)	Zonage	Superficie (ha)	Superficie urbanisable (ha)
U1	37,37	0,16	U1	38,83	0,16
U1a	7,12		U1a	7,12	
U2	189,49	5,45	U1b	0,51	
U3	22,99	1,92	U2	187,45	5,45
UE	9,45		U2a	0,51	0,41
UX	48,16		U3	22,99	1,92
UXd	4,49		UE	9,45	
Total zone U	319,07	7,53	UX	48,16	
AU	14,89	14,73	UXd	4,49	
AU0	2,03	2,03	Total zone U	319,07	7,94
Total zone AU	16,92	16,76	AU	14,89	14,32
N	240		AU0	2,03	2,03
N1	18,83		Total zone AU	16,92	16,35
N2	4,44	0,76	N	240	
Ng	1,6		N1	18,83	
Nj	2,24		N2	4,44	0,76
Ni	8,73		Ng	1,6	
Total zone N	275,84	0,76	Nj	2,24	
A	288,97		Ni	8,73	
A1	9		Total zone N	275,84	0,76
A2	11,2	2,2	A	288,97	
Total zone A	309,17	2,2	A1	9	
			A2	11,2	2,2
			Total zone A	309,17	2,2
Total	921	26,48			
			Total	921	27,25



2. MODIFICATION APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique réalisée dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Juéry s'est déroulée du Lundi 23 Janvier au Vendredi 24 Février inclus. Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport le 6 Mars 2017. Il a émis un **avis favorable** au projet de Modification n°4. Au regard des avis des services, du mémoire en réponse de la collectivité à ces avis, des observations émises par le public lors de l'enquête et des réponses de la Mairie à ces observations, le Commissaire Enquêteur a joint une en fin de rapport :

1. « S'agissant des rappels de réglementation présentés par le Conseil Départemental, la collectivité s'engage à intégrer les prescriptions dans son règlement. Le Commissaire Enquêteur recommande que cet engagement soit respecté. »;

La municipalité de Saint-Juéry après avoir pris connaissance des avis des services, du rapport du Commissaire Enquêteur, de son avis favorable sur le projet de modification n°4 et de ses recommandations souhaite procéder à un complément du dossier de modification permettant d'intégrer l'observation du Conseil Départemental comme mentionné dans le mémoire en réponse à l'avis des service, joint à l'Enquête Publique.

Ainsi, après enquête publique le dossier de modification sera amendé des éléments suivants :

- Dans les dispositions des articles 6 de toutes les zones U et AU, il sera précisé :
« Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin. »
- Dans les dispositions de l'article 3 en zone N il sera rappelé :
« Tout nouvel accès situé en dehors des limites d'agglomération en bordure d'un réseau de première catégorie ou à grande circulation est interdit. »

