le grand Toulouse
communauté urbaine

Direction Aménagement
et Développement Urbain



Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 25 avril 1986

4ème Modification

2 – NOTICE EXPLICATIVE

Dossier approuvé par
Délibération du Conseil de Communauté
Du 09/07/02009

Mairie de CASTELGINEST

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5

www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

S O M M A I R E

INTRODUCTION

1 – RAPPEL Page 5

2 – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

2.1 Point n°1 Page 7

2.2 Point n°2 Page 23

2.3 Point n°3 Page 23

3 – LA PROCEDURE Page 25

4 – ANNEXE : extrait du SDAT Page 27

INTRODUCTION

Par arrêté préfectoral du 19 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.

Dorénavant, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 25 communes membres du Grand Toulouse.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 4ème modification du Plan d'Occupation des Sols , commune de Castelginest (actuellement en cours de révision).

1 - Rappel

La commune de CASTELGINEST est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 avril 1986; qui a fait l'objet de 3 modifications :

- 1ère modification approuvée le 8 décembre 1988,
- 2ème modification approuvée le 14 février 2005.
- 3ème modification approuvée le 18 février 2008.

La présente modification sera conforme à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme et soumise à enquête publique ; du 27 mars 2009 au 29 avril 2009 inclus ; par arrêté du président de l'EPCI en date du 27 février 2009.

2 – Les objectifs de la modification et dispositions retenues

⇨ Point n° 1 : adaptation du règlement écrit de la zone NC pour permettre l'extension de la station d'épuration.

Lors de la 2ième modification du POS (approuvée par DCM du 14 février 2005) un emplacement réservé (n°11 au bénéfice de la CAGT acquisition en cours) a été intégré pour permettre l'extension de la station d'épuration.
Ce foncier en bordure de l'Hers est en zone ND et NC
Si le règlement de la zone ND autorise la construction d'équipement collectif, celui de la zone agricole NC ne le permet pas bien que l'article R 123-7 du code de l'urbanisme l'y autorise.
Ce premier point de modification a donc pour objet d'adapter le règlement de la zone NC.

Rappel :

« Article R 123-7

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

⇨ Point n° 2 : mise à jour des servitudes ; intégration du Plan de Prévention des Risques Sécheresse approuvé par arrêté préfectoral du 30 août 2005.

⇨ Point n° 3 : modification du règlement écrit article 7 de la zone UB

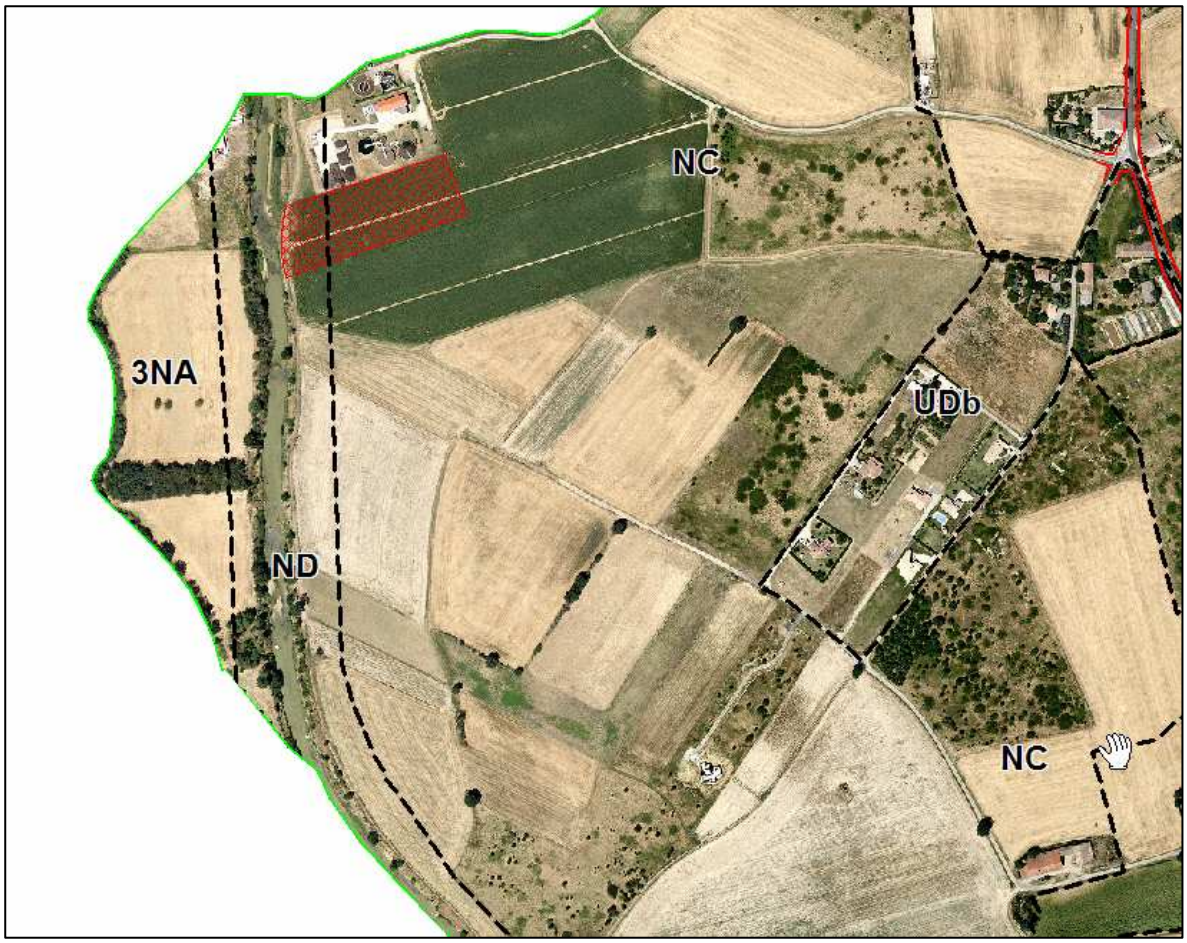
Point n°1 : **adaptation du règlement écrit de la zone NC pour permettre l'extension de la station d'épuration.**

