Direction Aménagement
et Développement Urbain



Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 25 avril 1986

5ÈME MODIFICATION

APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DE TOULOUSE MÉTROPOLE DU 11 OCTOBRE 2012

2 – NOTICE EXPLICATIVE

CASTELginest

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

S O M M A I R E

INTRODUCTION

1 – RAPPEL Page 6

2 – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES.

Point n°1 : Modification de la zone 2NA pour y autoriser le transfert des équipements sportifs actuellement disposés en centre-ville. **Page 8**

Point n°2 : Intégration du secteur 1NAa, dont l'urbanisation est réalisée en zone urbaine **Page 17**

Point n°3 : Suppression des sous-secteurs UDb, relatifs à l'assainissement individuel suite à la mise en place du réseau collectif. **Page 19**

Point n°4 : Mise à jour de la liste des emplacements réservés **Page 22**

Point n°5 : Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement écrit, relative à l'emplacement réservé n°3, lequel a été supprimé. **Page 25**

Point n°6 : Actualisation de la règle relative aux eaux pluviales à l'article 4. **Page 30**

Point n°7 : Modification de la règle d'implantation des constructions sur limite séparative (article 7) en zone UB et UC. **Page 31**

Point n°8 : Intégration d'une servitude au titre de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme. **Page 32**

Point n°9 : Mise à jour des annexes **Page 32**

LES INCIDENCES AU REGARD DU SITE NATURA 2000 DE GARONNE Page 34

3 – LA PROCEDURE Page 36

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 37 communes membres du Grand Toulouse.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, elle a lancé le projet de 5ème modification du Plan d'Occupation des Sols, commune de Castelginest.

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 5 modifications :

- 1ère modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 8 décembre 1988,

- 2ème modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 14 février 2005,

- 3ème modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 18 février 2008,

- 4ème modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 09 juillet 2009,

- 1ère modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil de Communauté le 23 juin 2011.

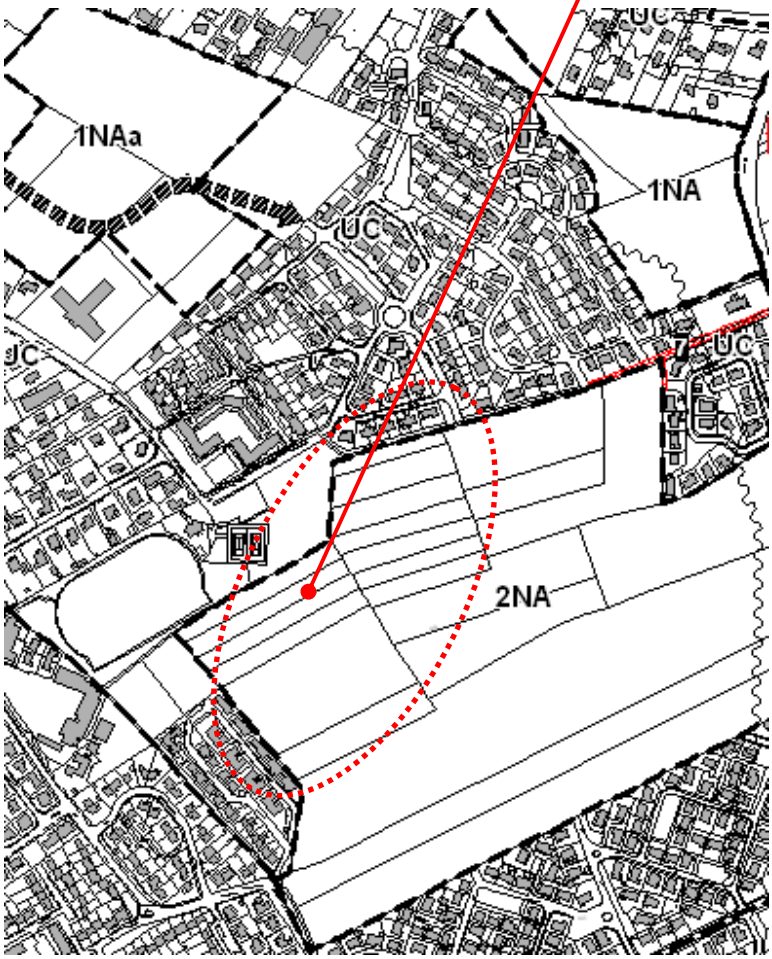
La présente modification est conforme à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme et a été soumise à enquête publique ; du 02 avril 2012 au 04 mai 2012 inclus ; par arrêté du Grand Toulouse en date du 22 février 2012.

2 – Les objectifs de la modification et dispositions retenues

Point n°1 : modification de la zone 2NA pour y autoriser le transfert des équipements sportifs actuellement disposés en centre-ville.

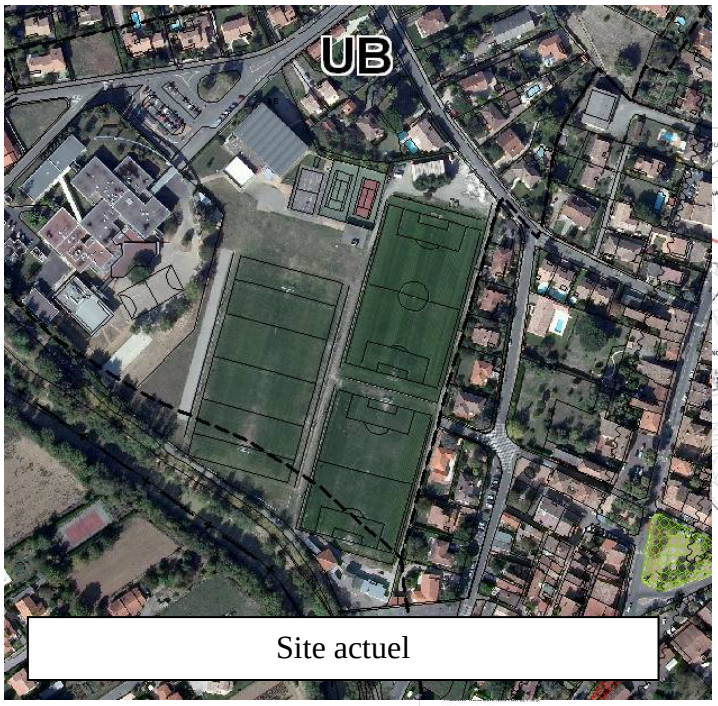


Le complexe sportif du Centre nécessite une mise en conformité de ses différents équipements.
Compte tenu d'une part, du manque de place et d'autre part du montant des investissements à réaliser, il apparaît souhaitable de transférer une partie de ces équipements sur un site qui polarise déjà des équipements sportifs.
Toutefois la commune souhaite conserver sur ce site, le gymnase, la piste d'athlétisme et un terrain de grands jeux, pour les collégiens, les associations et le public.
L'emprise laissée vacante pourrait alors, faire l'objet d'un projet destiné à répondre au besoin en logements des séniors, et permettre, selon la surface foncière disponible, la construction d'environ 60 logements de type T2/T3 dans un objectif de mixité sociale.



La zone 2NA, dite de Nauzemarelle, du POS en vigueur est une zone à COS nul.
Il est donc nécessaire de modifier le document d'urbanisme pour permettre l'implantation et la centralisation de toutes les activités sportives si le projet d'implantation de cet équipement public doit être réalisé.
Cette zone 2NA est à proximité du futur Boulevard Urbain Nord (BUN).
Une partie des 7,6 ha de la future zone 2NAa est acquise ou en cours d'acquisition par la Commune. Par ailleurs, l'ensemble de ce foncier est inclus dans le périmètre de la ZAC de Nauzemarelle (Conseil Municipal du 01 décembre 2011).

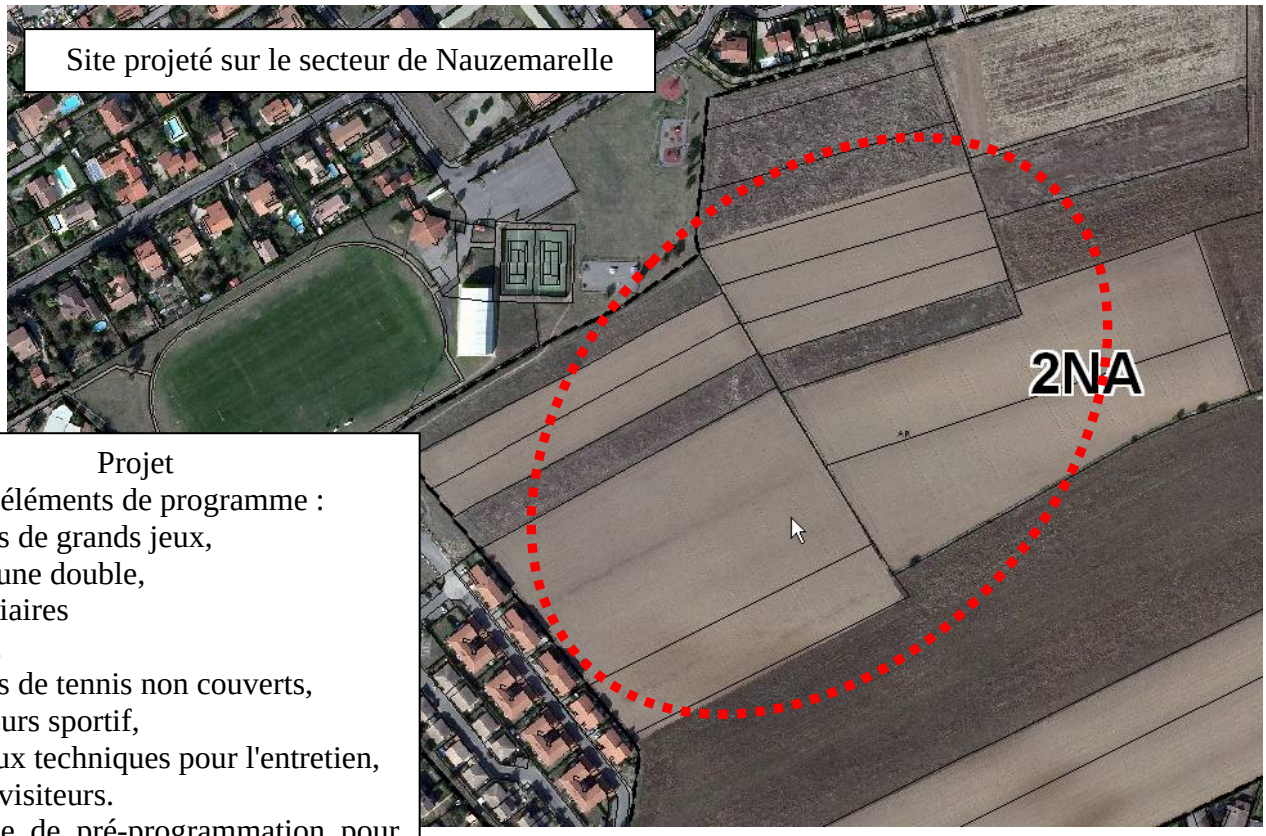
Le projet de transfert des équipements sportifs



