

Sommaire

✓	NOTICE EXPLICATIVE	2
	1.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DANS LES ZONES U1, U2, U3, UE, AU, N ET A :	3
	1.2. MODIFICATION DES PERIMETRES DES ZONES AUA ET AU DE L'ALBARET	4
	1.3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU ET AUA DE L'ALBARET (NOTICES + SCHEMA)	5
	1.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DE LA ZONE AU ET SES SOUS-SECTEURS.....	11
	1.5. INTEGRATION DE L'ARRETE PREFECTORAL CONCERNANT LA SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'ETABLISSEMENT DYRUP. ...	11

✓ NOTICE EXPLICATIVE

La commune de SAINT-JUERY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juin 2012. Ce document a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 27 Mars 2017.

Au regard des nouveaux projets de développement urbain sur la commune, ce document nécessite quelques adaptations réglementaires afin de faciliter l'instruction du droit des sols.

Cette modification simplifiée n°1 concerne :

- La modification de l'article 4 des zones U1, U2, U3, UE, AU, N et A pour autoriser l'assainissement collectif si le réseau n'est pas présent ou en capacité suffisante ;
- La modification du périmètre de la zone AU et AUa de l'Albaret ;
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU et AUa de l'Albaret (notice + schéma) ;
- La modification de l'article 13 de la zone AU et ses sous-secteurs ;
- L'intégration de l'arrêté préfectoral concernant la servitude d'utilité publique de l'établissement DYRUP.

Conformément à l'article L.153-31 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.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet ces modifications :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DANS LES ZONES U1, U2, U3, UE, AU, N ET A :

Le règlement prévoit que toutes les nouvelles constructions dans les zones U1, U2, U3, UE et AU doivent être raccordées à l'assainissement collectif dès lors qu'il est existant. Or, les conditions de raccordement au réseau d'eaux usées ne peuvent être effectuées partout de manière optimale, notamment sur le secteur des Avalats. La municipalité de Saint-Juéry souhaite pouvoir offrir des alternatives en termes d'assainissement sur les zones urbaines et à urbaniser. Par ailleurs, elle ne souhaite pas contraindre certains projets favorables pour le développement de la ville. La modification de cette règle offrira à la collectivité une flexibilité au cas par cas et permettra, dès lors que les réseaux sont en capacités suffisantes, un raccordement systématique des nouvelles constructions.

Les dispositions du même article en zone N et A ont été homogénéisées avec le reste du règlement pour intégrer la notion d'insuffisance des capacités des réseaux.

Dispositions avant modification

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions après modification

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

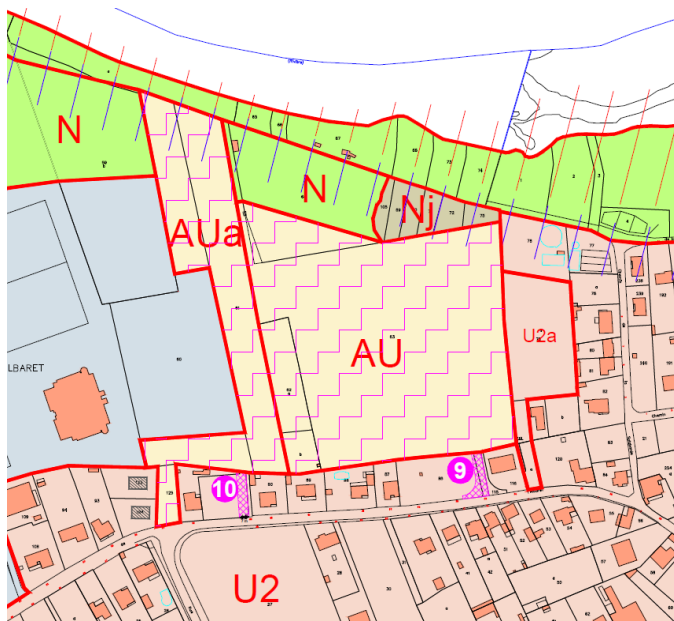
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES DES ZONES AUa ET AU DE L'ALBARET