Le projet de STEP

D'une capacité actuelle de 9 500 équivalents habitants, la station d'épuration de Castelginest doit être étendue à une capacité de 60 000 équivalent habitants. Dès lors, elle recouvrira un territoire d'approximativement 59 600 m² ce qui nécessite l'achat en complément de l'existant d'une parcelle complémentaire de 46 200 m². L'acquisition de 8 300 m² de terrain sera également nécessaire pour le chemin d'accès à la station d'épuration.
Le nouvel emplacement réservé représente donc une surface de 54 500 m².
En effet, à l'issue d'une réflexion globale sur la collecte principale et l'épuration des eaux usées des bassins versants de l'Hers Mort, le Grand Toulouse a retenu une solution de regroupement et de traitement des eaux usées issues des communes de Gratentour, Saint Alban, Castelginest, d'une partie d'Aucamville, de Fonbeauzard et de Launaguet et de celles issues de la Zone Industrielle de St Jory située à Fenouillet sur une seule usine, celle de Castelginest.

La nécessité d'augmenter la surface parcellaire à acquérir par rapport à l'emplacement réservé en 2005 est principalement due à l'intégration du traitement des boues dans le projet. En effet, il était initialement question de transporter les boues déshydratées issues de la station d'épuration de Castelginest jusqu'à la plate forme de séchage des boues du Grand Toulouse. Or, le projet de cette dernière a été abandonné. C'est pourquoi il est nécessaire de prendre en compte la mise en place d'une unité de traitement des boues de type compostage ou séchage solaire par exemple, types de traitement adapté à cette taille de station mais très consommateur de surface au sol, sur Castelginest. La surface à acquérir aujourd'hui intègre également une augmentation notable de la capacité de traitement des futures installations par rapport aux estimations initiales.
Si l'emplacement réservé recouvre des terrains situés en zone ND au POS, correspondant à l'emprise de la trame verte du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine (SDAT) valant Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), il est à souligner que ceux-ci ne sont pas concernés par les constructions et installations liées à l'équipement mais conserveront leur destination : assurer la continuité paysagère et des berges du cours d'eau.
L'usine de dépollution qu'il est envisagé de construire au stade des études préliminaires serait de type biologique à culture libre (boues activées), la plus éprouvée et fiable des solutions de traitement des eaux modernes, d'exploitation simple. Les ouvrages existants seront réutilisés pour partie. De nouveaux prétraitements communs à toutes les files constituant le traitement biologique seront créés. Le bâtiment existant sera réhabilité en bâtiment réservé à l'exploitation et un nouveau bâtiment sera construit dans lequel seront aménagées une zone pour les prétraitements, une zone pour le traitement des boues, une zone pour la désodorisation et une zone noble pour la salle de réunion qui permettra l'accueil du public. En effet, une des

volontés des élus du Grand Toulouse et de Castelginest est de faire de l'usine de dépollution des eaux usées de Castelginest un site pédagogique ouvert à la recherche et à l'innovation. Enfin, une unité de traitement des boues d'épuration permettant leur valorisation agricole sera construite. Le tout sera fortement paysagé et intégré, et fera l'objet d'un démarche HQE.