Site actuel



Site projeté sur le secteur de Nauzemarelle



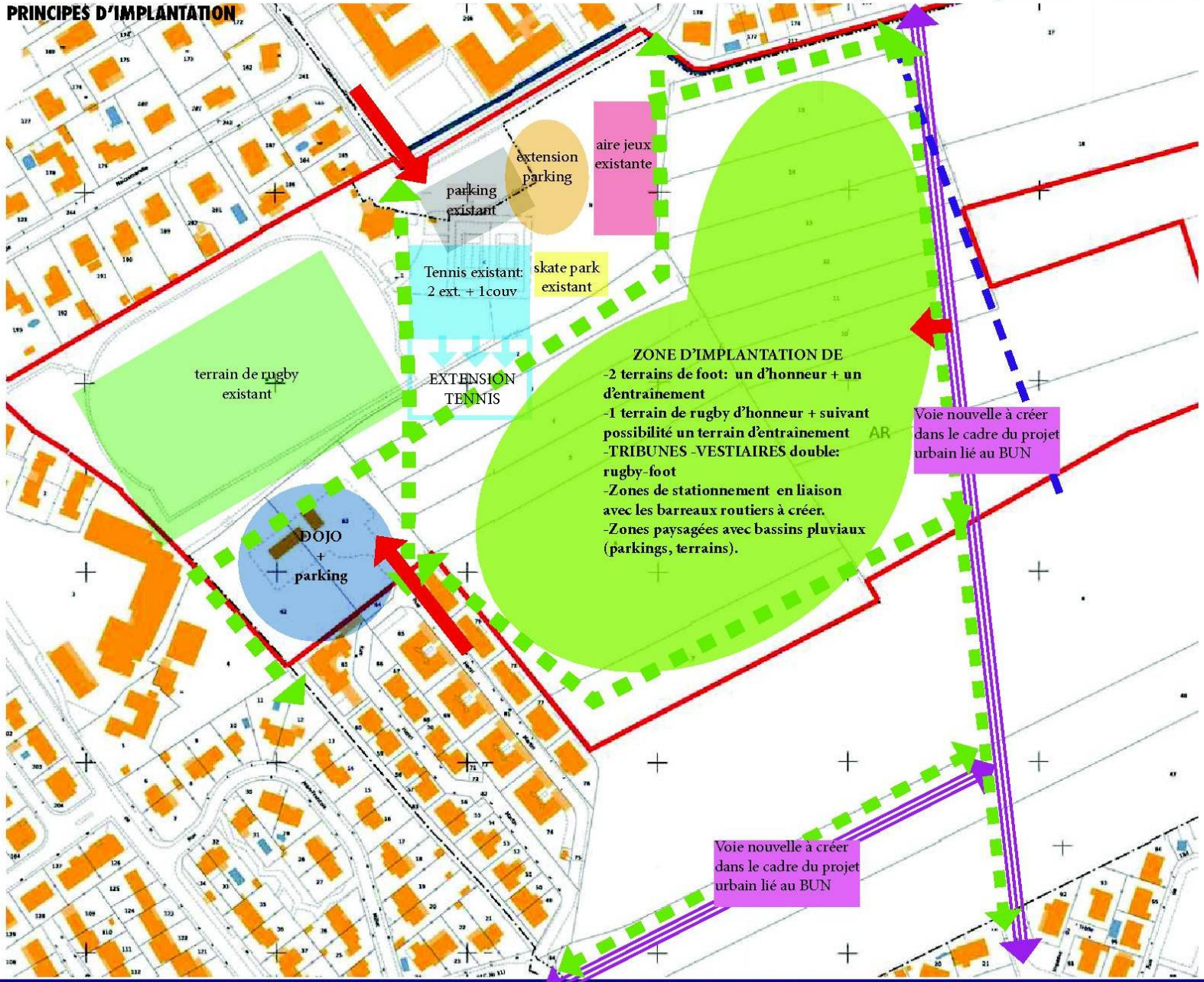
Projet

Les éléments de programme :

- 4 terrains de grands jeux,
- Une tribune double,
- Des vestiaires
- Un dojo,
- 2 terrains de tennis non couverts,
- un parcours sportif,
- des locaux techniques pour l'entretien,
- Parking visiteurs.

Voir étude de pré-programmation pour la création d'un complexe sportif, réalisée par le C.A.U.E.

PRINCIPES D'IMPLANTATION



ÉLÉMENTS PROGRAMMATIQUES

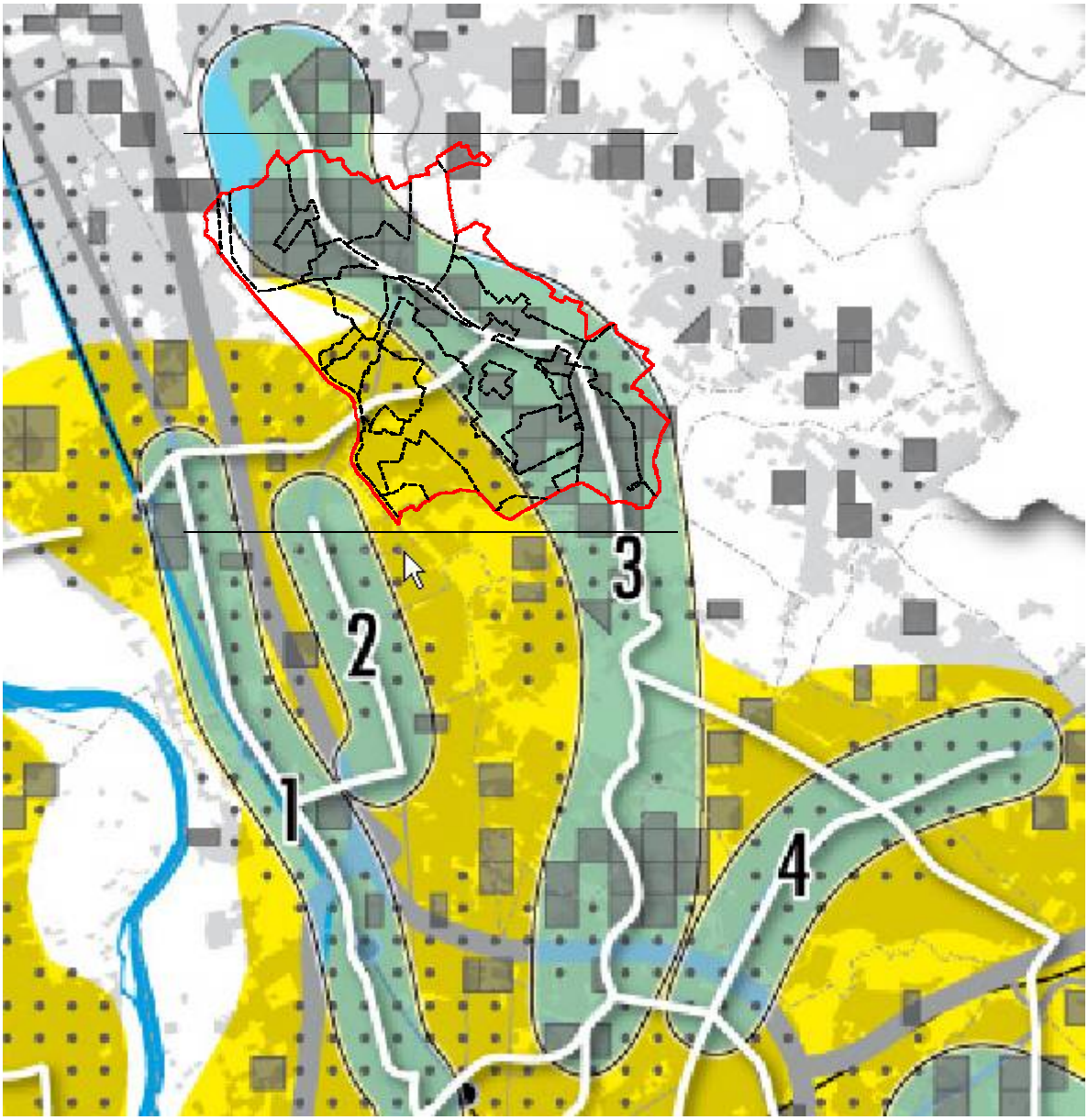
Sur les 10ha d'extension de la zone sportive actuelle, la municipalité souhaite implanter un certain nombre de terrains et équipements sportifs:

- 3 à 4 terrains de grands jeux, dont deux d'honneur (foot et rugby) se rajoutant au terrain de rugby existant;
- des tribunes-vestiaires doubles desservant les deux terrains d'honneur;
- clôture et accès contrôlé des deux terrains d'honneur.
- un dojo facilement accessible depuis l'école riveraine pour un usage par celle-ci comme salle d'activités physiques;
- une réservation pour l'extension du club de tennis avec une surface suffisante pour l'accueil d'un terrain couvert et d'un ou deux terrain extérieur;
- des parkings paysagers répartis sur plusieurs entrées de la plaine de sports;
- des liaisons douces (piétonnes et cycles) permettant la desserte des différents équipements depuis les parkings et voies d'accès au site et assurant également des fonctions de liaisons inter-quartier et de parcours sportif (jogging, parcours santé en y associant des stations d'agrès)
- un schéma de gestion du pluvial (parking, terrains de sports, voirie) participant à l'aménagement paysager du site et assurant un double rôle: irrigation et réinfiltration vers la nappe;
- des aménagements paysagers participant à la bonne intégration des équipements dans le site et assurant des fonctions de protection vis-à-vis des vents dominants, d'ombrage et d'accompagnement des liaisons piétonnes.

Les éléments du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération du conseil syndical du SMEAT du 16 mars 2012

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du Scot de la Grande Agglomération Toulousaine (SGAT)

Contrat d'axe n° 3 et TCSP associé : le BUN.