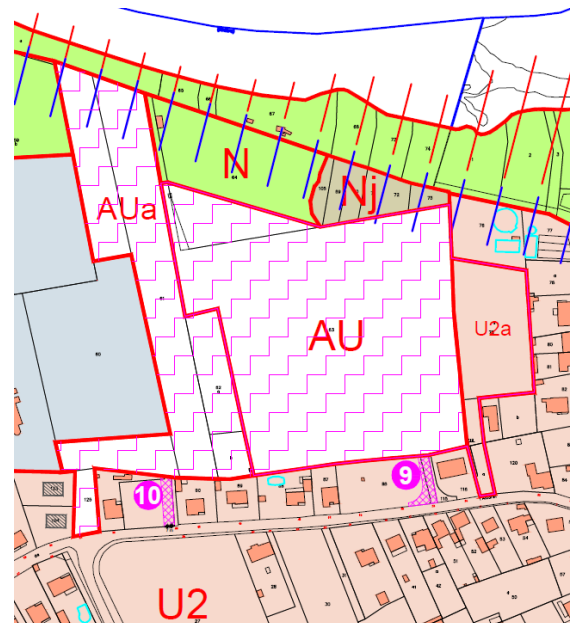
Les zones AU et AUa de l'Albaret ont été mises en place lors de la précédente révision du PLU. Des adaptations réglementaires étaient nécessaires pour faciliter l'urbanisation de ces zones. Leur développement est conditionné à la réalisation d'opérations d'ensemble sur chacune des zones. Depuis, des porteurs de projets se sont manifestés soulevant un blocage foncier entre les différents propriétaires. La municipalité s'est prononcée favorablement à un redécoupage de ces zones AU pour faciliter leur urbanisation. Elles sont inscrites de longue date dans les secteurs privilégiés de développement et bénéficient dans leur environnement proche de nombreux services et équipements.

Ainsi, la zone AUa est étendue sur une superficie de 2600 m² pour englober les parcelles 62a et 62b. La zone AU est réduite de la même surface. Dans le chapitre suivant, les orientations d'aménagement et de programmation ont été retravaillées pour optimiser la desserte viaire, l'accès aux espaces publics et traiter l'interface avec les zones naturelles du Tarn, situées au Nord.

Document graphique avant modification



Document graphique après modification



1.3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU ET AUA DE L'ALBARET (NOTICES + SCHÉMA)

La modification des périmètres des zones AU et AUA de l'Albaret a engendré des évolutions de l'orientation d'aménagement et de programmation. La nouvelle proposition de schéma d'aménagement optimise les espaces disponibles pour l'habitat tout en améliorant l'interface avec les zones naturelles situées sur les abords du Tarn au Nord de l'opération. Les liaisons sont assurées en direction des équipements publics positionnés à l'Ouest, en zone UE. Les principes de voies ont été retravaillés pour limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser les espaces cessibles à l'intérieur de l'opération. L'emprise routière prévue initialement en partie Sud a été supprimée laissant place à des espaces constructibles et à un espace tampon avec les unités foncières existantes au Sud. Les espaces publics retrouvent une place majeure dans l'opération à la fois de centralité mais également pour la gestion de l'entrée principale de l'opération. Les servitudes de mixités sociales ont été maintenues sur les deux zones. Le maillage piétonnier est assuré par un cheminement doux qui traverse du Nord au Sud toute l'opération.