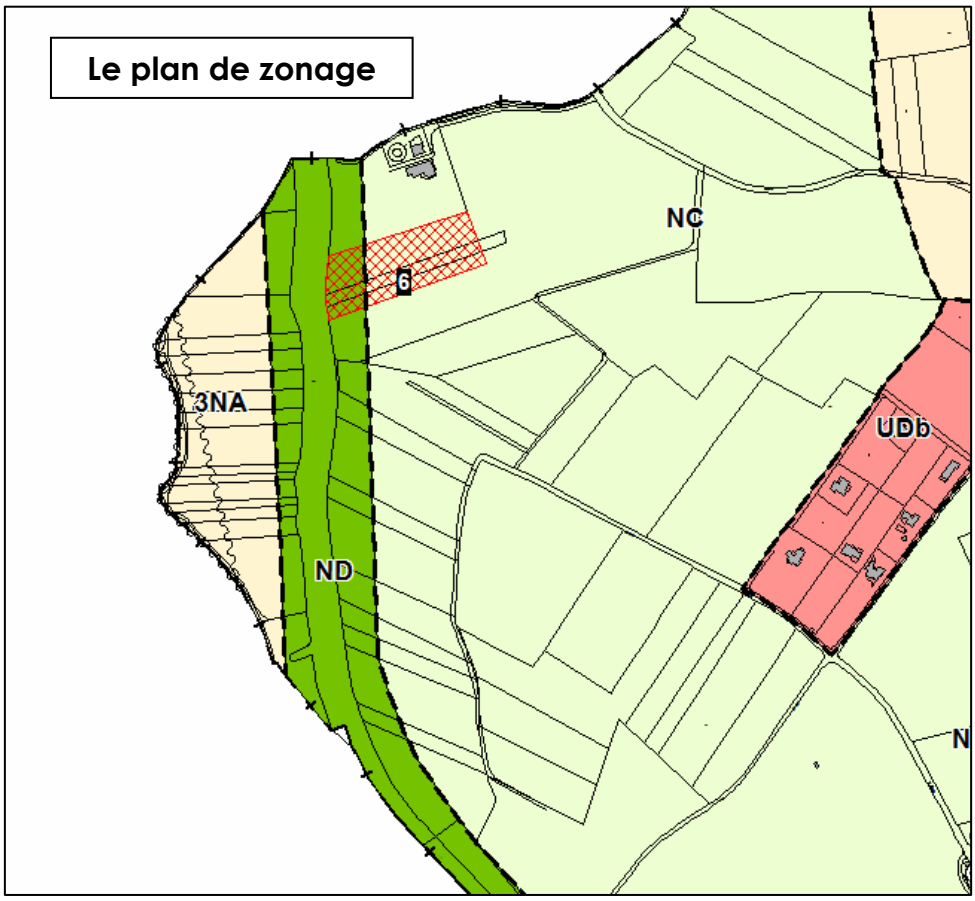


Le contexte réglementaire

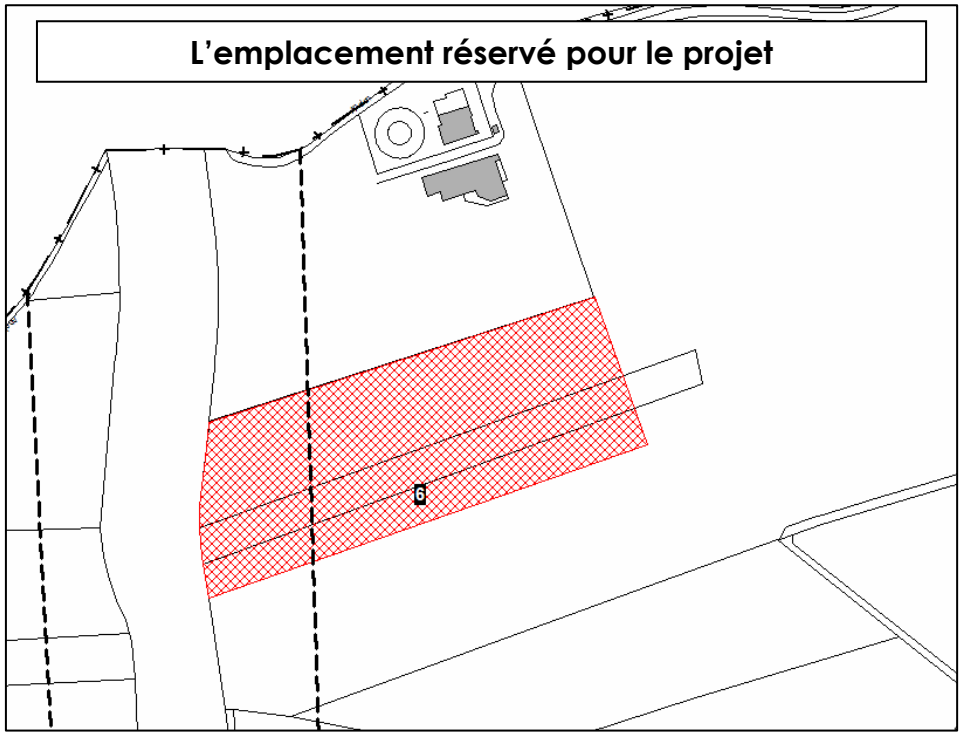
Le P.O.S.

Le projet se situe en zone ND et NC.

Le plan de zonage



L'emplacement réservé pour le projet



Le règlement écrit des zones concernées.

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière. Elle comprend :

- la coupure verte de l'Hers prévue au S.D.A.U.
- la retombée des coteaux agricoles avec vue panoramique sur l'agglomération

---

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 – Ne sont admis que :

a) les constructions à usage d'équipement collectif

b) l'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes

c) les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

d) les terrains de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouverts au public

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions nouvelles à usage :
- d'habitation
- de service et de bureaux
- industriel
- de commerce et d'artisanat

2 - Les lotissements
3 – Les installations classées sauf celles prévues à l'article ND 1 ci-dessus
4 – Les terrains de camping et de caravaning
5 – Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article ND 1 ci-dessus
6 – Les carrières

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 – Ne sont admis que :

1. Les constructions à usage :
   - d'équipement collectif
   - agricole
   - d'habitat
   - industriel, artisanal et commercial
   - de service et de bureau

   } sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après
2. L'aménagement, l'extension et le changement des destinations des constructions existantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après
3. Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions existantes ou autorisées.
4. Les terrains de camping et de caravaning
5. Les terrains de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement

3 – Toutefois, sont admis sous les conditions suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient :
   - destinées au logement des exploitants ruraux ;
   - nécessaires au fonctionnement des exploitations

Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

2. Les constructions à usage :
   - industriel, artisanal, commercial
   - de service et de bureaux
   - à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole

   qu'elles soient compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu dans la zone
3. L'aménagement, l'extension justifiée et le changement de destination des autres constructions existantes à la date d'approbation du présent document à condition :
   - qu'ils soient compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu dans la zone
   - qu'ils n'affectent pas l'activité agricole

ARTICLE NC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions nouvelles à usage :
- d'habitation, sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus
- de service et de bureau
- industriel
- d'équipement collectif
- de commerce
- d'artisanat

} sauf celles liées à l'agriculture

2 - Les lotissements
3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus
4 – Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article NC 1
5 - Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les unités foncières riveraines de la Voie Artérielle Nord, CD 14 et du CD 15 non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

2 – Voirie nouvelle

NEANT

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement :

L'assainissement individuel est autorisé : les installations devront être conformes aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Les caractéristiques des unités foncières destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation doivent permettre la réalisation dans de bonnes conditions des installations d'assainissement individuel.

Dans le cas de détachement d'un bâtiment existant destiné à être aménagé en logement, la superficie détachée devra être au moins égale à 2 000 m².
Dans les autres cas, il sera nécessaire de demander l'accord des services compétents.

ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
- 25 mètres de l'axe du CD 14, du CD 15 et de la Voie Artérielle Nord (opération n°3 du POS) pour l'habitat
- 20 mètres pour les autres constructions.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes EDF ni dans les cas d'aménagement ou de surélévation de constructions existantes.

ARTICLE NC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

ARTICLE NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 12 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

ARTICLE NC 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les constructions à usage d'habitat, le COS est fixé à 0,10.
Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