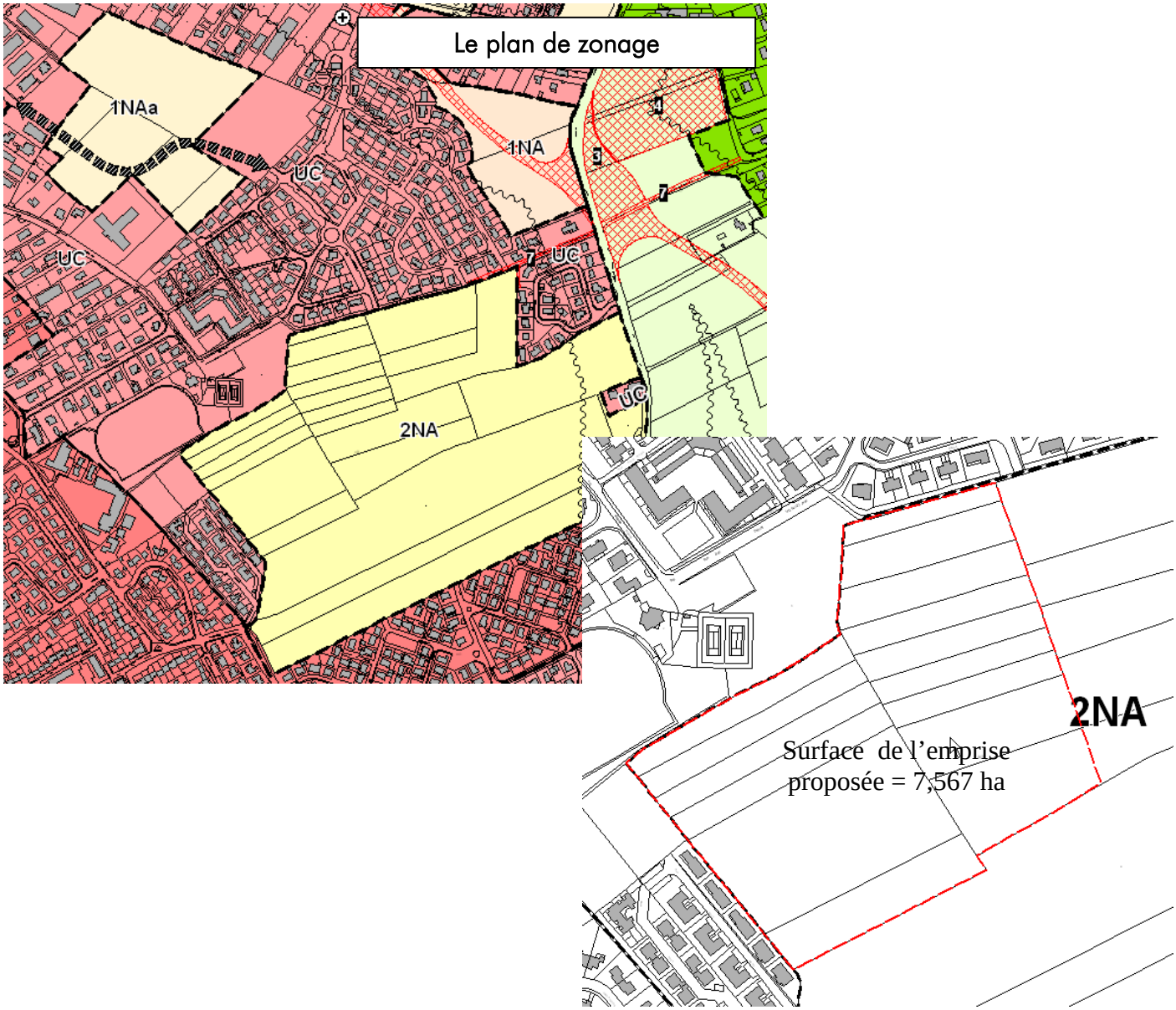
Le projet d'équipement sportif, sur la zone 2NA de Nauzemarelle, mobilise un pixel mixte en territoire de contrat d'axe identifié au Scot. L'aménagement de ce secteur doit être précédé de la signature du contrat d'axe correspondant.

Ce contrat d'axe n°3 relatif au BUN a été approuvé par le Conseil de Communauté de Toulouse Métropole, le 28 juin 2012 et par TISSEO SMTC le 12 juillet 2012.

Par ailleurs, le règlement de la zone UB, dont environ 3.6 ha seront libérés par le transfert des équipements sportifs, permet, avec un COS de 0.5 d'atteindre le niveau de densité brute recommandé sur ce territoire par le SCoT, soit 35 logements par hectate.

Le P.O.S.

Le projet se situe en zone 2NA.



La desserte par la voirie et les réseaux

Voirie : Les accès au secteur sont possibles depuis la rue Henri Martin et le chemin des Graves.

Eau potable : les secteurs concernés par la modification n°5 du POS sont suffisamment desservis par le réseau public d'eau potable.

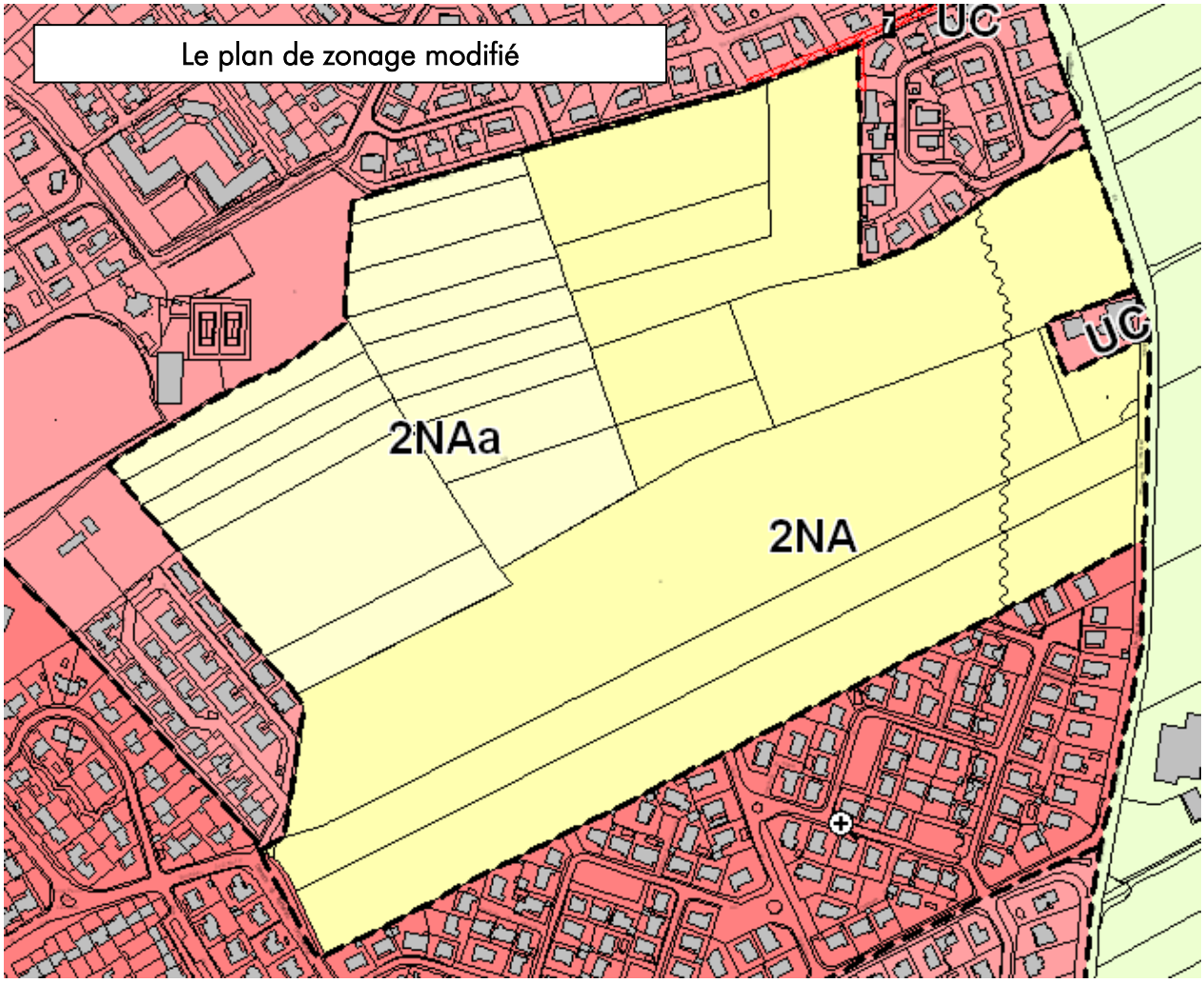
Assainissement eaux usées : le réseau d'assainissement collectif dessert le secteur concerné par la relocalisation des équipements sportifs.

Assainissement des eaux pluviales : l'article 4 du règlement de la zone 2NAa crée pour les équipements sportifs intègrera les dispositions nécessaires en matière de gestion des eaux pluviales et notamment la mise en œuvre de solutions alternatives (infiltration et/ou stockage) au rejet des eaux dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Réseau électrique : L'alimentation électrique du secteur 2NAa sera assurée par un Transformateur (150kw) depuis le poste DP Crèche.

Dispositions proposées

Il est proposé de créer dans la zone 2NA, un sous-secteur 2NAa correspondant à l'emprise du projet de relocalisation des équipements, dans lequel les constructions et les aménagements nécessaires seront autorisés. Ce parti pris permet tout en aménageant en continuité des équipements existants (zone UC) de réaliser un projet tenant compte du futur projet d'aménagement de la zone NA liée au BUN.



La modification du règlement écrit:

ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone actuellement agricole est destinée, du fait de sa situation à proximité des zones bâties et des équipements, à être urbanisée à moyen terme. Elle sera ouverte à l'urbanisation par modification du POS à l'initiative de la commune.

Le sous-secteur IINAa recouvre une emprise, en continuité des équipements sportifs existants en zone UC limitrophe, sur laquelle la construction et l'aménagement d'équipements sportifs sont autorisés.

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

ARTICLE II NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

L'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes.
L'aménagement et la construction d'équipements publics sportifs, dans le secteur IINAa.

ARTICLE II NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article ci-dessus

2 – Les terrains de camping et caravaning

3 – Les installations et travaux divers

4 – Les installations classées

5 – Les lotissements

6 – Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

~~ARTICLE II NA 3~~

~~à~~

~~ARTICLE II NA 8~~

~~*NEANT*~~

ARTICLE II NA 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur IINAa

- Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques devront être adaptés à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

ARTICLE II NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur IINAa

1 – Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être connectée au réseau collectif d'assainissement.

2 2 Eaux pluviales atmosphériques et assimilables :

2.2.1 : Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial se feront conformément au règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse.

2.2.2 : Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation de sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

L'excès de ruissellement ne devant pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 20% de la surface de l'unité foncière, pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public.

En adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial, il est rappelé qu'en cas de rejet vers un exutoire saturé (défini au schéma directeur pluvial ou suite à une étude ponctuelle), le service assainissement du Grand Toulouse se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité dudit exutoire.

2.2.3 : Pour les opérations d'aménagement, cet excès de ruissellement peut être pris en compte sur l'ensemble de l'opération.

3 – Électricité – Téléphone

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE II NA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE II NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur IINAa les constructions seront implantées à 4 mètres des limites séparatives des secteurs d'habitat.

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

Néant

ARTICLE II NA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30% de l'emprise du bâtiment existant.
Dans le secteur IINAa : *néant*

ARTICLE II NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière ne pourra excéder 3 mètres.
Dans le secteur IINAa : *néant*

ARTICLE II NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec la destination future de la zone.