Schéma de l'OAP avant modification

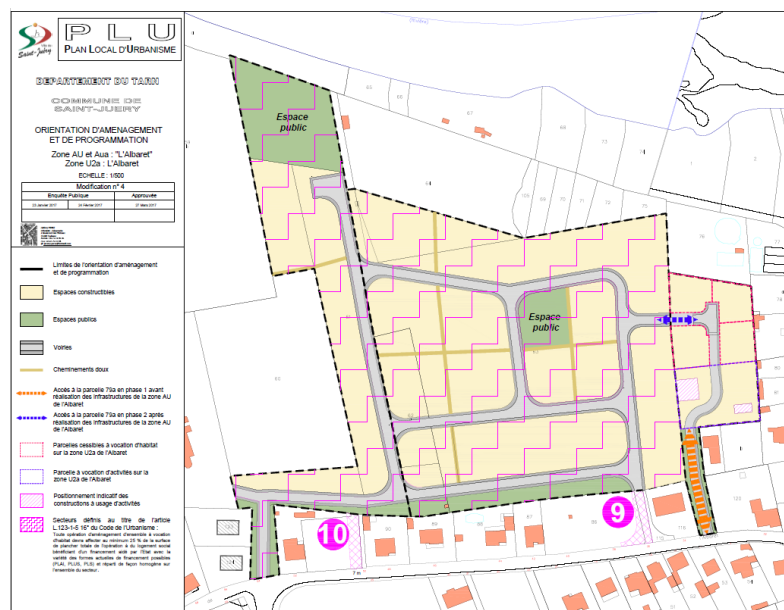
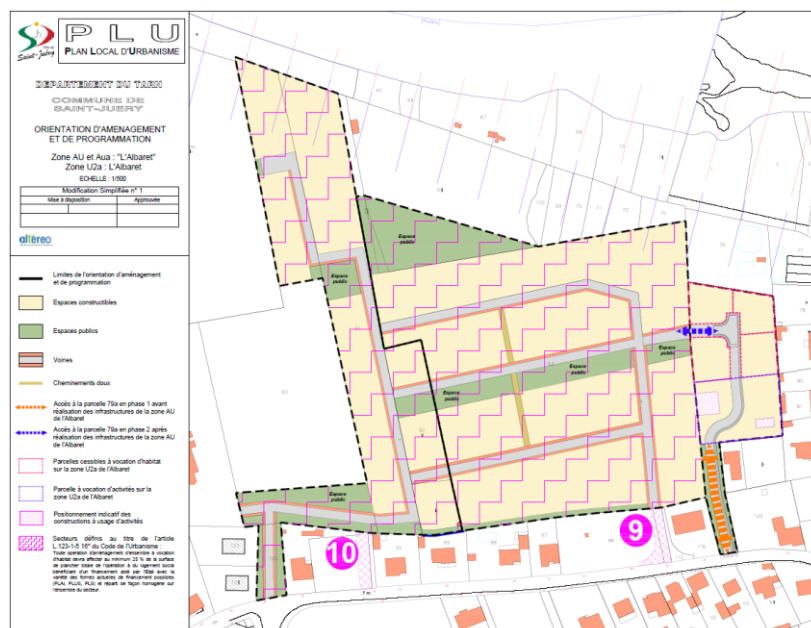


Schéma de l'OAP après modification



Les modifications sur les notices ont porté sur de la mise en forme et plus ponctuellement sur les principes d'aménagement.

L'économie générale des orientations est maintenue tout en offrant une latitude sensiblement plus importante à l'aménageur (dans une optique d'affirmation de la qualité urbaine) et des possibilités de discussions plus grandes entre les différentes parties prenantes du projet (collectivité, aménageurs, propriétaires...).

Le nouveau schéma d'aménagement de la zone a été intégré dans toutes les notices relatives au secteur de l'Albaret.

La notion de taille minimale pour les espaces publics a été supprimée. Les justifications de cette suppression sont évoquées dans le chapitre suivant, en lien avec l'évolution réglementaire de l'article 13 des zones AU.