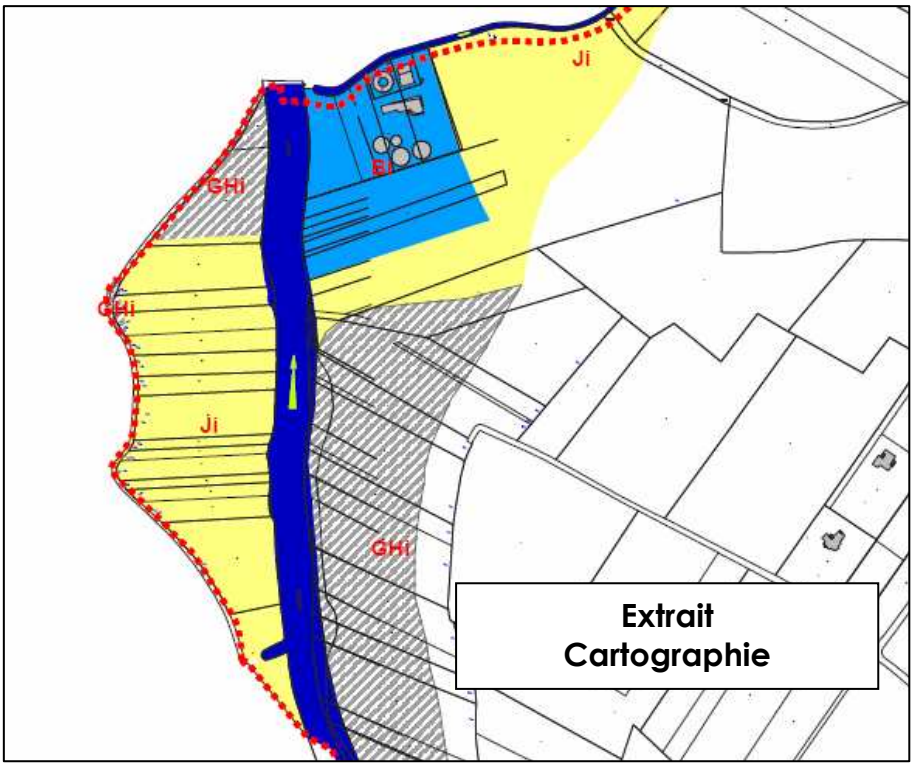
ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

Le P.P.R.i

Approuvé par arrêté préfectoral du 09 novembre 2007

En zone bleue



Extrait du règlement

ZONE BLEUE

REGLEMENT (Bi)

Type de zone : Risque inondation en zone urbanisée – aléa faible à moyen

1. GÉNÉRALITÉS

La zone (Bi) porte sur les zones déjà urbanisées, exposées à des aléas d'inondation moyens ou faibles.
L'implantation de nouvelles activités humaines et la mise en sécurité de celles existantes imposent la mise en oeuvre de mesures de prévention.

2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stockage de matière dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
- Toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, …).
- La création de sous-sols.
- La réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre des aménagements autorisés ci-après.
- L'implantation de terrain de camping, de caravaning ou de parc résidentiel de loisirs, ainsi que leur extension sauf si réduction du nombre d'emplacement ou déplacement d'emplacements ou d'équipements vers des zones de moindre aléa.
- Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

3. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À PRESCRIPTIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, à conditions :

- qu'elles n'aggravent pas les risques,
- qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,
- qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,
- qu'elles respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,
- qu'elles respectent les prescriptions figurant à la rubrique « PRESCRIPTIONS » ci-dessous.

Dans une zone minimum de 100m de part et d'autre du lit mineur de l'Hers, les constructions neuves seront implantées dans le sens d'écoulement des eaux et les extensions seront situées dans l'ombre hydraulique des constructions existantes.
Sur les affluents de l'Hers, lorsque les lignes d'isocotes PHEC ne sont pas indiquées sur la carte des aléas, par principe de précaution, celles-ci sont considérées à +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

3.1. Aménagements, infrastructures		
	Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
3.1.1	Les ouvrages de protection	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
3.1.2	Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
3.1.3	Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
3.1.4	Les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication,…)	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Placer les équipements vulnérables ou sensibles au-dessus des PHEC.
3.1.5	Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.
3.1.6	Les ouvrages liés à la voie d'eau (prises d'eau, passes, micro-centrales, constructions ou installations liées aux loisirs nautiques,…).	Restreindre la vulnérabilité. Ne pas aggraver les risques. Placer les équipements vulnérables ou sensibles au-dessus

STATIONS D'EPURATION

REGLEMENT POUR TOUTES LES ZONES

Le principe de non constructibilité en zone inondable, d'ouvrages techniques du service de l'assainissement (station de traitement des eaux usées) a été fixé, dans le cadre de la loi sur l'eau de 1992, par arrêté du 22 juin2007 – article 13 : "Les stations d'épuration ne doivent pas être implantées dans des zones inondables, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette impossibilité doit être établie par la commune ainsi que la compatibilité du projet avec le maintien de la qualité des eaux et sa conformité à la réglementation relative aux zones inondables, notamment en veillant à maintenir la station d'épuration hors d'eau et à en permettre son fonctionnement normal".
Dans ce cas, le maître d'ouvrage doit effectuer une demande de dérogation à ce principe auprès des services de l'Etat (M.I.S.E.), en amont d'une demande d'autorisation de construire (CU ou PC).
Selon le projet envisagé, le dossier de demande de dérogation doit comprendre les éléments ou documents suivants :

1) Mise aux normes d'un ouvrage existant sans extension de l'emprise :

- Rapport de présentation décrivant les travaux envisagés (état du système et évolutions prévisibles), accompagné de schémas de principe précisant les conditions de mise hors d'eau des installations par rapport à la crue de référence (crue d'occurrence centennale pour les biens) et les mesures pour la sécurité et l'évacuation des personnes en cas de crue ;
- Plan de localisation des ouvrages ;
- Arrêté d'autorisation précédent (avant mise en conformité) ;
- Dispositions pour se conformer à l'article 17 du décret procédure Loi sur l'eau du 29 mars 1993 ;
- Impacts sur l'environnement.

2) Construction d'un nouvel ouvrage :

- Rapport de présentation et études comparatives des différents scénarios possibles démontrant qu'une

solution hors zone inondable n'est pas possible et prenant en compte les critères suivants :
1. Identification des localisations possibles des ouvrages (y/c par rapport au document d'urbanisme) et accès ;
2. Niveau de l'aléa inondation (hauteurs, vitesses,... ;,
3. sensibilités du milieu naturel (Biotope, Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, ...) ;
4. mesures prévues pour optimiser la transparence hydraulique de l'ouvrage ;
5. mesures prévues pour assurer la pérennité des ouvrages lors dune crue exceptionnelle ;
6. impacts hydrauliques, incidences sur les niveaux d'eau et les vitesses ;
7. coût.

3) Extension d'un ouvrage existant (extension de l'emprise limitée à 20 %) :
Les dossiers de demande de dérogation devront comprendre :

- Une étude précisant les impacts sur l'environnement et sur l'hydraulique ;
- Les mesures prévues pour optimiser la transparence hydraulique de l'ouvrage ;
- Les mesures prévues pour assurer la pérennité des ouvrages lors d'une crue exceptionnelle.