Clôture :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE II NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE II NA 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 (articles L. 130-1 et R. 130-1)

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

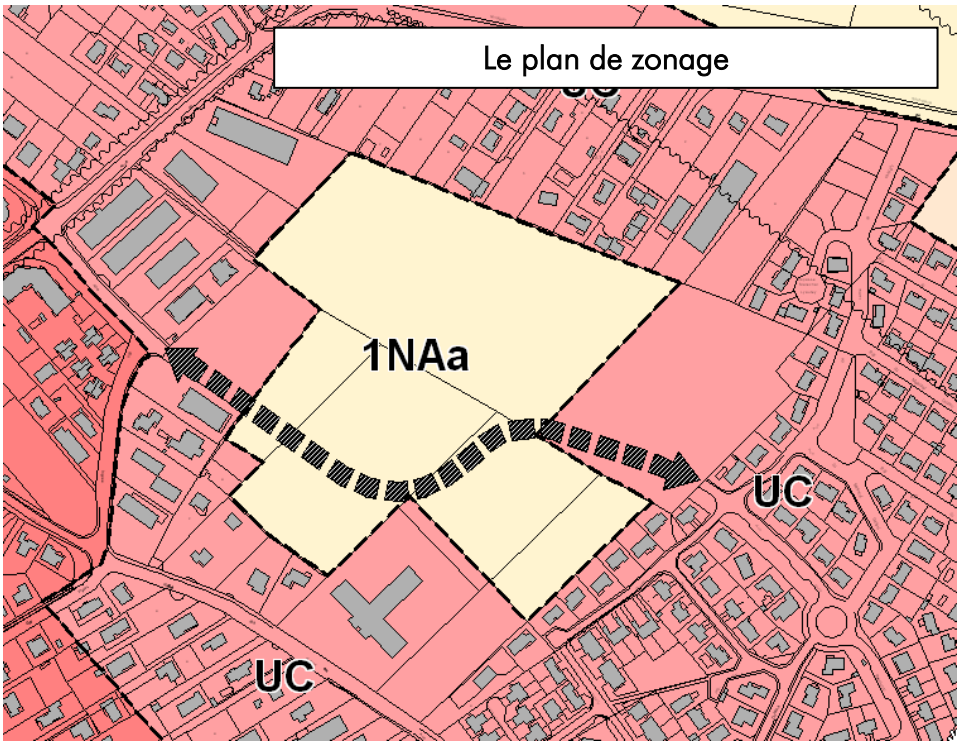
ARTICLE II NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone est fixé à 0 (zéro).
Dans le secteur IINAa : *néant*

ARTICLE II NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT

Point n°2 : Intégration du secteur 1NAa, dont l'urbanisation est réalisée en zone urbaine



L'ensemble du secteur 1NAa est à ce jour aménagé.
Il apparaît nécessaire d'intégrer ce dernier en zone U, de façon à pouvoir autoriser des évolutions mineures.
En effet, certaines constructions ont bénéficié des caractéristiques règlementaires du permis groupé, mais après division parcellaire, elles ne disposent plus de droit à construire. Il apparaît notamment nécessaire d'augmenter la valeur de l'emprise au sol qui devrait se situer à 50% pour répondre aux besoins.

Le règlement écrit

Tableau récapitulatif des principales caractéristique réglementaires des zone INAa, UB et UC				Proposition
	Zone INAa	Zone UB	Zone UC	
Art.6	25 mètres/CD15	25 mètres/CD15	25 mètres/CD15	
Art.7	Néant	H/2 et 3 m	H/2 et 3 m	
Art.9 : Emprise au sol	30%	50%	40%	Secteur UCa : 50%
Art.10 : Hauteur	7 mètres sous sablière pour l'habitat	7 mètres sous sablière pour l'habitat individuel 12 mètres sous sablière pour l'habitat collectif	7 mètres sous sablière pour l'habitat	
Art.12 : Stationnement	2 places par logement	2 places par logement	2 places par logement	
Art.13 : Espaces verts	10%	10%	10%	
Art.14 : COS	0.30	0.5 pour l'habitat	0.35 pour l'habitat	

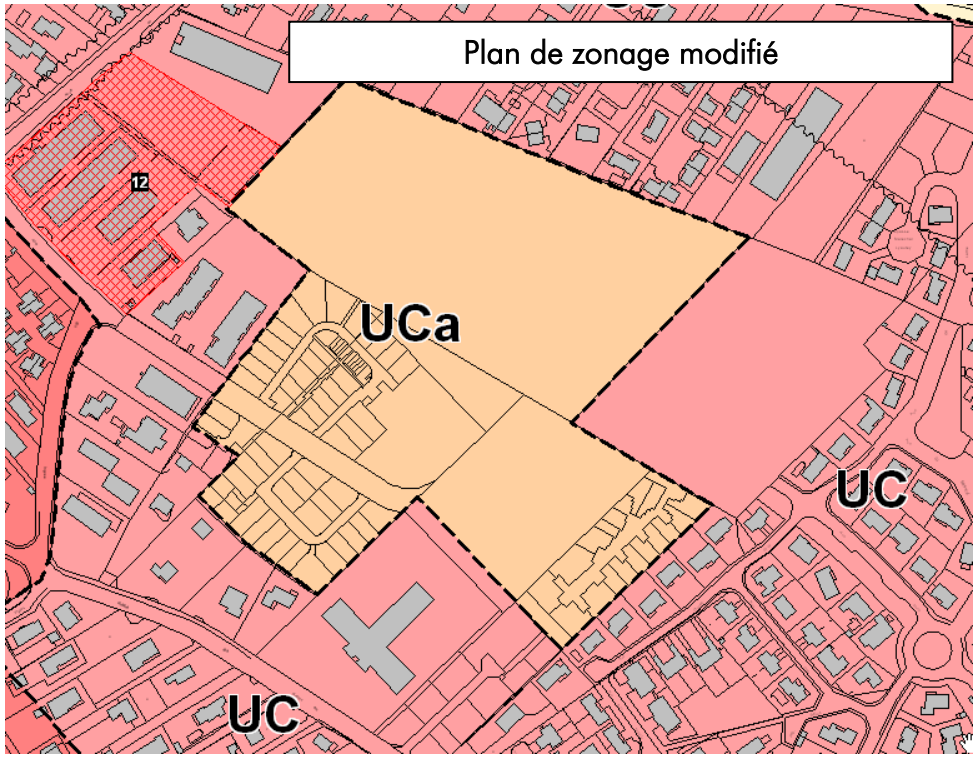
Dispositions proposées

Compte tenu des besoins (passer à 50% d'emprise au sol) et des caractéristiques règlementaires proches entre la zone INAa et UC, il est proposé de créer un sous-secteur UCa pour lequel l'emprise au sol serait de 50%

↳ Modification du règlement écrit de la zone UC :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un secteur d'habitat discontinu existant dans lequel se trouvent quelques activités.
Le secteur UCa correspond à une opération d'ensemble réalisée et intégrée en zone urbaine.



ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder : 40 %

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder : 50 %

↳ Modification du règlement écrit de la zone INA :

CARACTERE DE LA ZONE

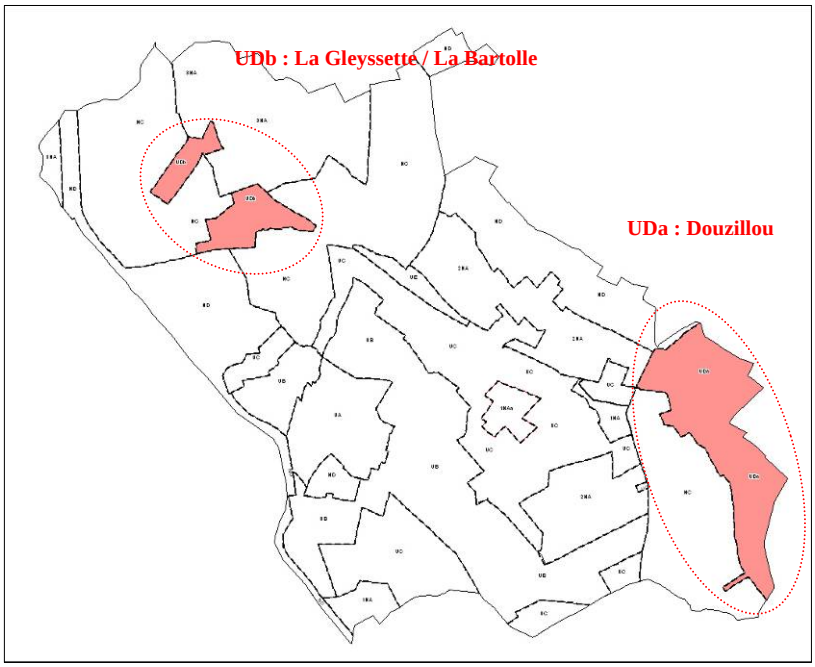
La zone I NA est constituée par des terrains destinés à recevoir l'urbanisation à venir. Selon leur localisation, ils sont soit peu ou partiellement équipés, soit nécessitent la réalisation d'aménagements ou de liaisons particulières.
Trois emprises constituent cette zone :

- Une emprise en bordure de l'Hers,
- ~~Une emprise sur le secteur dit " Les Graves " en INAa destinée à recevoir dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, des opérations à dominante habitat. Cet aménagement devra prendre en compte le principe de desserte inscrit sur le plan de zonage.~~
- Une emprise en bordure de la RD15 frappée d'un emplacement réservé et d'une interdiction de sortir sur cette voie.

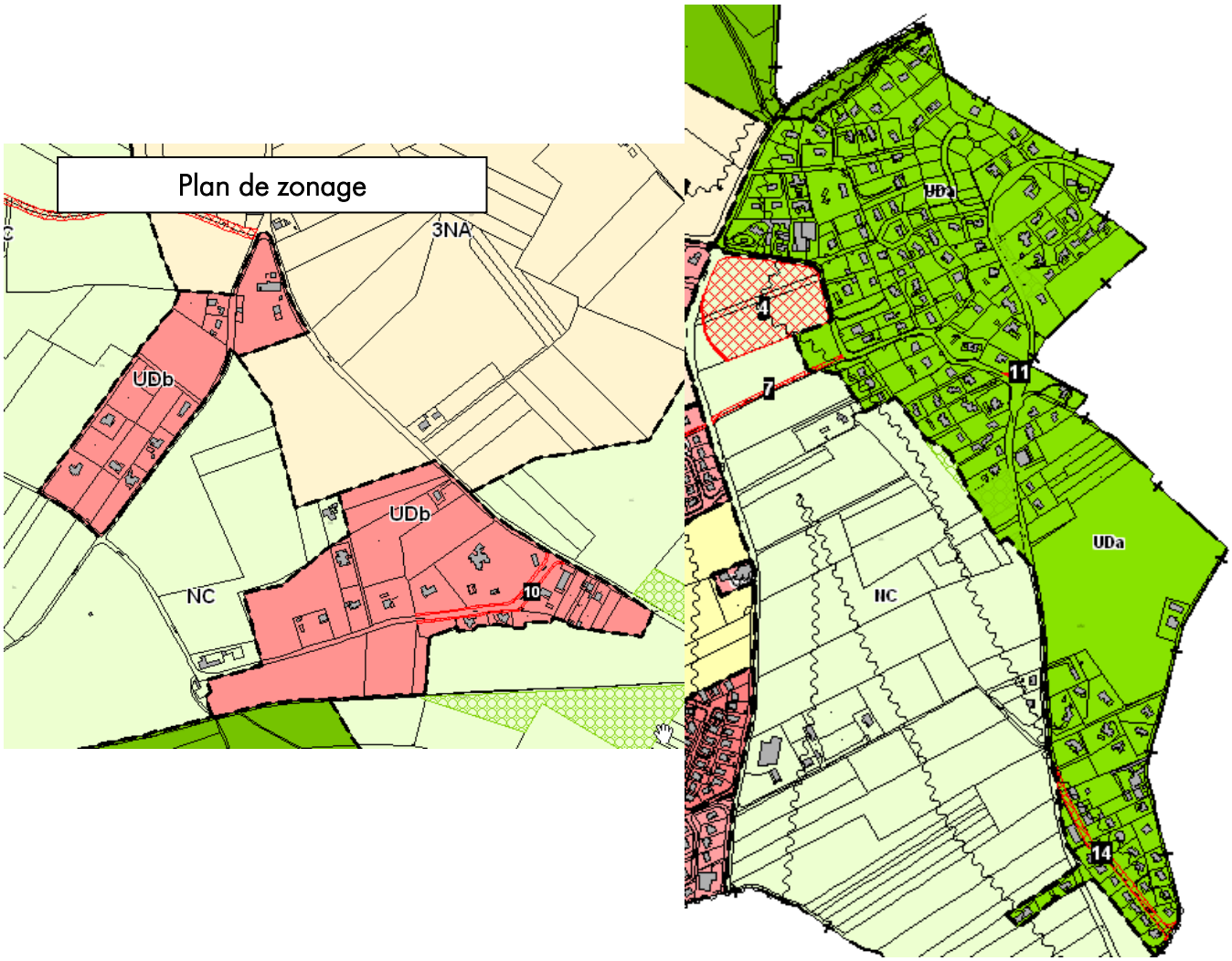
Point n°3 : Suppression des sous-secteurs UDb, relatifs à l'assainissement individuel suite à la mise en place du réseau collectif.