Le seuil de densité minimale a été supprimé. Il est remplacé par une enveloppe de logements à construire définissant une valeur « plancher » et une valeur haute. Ce ratio permettra, tout en respectant les densités prescrites par le SCoT, d'assurer une certaine flexibilité des scénarii d'aménagements et des possibilités de modulations des formes urbaines.

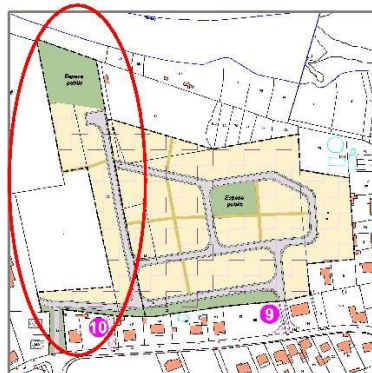
Notice de l'OAP Zone AUa Albaret avant modification



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "L'ALBARET -2"

- Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- Zone : **AUa, secteur de mixité sociale**
- Surface totale : **1,32 ha**
- Surface constructible: **0,64 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 : **19 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 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 AU située à l'Est.

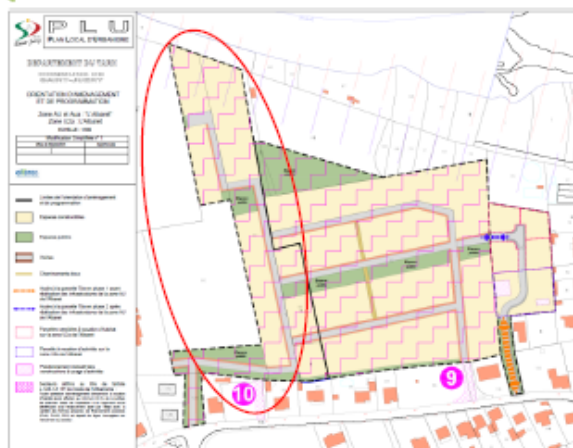
- La **desserte en transports en commun** devra être assurée. Une **concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains** est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un **rayon de 300 m** de l'entrée de la zone.

Notice de l'OAP Zone AUa Albaret après modification

Orientation d'Aménagement et de Programmation: "L'ALBARET -2"

- Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- Zone : AUa, secteur de mixité sociale
- Surface totale : 1,58 ha
- Surface constructible: 1 ha
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération
- Nombre de logements : entre 20 et 25 logements.
- 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 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 AU située à l'Est.

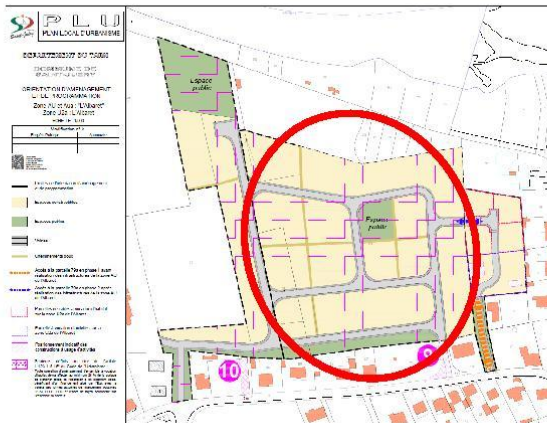
- La desserte en transports en commun devra être assurée. Une concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un rayon de 300 m de l'entrée de la zone.

Notice de l'OAP Zone AU Albaret avant 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.