4) Extension d'un ouvrage existant supérieure à 20 % :

- cf § 2 construction d'un nouvel ouvrage

LES DISPOSITIONS PROPOSEES

La traduction réglementaire pour la mise en œuvre de ce projet se fera par ;

- modification des articles 1, 2 ,8 et 9 de la zone NC
- modification de l'emplacement réservé n°6 : il recouvre l'emprise nécessaire à l'extension ainsi que le chemin d'accès. Ce dernier appartient actuellement, à différents propriétaires privés.

Il est à noter que si le projet par l'emplacement réservé n°6 qui lui est dédié impacte la zone ND, il n'y aura pas de construction sur cette zone qui est dans la trame verte du SDAT.

Disposition proposée : modification des articles 1, 2 ,8 et 9 de la zone NC

ARTICLE NC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone, sous réserve da la prise en compte des prescriptions du PPR

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2 – Ne sont admis que :

6. Les constructions à usage :
   - ~~d'équipement~~ ~~collectif~~ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
   - agricole
   - d'habitat
   - industriel, artisanal et commercial
   - de service et de bureau

   } sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après

7. L'aménagement, l'extension et le changement des destinations des constructions existantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après
8. Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions existantes ou autorisées.
9. Les terrains de camping et de caravaning
10. Les terrains de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement

3 – Toutefois, sont admis sous les conditions suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient :
   - destinées au logement des exploitants ruraux ;
   - nécessaires au fonctionnement des exploitations

   Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

2. Les constructions à usage :
   - industriel, artisanal, commercial
   - de service et de bureaux
   - à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
     qu'elles soient compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu dans la zone

3. L'aménagement, l'extension justifiée et le changement de destination des autres constructions existantes à la date d'approbation du présent document à condition :
   - qu'ils soient compatibles avec le niveau d'équipement existant ou prévu dans la zone
   - qu'ils n'affectent pas l'activité agricole

ARTICLE NC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions nouvelles à usage :
- d'habitation, sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus
- de service et de bureau
- industriel
- ~~d'équipement collectif~~
- de commerce
- d'artisanat

} sauf celles liées à l'agriculture

2 - Les lotissements
3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus
4 – Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article NC 1
5 - Les carrières

ARTICLE NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

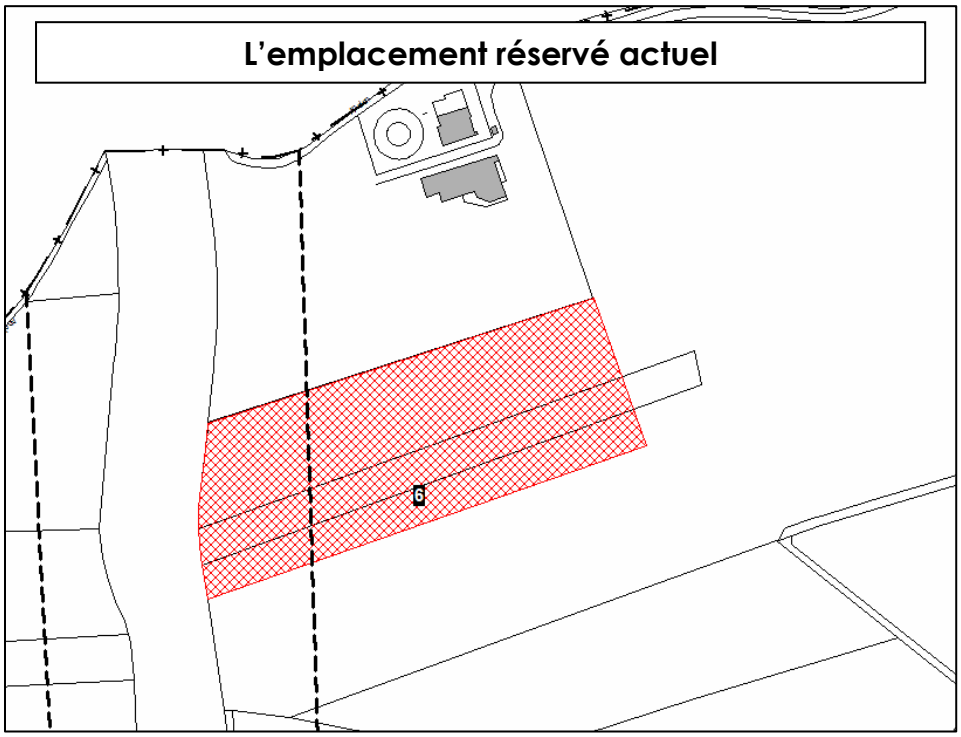
Cette règle ne s'applique pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