CARACTERE DE LA ZONE (POS)

La zone UD correspond à des secteurs d'habitat discontinu existant à caractère résidentiel.
Deux secteurs différents ont été délimités :
Le secteur UDa au lieu-dit «Douzillou» est partiellement desservi par le réseau collectif d'assainissement. Il pourra l'être entièrement à terme. Cependant, l'intérêt du site justifie la fixation de surfaces minimales.



Le secteur UDb aux lieux-dits «La Gleyssette» et «La Bartolle» qu'il n'est pas prévu de raccorder à court terme au réseau d'assainissement. La perméabilité moyenne des sols permet de ne pas fixer une surface minimale trop importante

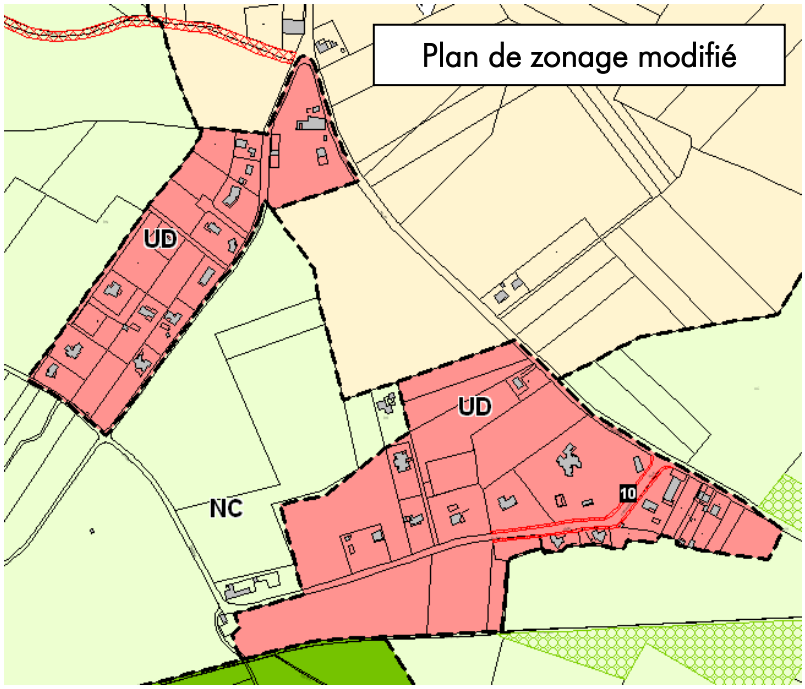


Dispositions proposées

Les secteurs UDa et UDb étant desservis par le réseau collectif d'assainissement Il est proposé de supprimer la règle relative à la taille minimale des parcelles.

Toutefois compte tenu des caractéristiques paysagères de ces deux secteurs, à savoir paysage de coteaux (Douzillou) et secteur d'habitat peu dense (Gleyssette/ Bartole) limitrophe à la zone agricole une taille minimale doit être maintenue.

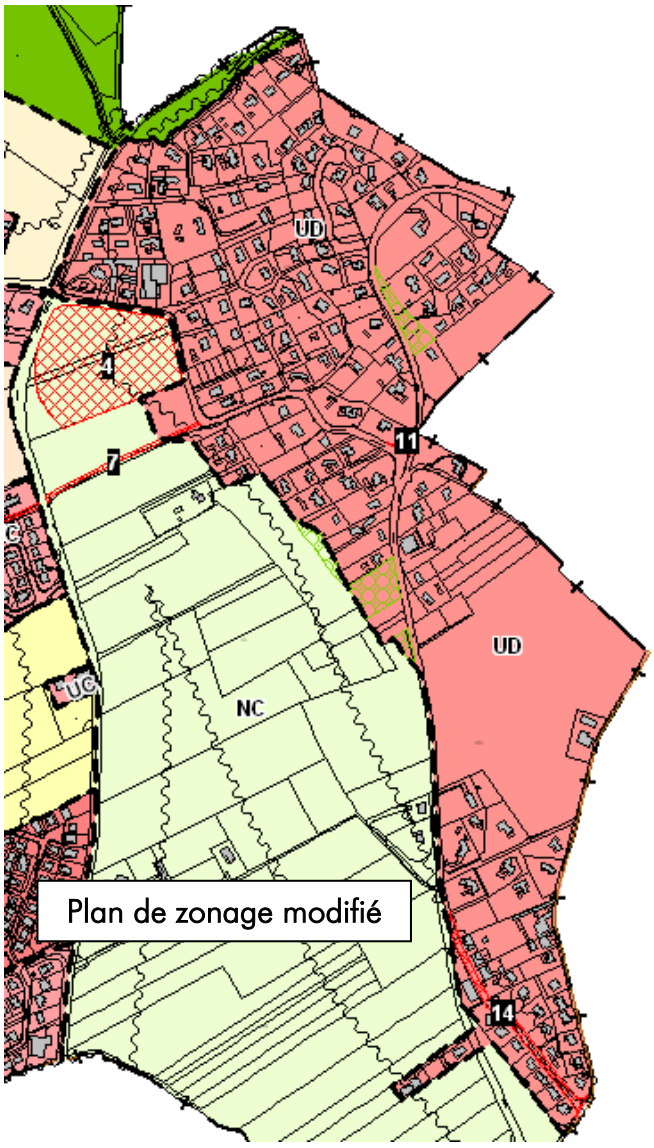
Il est donc proposé de maintenir la taille minimale de 1000m² déjà requise en zone UDa. Par ailleurs, compte tenu que l'ensemble de ces trois secteurs constitue la zone UD et que la règle est généralisée les indices ne se justifient plus.



Le maintien d'une superficie minimale de 1 000 m² est justifié au regard :

- **De la préservation de la qualité paysagère de ces secteurs urbanisés sur un tissu aéré, à dominante agricole, sur un relief de coteaux**
- **De l'impact visuel qu'aurait une densification trop importante de ces zones d'habitat, du fait de leur implantation sur les coteaux**
- **Du risque d'une densification trop importante de ces territoires éloignés des transports en commun, des commerces et des services**
- **De la valeur de 1 000 m²qui est déjà prescrite en zone UDa**

Modification du règlement graphique :



Modification du règlement écrit :

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD, qui recouvre les secteurs au lieu-dit «Douzillou», «La Gleyssette» et «La Bartolle», correspond à des secteurs d'habitat discontinu existant à caractère résidentiel.
Compte tenu de l'intérêt paysager et du caractère de ces sites, la fixation de surfaces minimales est requise.
~~Deux secteurs différents ont été délimités :~~
~~Le secteur UDa au lieu-dit «Douzillou» est partiellement desservi par le réseau collectif d'assainissement. Il pourra l'être entièrement à terme. Cependant, compte tenu de l'intérêt du site justifie la fixation de surfaces minimales.~~
~~Le secteur Udb aux lieux-dits «La Gleyssette» et «La Bartolle» qu'il n'est pas prévu de raccorder à court terme au réseau d'assainissement. La perméabilité moyenne des sols permet de ne pas fixer une surface minimale trop importante~~

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, l'unité foncière devra avoir une superficie minimale de :

~~1 – Dans le secteur UDa :~~

- 1 000 m² ~~lorsque le terrain est desservi par l'assainissement collectif~~
- ~~2 000 m² lorsque le terrain n'est pas desservi~~

~~2 – 2 000 m² dans le secteur UDb~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou de lignes E.D.F.

Point n°4 : Mise à jour de la liste des emplacements réservés

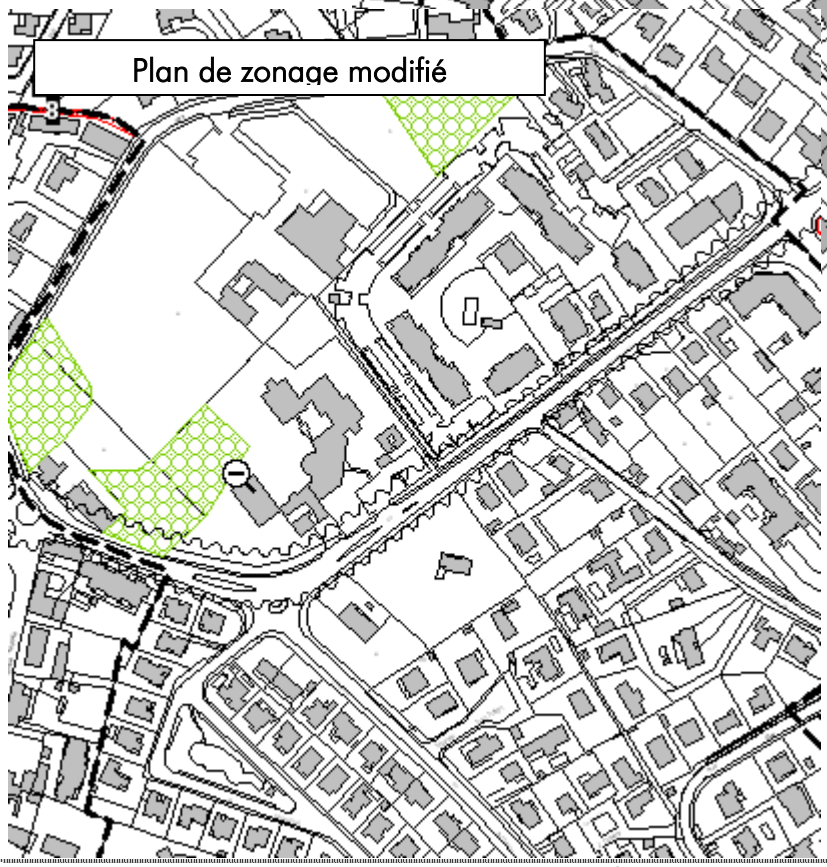
L 'emplacement réservé n°12 : Création d'une piste cyclable (2250 m² ; bénéficiaire commune).

↳ Le projet étant réalisé l'emplacement réservé est supprimé.