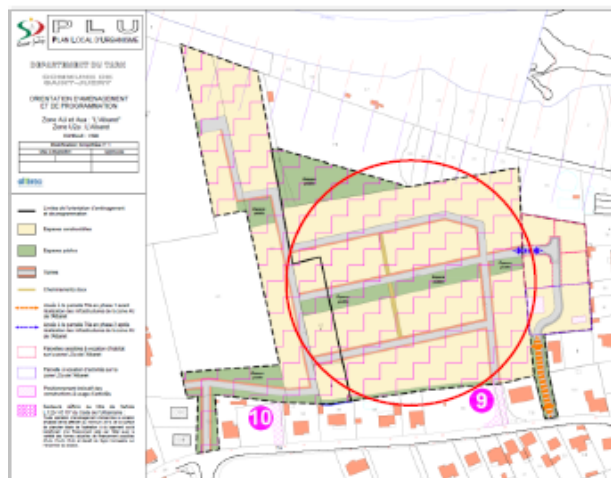
- La **desserte en transports en commun** devra être assurée. Une **concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains** est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un **rayon de 300 m** de l'entrée de la zone.

Notice de l'OAP Zone AU Albaret 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 : 2,81 ha
- Surface constructible: 1,96 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
- Nombre de logements : entre 50 et 60 logements minimum
- 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.

A titre de complément et dans un souci d'homogénéité du document, le schéma d'aménagement présent dans la notice de l'OAP de la zone U2a de l'Albaret est modifié.

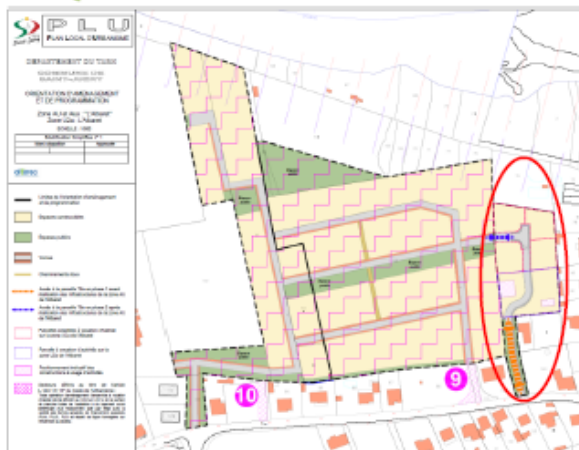
Notice de l'OAP Zone U2a de l'Albaret après modification



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.

1.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DE LA ZONE AU ET SES SOUS-SECTEURS

La municipalité de Saint-Juéry a élaboré des Orientations d'Aménagement et de Programmation précises et ambitieuses pour ses nouveaux secteurs de développement. Elle souhaite offrir aux futurs habitants un cadre de vie agréable alliant densité, proximité avec les équipements, les services, et des espaces libres de qualité. Le règlement du PLU opposable à son article AU-13 prévoit que, pour les opérations d'ensemble de plus de 10 unités foncières, 10% de l'opération devra être réservée à des espaces libres. Il précise également qu'au moins un des espaces libres doit s'étendre sur au moins 1000 m². Plusieurs projets innovants ont été présentés à la collectivité sans qu'elle puisse les accepter. En effet, la règle des 1000 m² peut s'avérer bloquante sur certains secteurs. Ainsi, la Mairie a pris le parti de supprimer cette taille minimale pour un des ces espaces. Leur mise en œuvre sera discutée au cas par cas pour que des espaces libres de qualité soient conçus dans les futurs aménagements. Ce choix engendre la modification suivante :

Dispositions avant modification

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières, 10% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale. Plusieurs espaces libres communs peuvent être prévus. La surface d'au moins un de ces espaces ne pourra être inférieure à 1 000 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions après modification

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières, 10% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale. Plusieurs espaces libres communs peuvent être prévus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.5. INTÉGRATION DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL CONCERNANT LA SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'ÉTABLISSEMENT DYRUP.

Les annexes du document d'urbanisme sont mises à jour. L'Arrêté Préfectoral du 9 Mars 2018 « instituant la servitude d'utilité publique autour de l'établissement DYRUP sur les territoires des communes d'Albi et de Saint-Juéry » est intégré aux annexes dans la section « 6.2 Servitudes et contraintes » sous le numéro « 6.2.9 Arrêté Préfectoral Etablissement DYRUP ».

Le plan de la servitude est inclus dans l'arrêté.