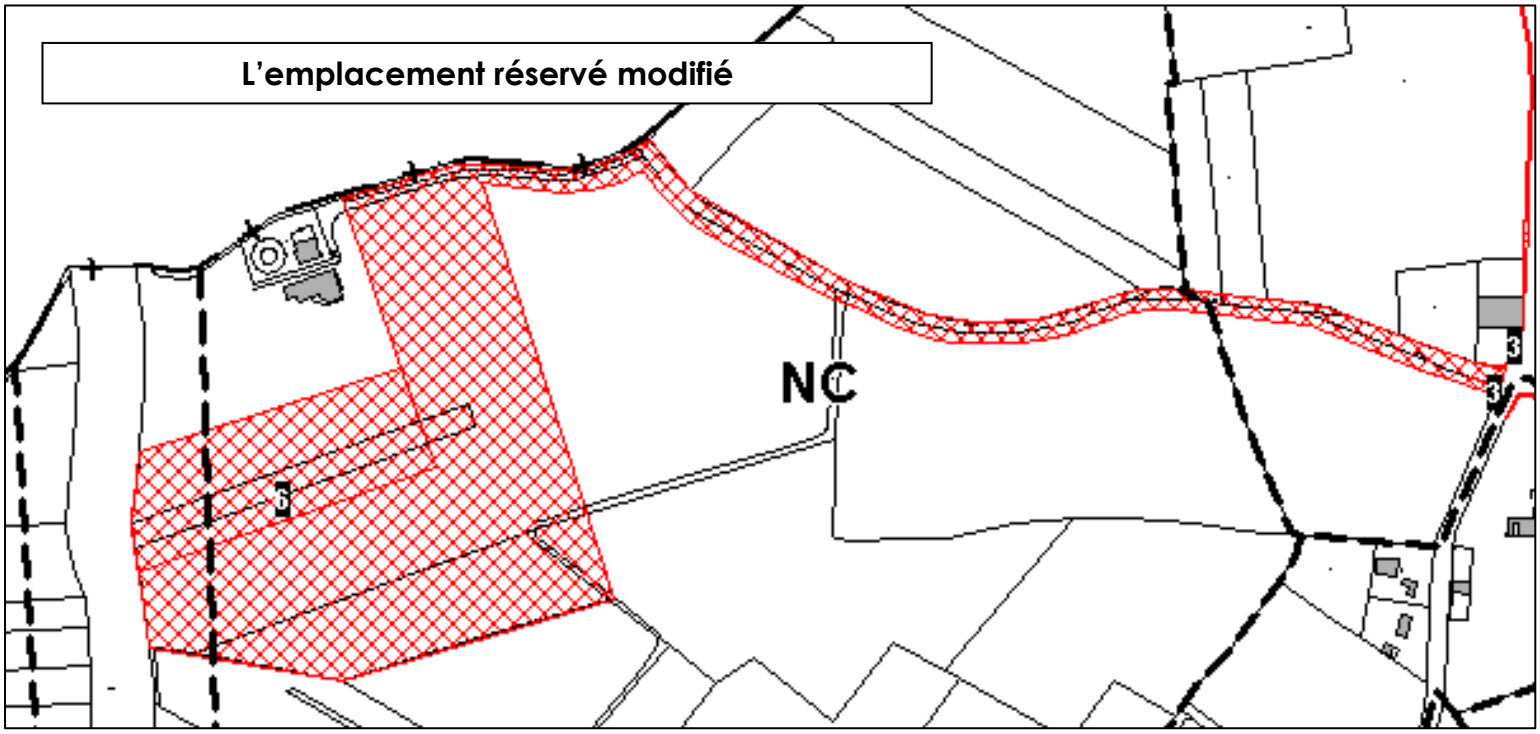
Cette règle ne s'applique pas aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Disposition proposée : modification de l'emplacement réservé n°6



Cet emplacement réservé à été modifié pour être agrandi compte tenu de la capacité du projet et il recouvre par ailleurs le chemin d'accès qui appartient actuellement, à différents propriétaires privés.

Il est à noter que si le projet par cet emplacement réservé impacte la zone ND, il n'y aura pas de construction sur cette zone qui est dans la trame verte du S.D.A.T.



N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
6	Extension de la station d'épuration + voie d'accès	C.A.G.T.	~~10 000 m²~~ 65 060 m²

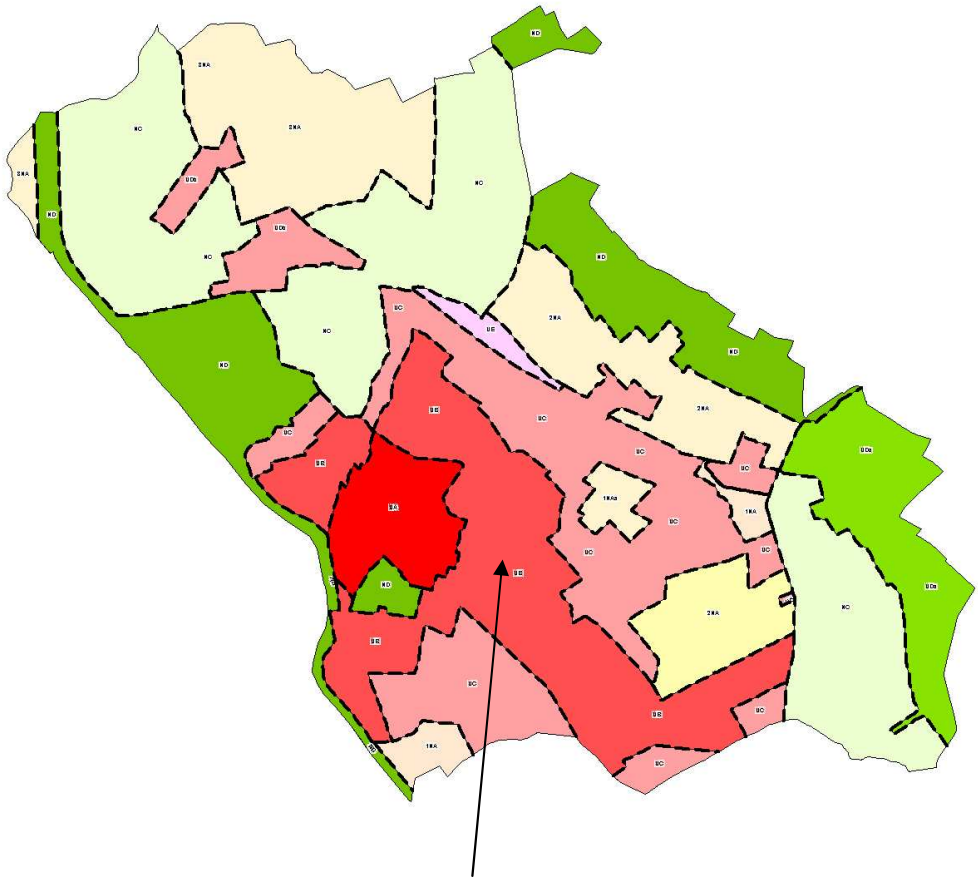
Point n°2 : **mise à jour des servitudes ; intégration du Plan de Prévention des Risques Sécheresse approuvé par arrêté préfectoral du 30 août 2005.**

LES DISPOSITIONS PROPOSEES

Annexer au présent dossier de modification le PPR Sécheresse.