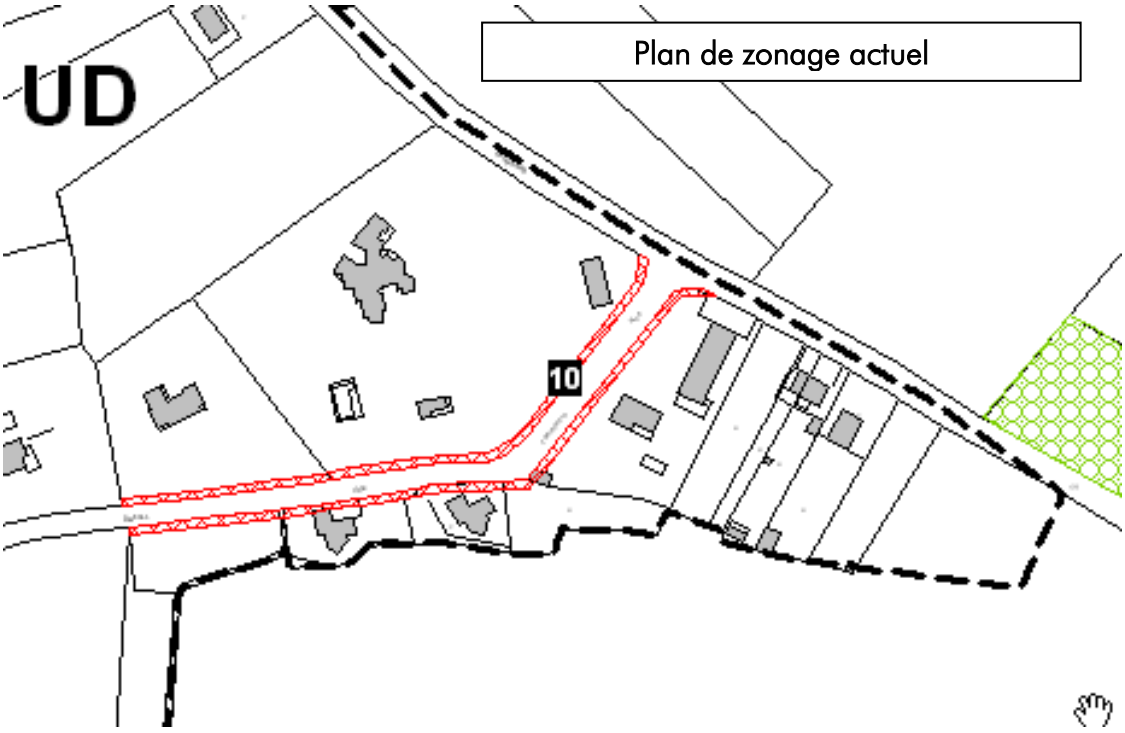
Plan de zonage actuel

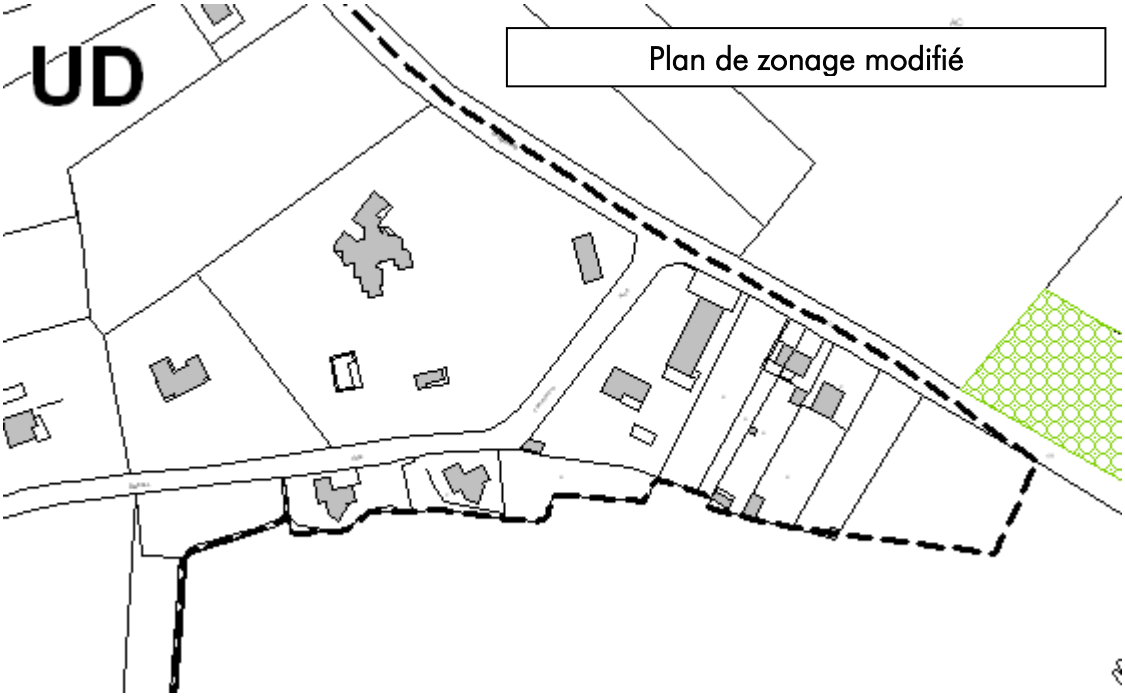


Plan de zonage modifié



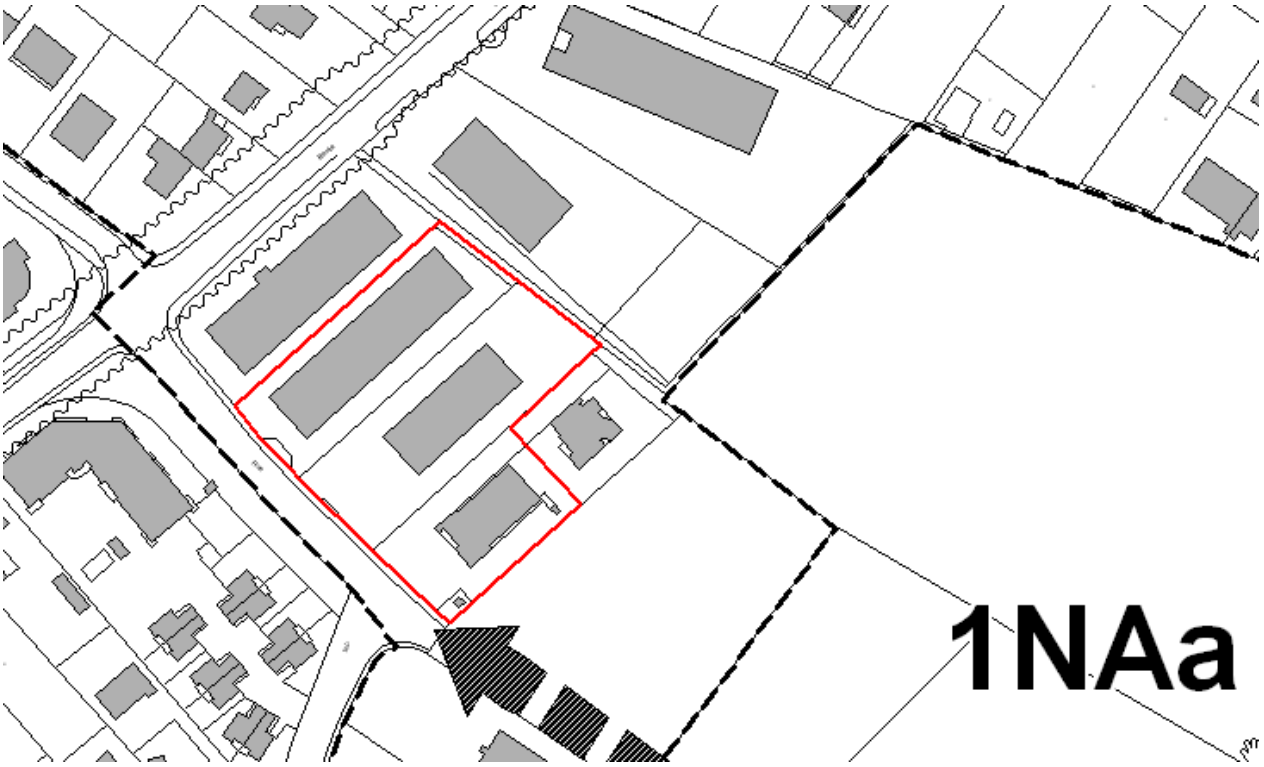
L 'emplacement réservé n°10 : Élargissement du chemin de la Gleysette (1500 m² ; bénéficiaire commune).
A noter qu'il s'agit du chemin de la Bartole et non de la Gleysette
↳ Le projet étant réalisé l'emplacement réservé est supprimé.

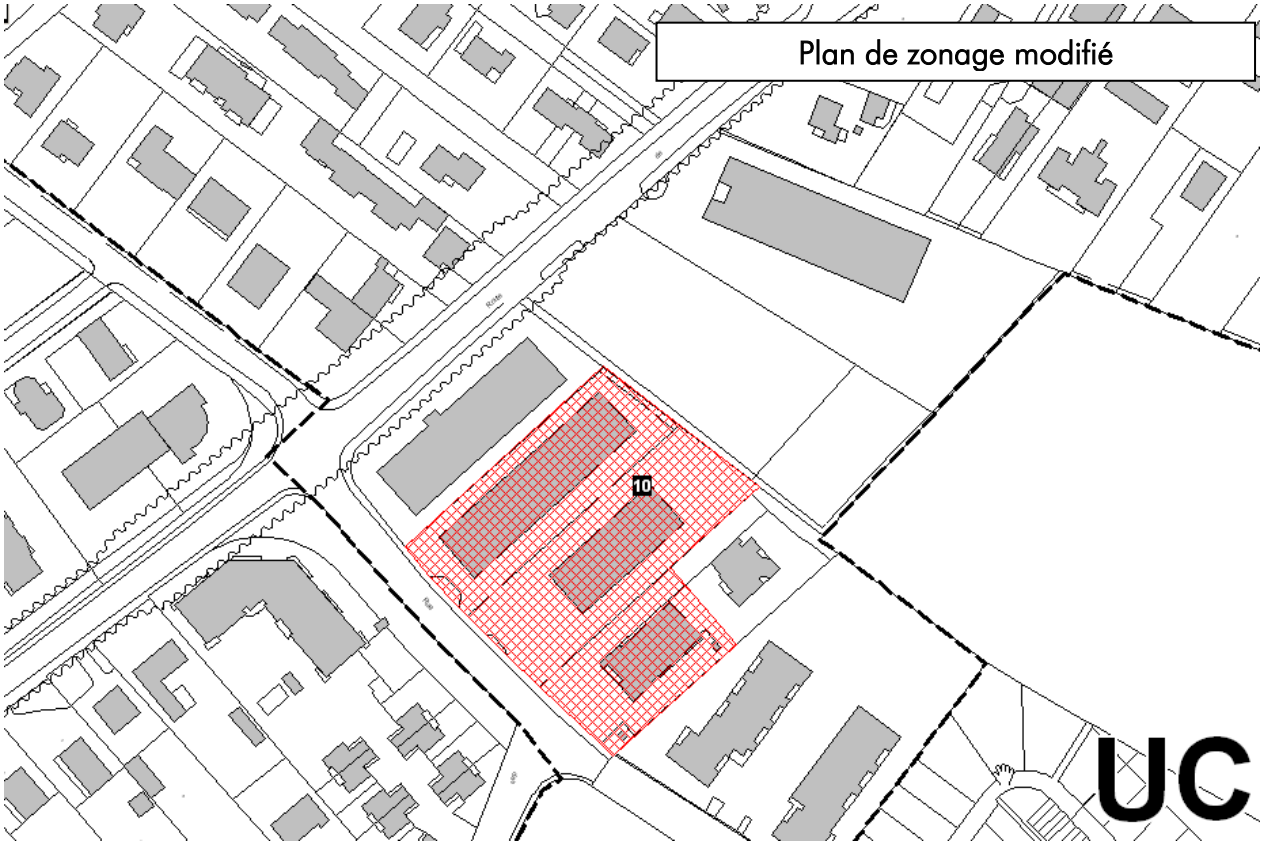




Création d'un emplacement réservé d'une surface de 6 475 m² ; bénéficiaire la commune.