Point n°3 : **modification du règlement écrit article 7 de la zone UB.**

Le projet



La zone UB correspond au tissu urbain autour du centre ville, qui s'étend au quartier Buffebiau au sud de la commune. Cette zone d'habitat pavillonnaire s'est densifié au fil du temps et présente aujourd'hui un tissu dense, pour lequel il apparaît nécessaire d'autoriser les constructions en limite séparatives. Le règlement actuel permet, les constructions d'annexes en limite séparative (garage, abri de jardin) et, autorise pour les bâtiment existants , l'extension et la surélévation en limite séparative (à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances sensibles pour les parcelles limitrophes).
Il apparaît nécessaire de simplifier cet article pour autoriser les constructions en limite séparatives sous réserve d'une limitation de hauteur. Il est à noter que COS et emprise au sol qui caractérisent la densité ne sont pas modifiés.

LE REGLEMENT ACTUEL

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Cependant les annexes à l'habitat (garage, abri de jardin) pourront être implantées en limite séparative.

3 – Pour les bâtiments existants, implantés avec un recul moindre que celui énoncé au paragraphe 1 ci-dessus, les travaux d'extension pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 – Pour les bâtiments existants, l'extension et la surélévation en limite séparative peut être autorisée à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances sensibles pour les parcelles limitrophes.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

LES DISPOSITIONS PROPOSEES

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

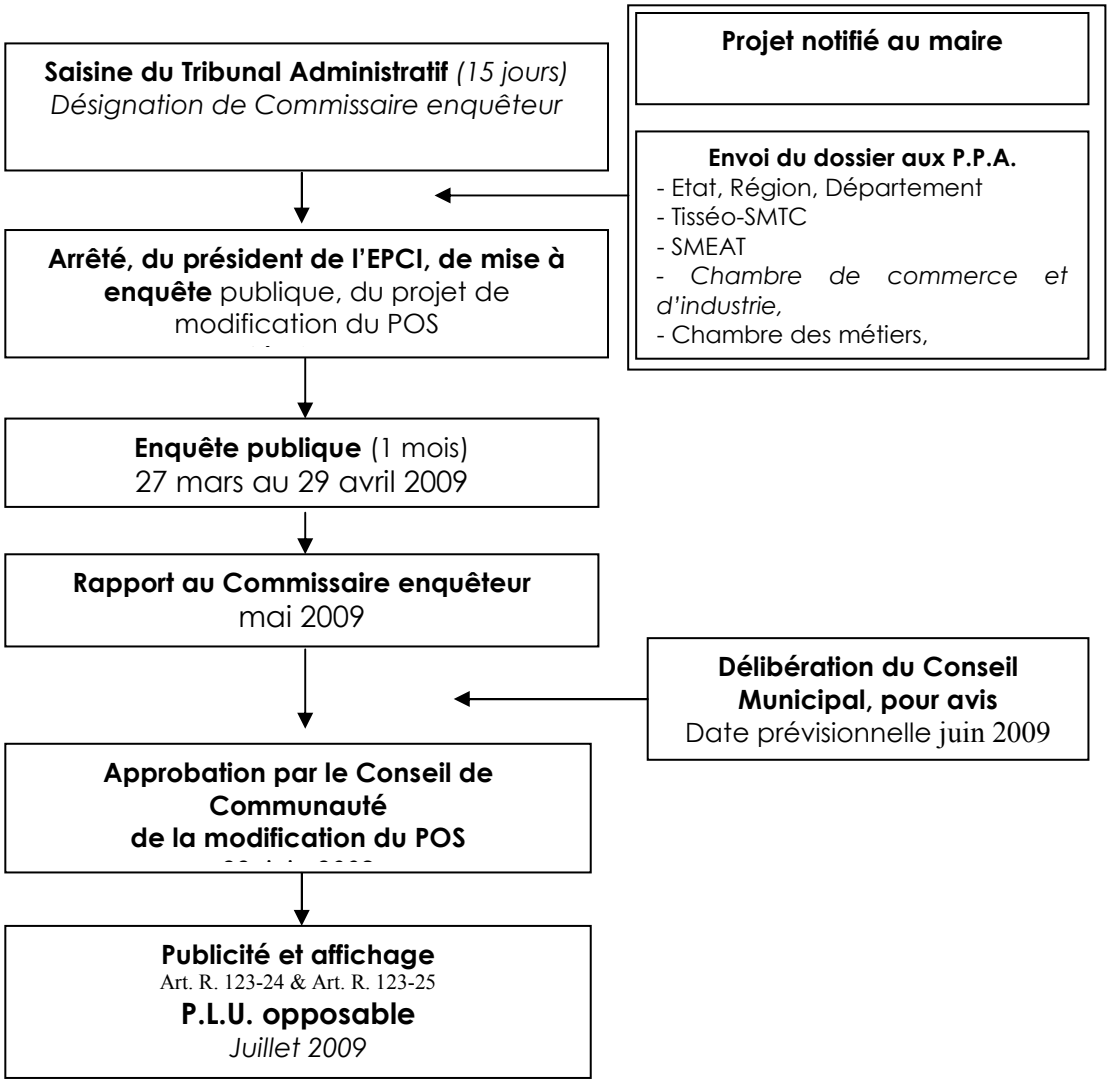
2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Sur limite séparative, sous réserve d'une hauteur maximale sous sablière limitée à 5.20 mètres et 6.40 mètres au faîtage.

2.2. Sur limite séparative, lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur limite séparative. La construction pourra s'inscrire dans tout ou partie du plan vertical déterminé en limite séparative par la construction existante.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les étapes de la procédure et le calendrier



Le présent dossier de modification soumis à enquête publique comprend :

① Les documents relatifs à la procédure

② La présente notice explicative

③ Le règlement graphique modifié

④ Le règlement écrit modifié

⑤ La liste des emplacements réservés modifiée

⑥ Le PPR le Plan de Prévention des Risques Sécheresse approuvé par arrêté préfectoral du 30 août 2005.

Ce dossier de modification du POS valant PLU. a été réalisé selon la procédure prévue par la loi S.R.U du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application. Il a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes suivantes :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,

Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du S.M.E.A.T.,

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,

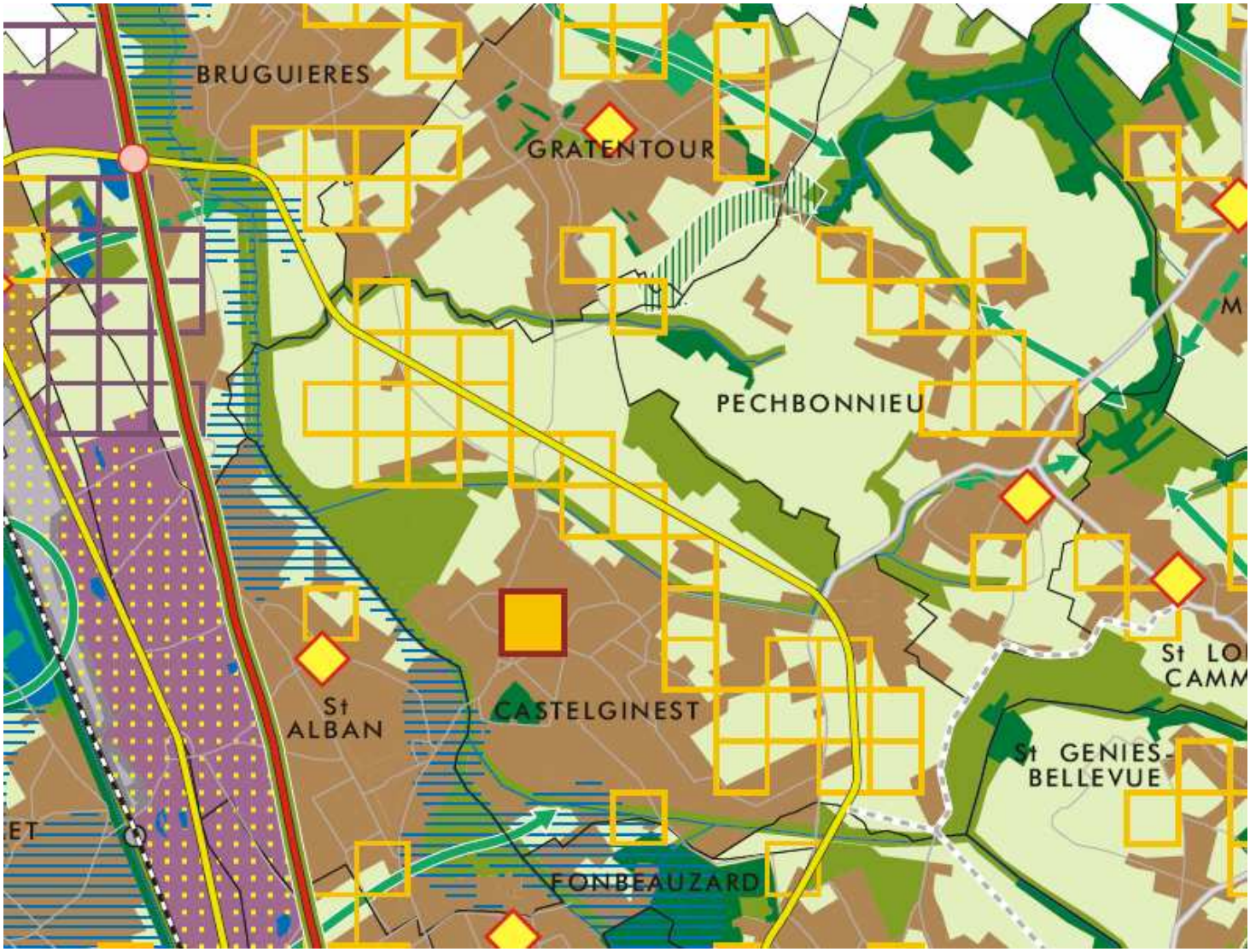
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du S.M.T.C.

4 – ANNEXE : extrait du SDAT

Extrait du SDAT
Approuvé le 11 décembre 1998
Mis en compatibilité le 29 janvier 2007
LE SECTEUR NORD-EST



LEGENDE DE LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES SOLS DU SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

ESPACES A DOMINANTE URBAINE : LE PROJET URBAIN

- L'aire urbanisée 1995 (urbain mixte/pôle économique majeur)
- Les territoires du développement mixte (zone naturelle potentiellement mutable) à dominante "urbain mixte"
- Les territoires du développement économique majeur (zone naturelle potentiellement mutable) à dominante économique majeure

ESPACES A DOMINANTE NATURELLE

- Réseau hydrographique (plans d'eau et cours d'eau)
- Boisements existants d'intérêt majeur
- Trame verte (espaces naturels d'intérêt paysager, de renforcement des boisements, de continuité des berges)
- Espace agricole

RESEAU VERT ET BLEU

- Nouvelles liaisons vertes en milieu rural
- Nouvelles liaisons vertes en milieu urbain
- Nouvelles coulées vertes
- Grands équipements de nature et de loisirs existants
- Grands équipements de nature et de loisirs projetés

INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

- Les voiries

- Routes principales (R.D., V.C., ...) et voies de repérage
- Autoroutes
- Voies rapides urbaines (tracé de principe)
- Boulevards urbains structurants (tracé de principe)
- Principaux points d'échanges routiers
- Tunnel routier (tracé de principe)
- Amélioration et complément des itinéraires existants

- Les transports publics

- Lignes et gares S.N.C.F.
- Ligne T.G.V. aménagée
- Métro
- Desserte ferrée périrurbaine
- Desserte T.C.S.P. prévision à long terme
- Gare T.G.V.

- Les grands équipements

- Les grands équipements d'agglomération
  - Aéroport
  - Hôpital
  - Université
  - ES Enseignement supérieur
  - E Parc des Expositions
  - S Parc Municipal des Sports
  - T Tourisme
  - M Equipement militaire

LA QUALIFICATION ET LA VALORISATION DE L'ESPACE

- Territoires de recomposition
- Centre historique de l'agglomération
- Centralités sectorielles à conforter et à valoriser
- Centralités villageoises à conforter et à valoriser
- Traitement paysager des principales voies d'accès à l'agglomération

LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

- Zones inondables (cf. annexe)
- Courbes de bruit (périmètres d'exposition au bruit des aérodromes)
- Itinéraires à préserver (Voies de liaison à long terme - au delà du Schéma Directeur)
- Itinéraire à préserver (Voie férrée)