↳ Le projet est de réaliser un centre culturel composé principalement de 3 salles de cinéma avec parkings afférents.





A noter : la liste sera réactualisée au niveau de la numérotation afin de tenir compte des modifications. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Point n°5 : Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement écrit, relative à l'emplacement réservé n°3, lequel a été supprimé.

Suite à la suppression de l'emplacement réservé n°3 (ou voie artérielle Nord) lors de la modification simplifiée approuvée par délibération du conseil de communauté du 23 juin 2011, le règlement écrit a conservé des règles relatives à ce dernier.

Modification du règlement de la zone UB

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 Les caractéristiques de voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.3 Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir ~~de la voie artérielle Nord (opération N°3)~~ du C.D. 59, du C.D. 14, du C.D. 15 et du C.D. 14a, cet accès doit être unique.

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

1 – ~~Voie artérielle Nord (emplacement réservé n° 3) et~~ C.D. 15

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

Modification du règlement de la zone UC

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.3 Toute parcelle non desservie par une autre voie que ~~la voie artérielle Nord (opération n°3) et~~ le C.D. 15 est inconstructible ; les changements d'usage des accès existants sur cette voie sont interdits.

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

1 – ~~Voie artérielle Nord (emplacement réservé n° 3) et~~ C.D. 15

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

Modification du règlement de la zone UD

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.3 Les unités foncières riveraines du C.D. 15 pouvant être desservies par une autre voie devront se desservir par cette autre voie.

1.4 Lorsque l'accès d'une construction ou d'un ensemble de constructions se fait à partir du C.D.15, cet accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité, l'administration pourra en exiger ou en accepter deux.

~~1.5 Les unités foncières riveraines de la Voie Artérielle Nord (opération n° 3) non desservies par une autre voie sont inconstructibles.~~

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 – ~~Voie artérielle Nord (emplacement réservé n° 3) et~~ C.D. 15

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

Modification du règlement de la zone UE

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

~~1.3 Toute parcelle non desservie par une autre voie que la voie artérielle Nord (opération n°3) est inconstructible.~~

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

~~a) Voie artérielle Nord (emplacement réservé n° 3)~~
~~. 25 mètres par rapport à l'axe pour l'habitat~~
~~. 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions~~

~~b) Autres voies~~
. 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques

Modification du règlement de la zone INA

ARTICLE I NA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.3 Toute parcelle riveraine ~~de la Voie Artérielle Nord (opération n°3) et~~ du CD 15 est inconstructible si elle n'est pas desservie par une autre voie. Le changement d'usage des accès existants est interdit.

1.4 La création d'accès collectifs sur le CD 15 est interdite.

~~1.5 Un seul accès collectif pourra être aménagé sur la Voie Artérielle Nord (opération n°3) comme indiqué au plan. L'aménagement devra être conçu en accord avec les services compétents.~~

ARTICLE I NA 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 ~~de la Voie Artérielle Nord et~~ du C.D. 15.

2 – Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou lignes EDF.

Modification du règlement de la zone IIINA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone III NA correspond à des terrains situés ~~en bordure de la Voie Artérielle Nord et à la partie~~ au Nord du territoire communal et située sur la rive gauche de l'Hers. Cette zone est destinée à recevoir des activités diverses.

ARTICLE III NA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée 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 ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les unités foncières riveraines ~~de la Voie Artérielle Nord~~, du C.D. 14 et du C.D. 15 non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

ARTICLE III NA 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 ~~de la Voie Artérielle Nord (opération n°3 du POS)~~ du CD 59 pour l'habitat et 20 mètres pour les autres constructions.

2 – Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de lignes EDF.

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,~~ du CD 14 et du CD 15 non desservies par une autre voie sont inconstructibles.

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, et 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.

Point n°6 : Actualisation de la règle relative aux eaux pluviales à l'article 4.

Le règlement actuel du POS ne dispose pas de règles spécifiques permettant notamment de limiter l'imperméabilisation des sols, il est donc proposé d'intégrer l'évolution réglementaire ci-dessous.

↳Dispositions proposées

2 2 Eaux pluviales atmosphériques et assimilables :

2.2.1 : Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial se feront conformément au règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse.

2.2.2 : Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation de sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

L'excès de ruissellement ne devant pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 20% de la surface de l'unité foncière, pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public.

En adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial, il est rappelé qu'en cas de rejet vers un exutoire saturé (défini au schéma directeur pluvial ou suite à une étude ponctuelle), le service assainissement du Grand Toulouse se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité dudit exutoire.

2.2.3 : Pour les opérations d'aménagement, cet excès de ruissellement peut être pris en compte sur l'ensemble de l'opération.

↳Document modifié :

L'article 4 du règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD, UE, INA, IINA et IIINA.

Point n°7 : Modification de la règle d'implantation des constructions sur limite séparative (article 7) en zone UB et UC.

Le règlement actuel des zones UB et UC permet, la construction en limite séparative sous réserve, notamment, de ne pas dépasser une hauteur de construction sur la limite séparative de 5,20 mètres sous sablière et 6,40 mètres au faitage.

Il apparaît nécessaire de faire évoluer cette règle et la porter à une valeur de 6 mètres sous sablière plus 1 mètre pour pignon afin de favoriser une répartition de la constructibilité à l'étage et permettre ainsi de limiter l'étalement.

Il est à noter que COS et emprise au sol qui caractérisent la densité ne sont pas modifiés.

↳Dispositions proposées

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~~ 6.00 mètre ~~et 6.40 mètres au~~ plus 1 mètre pour 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.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

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 - 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 principal.

3 - D'autres implantations sont possibles :

3.1. Sur limite séparative, sous réserve d'une hauteur maximale sous sablière limitée à ~~5.20~~ 6.00 mètres ~~et 6.40 mètres au~~ plus 1 mètre pour faîtage.

3.2. 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.

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

↳Document modifié :

L'article 7 du règlement écrit des zones UB, UC.

Point n°8 : Intégration d'une servitude au titre de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme.

L'objet de ce périmètre L123 2c est le projet de réalisation du Boulevard Urbain Nord (BUN) ; avec notamment la réalisation d'un site propre pour les bus. Ce boulevard pourra également recevoir les modes doux, noues/aménagements paysagers et de la voirie.

↳Dispositions proposées

Sur le règlement graphique, cette servitude sera disposée sur le tracé prévisionnel du BUN.

Point n°9 : Mise à jour des annexes.

Le projet de Boulevard Urbain Nord (BUN)

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2011 le Grand Toulouse a instauré deux périmètres d'études (L.111-10) afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics de l'infrastructure et de l'aménagement.
Par ailleurs le Grand Toulouse a instauré sur le tracé prévisionnel du futur boulevard urbain une servitude au titre du L.123-2c.

Le projet Nauzemarelle

Par délibération du Conseil Municipal, en date du 01 décembre 2011, la commune de Castelginest lance, par le biais d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) une opération d'aménagement sur Nauzemarelle.
En outre, afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux cet aménagement, elle instaure un périmètre d'étude (L.111-10) sur ce secteur.

↳Dispositions proposées

Relatives au projet BUN

Un périmètre d'étude L.111-10 sur la zone potentielle d'urbanisation liée au BUN.
Un périmètre d'étude L.111-10 sur le tracé potentiel de l'infrastructure BUN.

Relatives au projet NAUZEMALLE

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite de Nauzemarelle.
Un périmètre d'étude L.111-10 sur la zone Nauzemarelle.

↳Documents modifiés :

Le règlement.

Titre 1 : Disposition générales :

~~ARTICLE 6 – PERIMETRES D'ETUDE du Boulevard Urbain Nord (BUN)~~

~~Délimitation des périmètres d'étude, préalable à la réalisation du Boulevard Urbain Nord, instaurés par délibération de la communauté d'agglomération du Grand Toulouse en date~~

~~du 22 juin 2007et~~

~~du 2 juin 2005,~~

~~et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme.~~

ARTICLE 6 – PERIMETRES D'ETUDES et ZAC

Délimitation des périmètres d'études, préalable à la réalisation du Boulevard Urbain Nord et de son urbanisation, instaurés par délibération du Grand Toulouse en date du 19 décembre 2011, et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme.

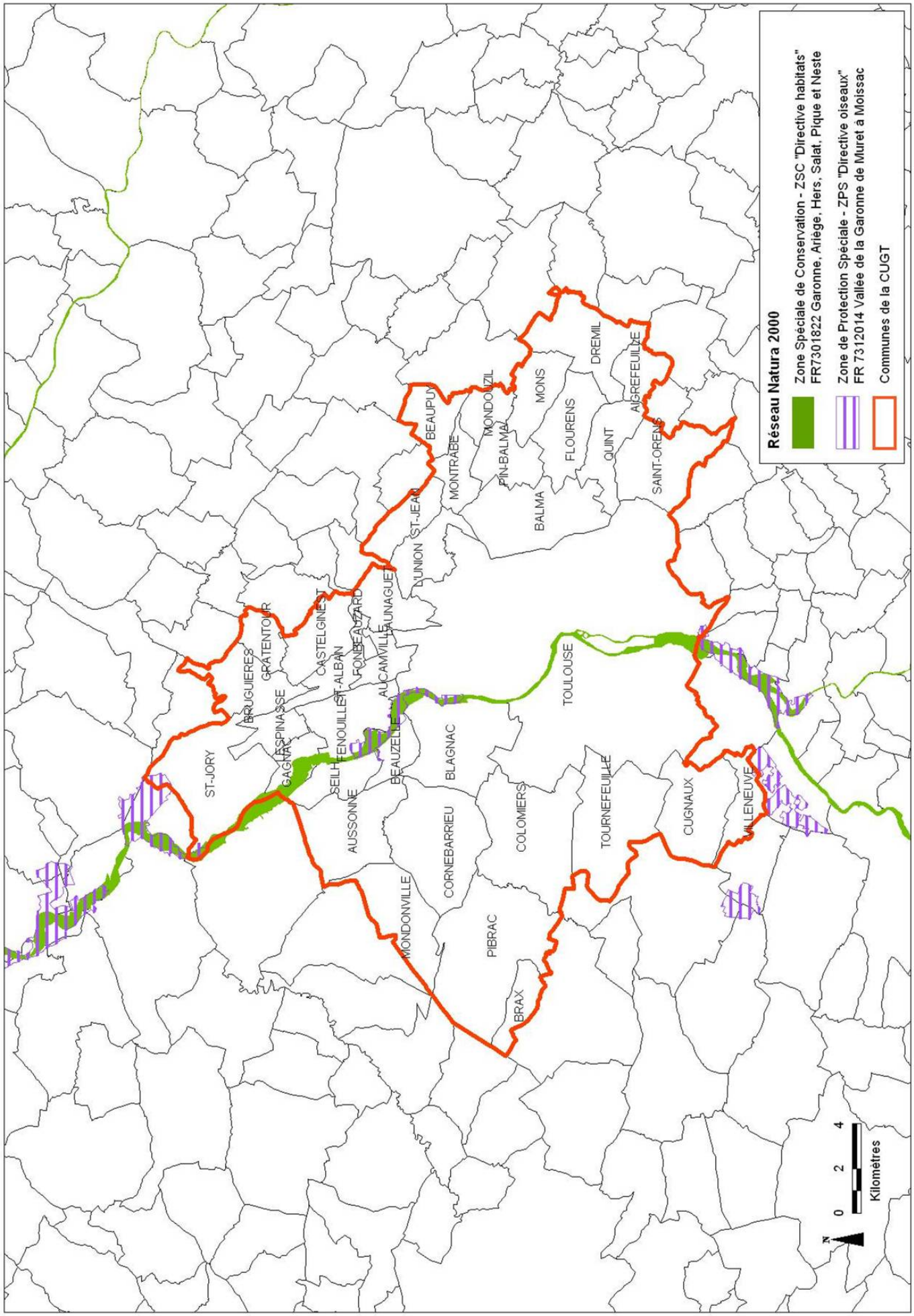
Délimitation d'un périmètre d'étude, préalable à l'aménagement du secteur de Nauzemarelle, instaurés par délibération du Conseil Municipal de Castelginest en date du 01 décembre 2011, et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme.

Délimitation d'un périmètre de ZAC, sur le secteur de Nauzemarelle, instaurés par délibération du Conseil Municipal de Castelginest en date du 01 décembre 2011.

Annexes

Les annexes complétées constituent le document n°6 de la présente modification

LES INCIDENCES AU REGARD DU SITE NATURA 2000 DE GARONNE



Le projet de modification n°5 du POS ne réduit pas les surfaces agricoles ou naturelles du PLU.
Il concerne principalement une zone à urbaniser, coincée entre des zones déjà bâties et la RD n°15, emprise du futur BUN.

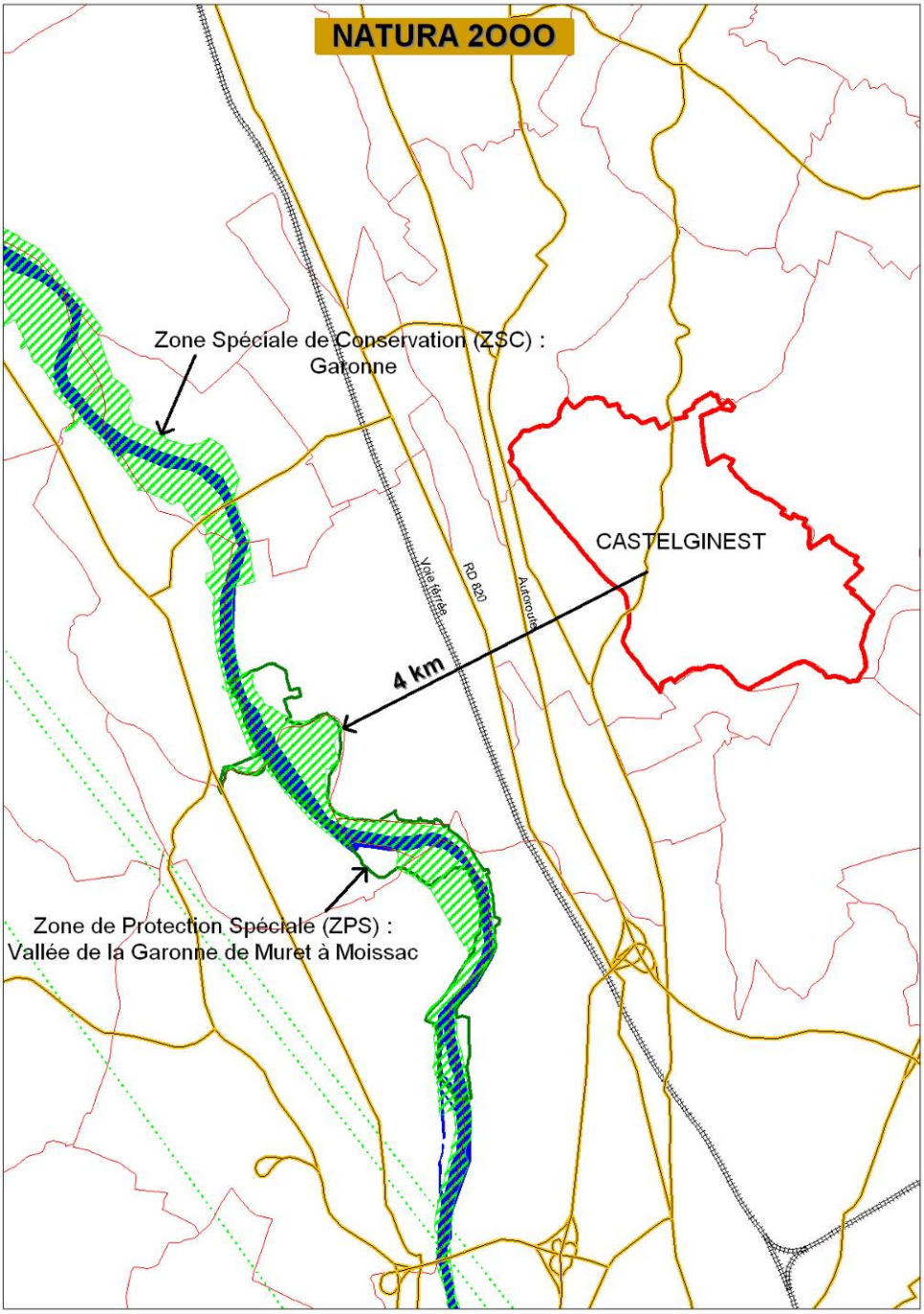
Le principal objet de la présente modification consiste au déplacement des équipements sportifs dont l'impact, notamment en matière de rejets d'eaux usées ou de pollution de l'air, est faible.

Les sites concernés par les modifications du POS sont situés :

A plus de 4 km de la rivière Garonne, support du site Natura 2000.

En rive droite de l'Hers, affluent de la Garonne, mais à plus de 13 km en amont de la confluence avec celle-ci.

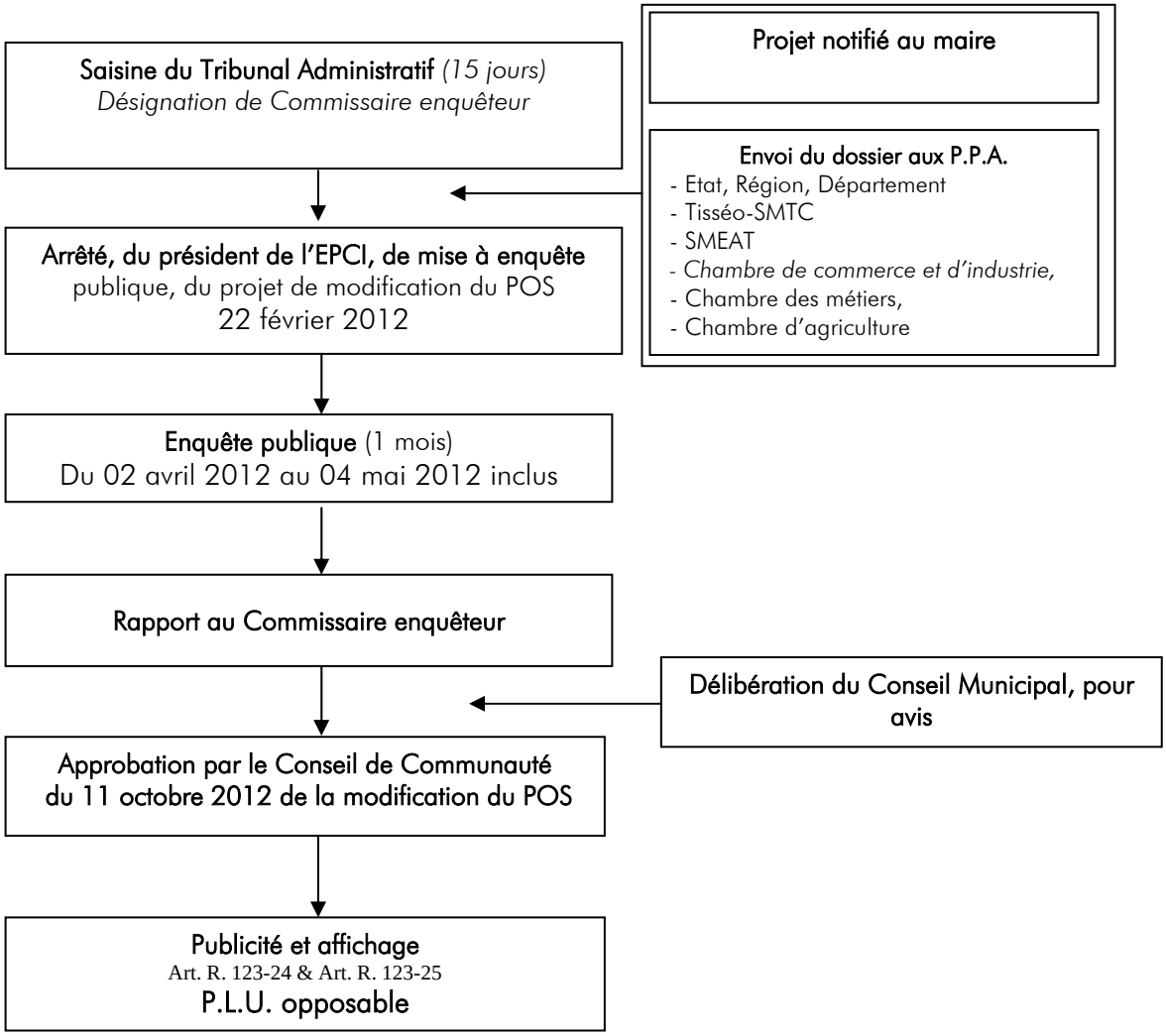
De plus, la succession des infrastructures de transport (A62 / RD820 / voie ferrée) constituent une barrière artificielle entre la commune de Castelginest et la Garonne.



Au vu de ces éléments, le projet de modification n°5 du POS de la commune de Castelginest n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 de la Garonne.

3 - La procédure

Les étapes de la procédure et le calendrier



Le présent dossier de modification comprend :

① Les documents relatifs à la procédure
② La présente notice explicative
③ Le règlement graphique modifié
④ Le règlement écrit modifié
④ Liste des emplacements réservés modifiée
④ Annexes

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.

Après l'enquête publique qui s'est déroulée du 02 avril au 04 mai 2012, monsieur le commissaire enquêteur a donné un avis favorable.