

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 25 avril 1986

- 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 de Communauté le 09 juillet 2009,
- 1ère modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil de Communauté le 23 juin 2011,
- 5ème modification approuvée par Délibération du Conseil de Communauté le 11 octobre 2012,
- Mise en compatibilité B.U.N. par Arrêté Préfectoral du 05 décembre 2013.

6ème modification du POS
Approuvée par Délibération
du Conseil de la Métropole du 25/06/2015

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

Mairie de Castelginest

aua/T Toulouse aire urbaine

toulouse métropole

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

S O M M A I R E

INTRODUCTION O5

1 - RAPPEL 05

2 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES 07

3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 33

4 - LA PROCÉDURE 35

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, Toulouse Métropole lance le projet de 6ème 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 de Communauté le 09 juillet 2009,

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

- 5ème modification approuvée par Délibération du Conseil de Communauté le 11 octobre 2012,

- Mise en compatibilité B.U.N. par Arrêté Préfectoral du 05 décembre 2013.

2 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

Depuis la date d'approbation de la dernière évolution de son POS, la commune a enregistré plusieurs évolutions dans son développement qui nécessitent de revenir sur ce document.

Pour y répondre la modification porte sur 3 domaines :

- Maîtriser l'extension urbaine
- Mettre en œuvre des dispositions réglementaires spécifiques, afin de répondre aux objectifs du PLH
- Diverses actualisations et mises à jour.

	N°	Désignation	page
Maîtriser l'extension urbaine	1	Mise en place d'une servitude dite de «projet » au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme sur un secteur central.	11
Mettre en œuvre des dispositions réglementaires spécifiques, afin de répondre aux objectifs du PLH	2	Mise en place d'emplacement réservé logement (ERL)	17
	3	Modification du règlement écrit des zones UC et UD	19
Diverses actualisations et mises à jour.	4	Mise à jour des Emplacements Réservés	23
	5	Mise en place de servitudes au titre du L.123-2 c	27
	6	Modification concernant l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres de la Haute-Garonne les secteurs affectés par le bruit	31

Maitriser l'extension urbaine

1	Mise en place d'une servitude dite de «projet » au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme sur le secteur entrée de ville, rue du Pont Vieil.

Point n° 1

☞ Objectif de la modification

Mise en place d'une servitude dite de «projet» au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme.

« *Article L123-2*

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé. »

Secteur entrée de ville - centre bourg, rue du Pont Vieil

Dans la continuité de l'aménagement d'entrée de ville, rue du Pont Vieil, engagé depuis quelques années, un potentiel foncier mutable apparaît sur une emprise occupée par une activité relocalisable. Compte tenu de ce potentiel foncier important (7 322 m² environ), la commune souhaite maîtriser l'aménagement de ce secteur, qui recouvre un espace à la fois entrée de ville et centre bourg, et qui fait partie d'un projet global de renforcement du cœur de ville.

Pour cela, il convient de préciser un projet d'entrée de ville, prenant en compte ces disponibilités nouvelles desservies par la RD 14 principal accès de la ville et par la Rue Saint Charles, ainsi que les aménagements à ce jour engagés et réalisés.



La commune souhaite donc mettre en place une réflexion d'ensemble sur l'aménagement et la constructibilité de ce foncier.

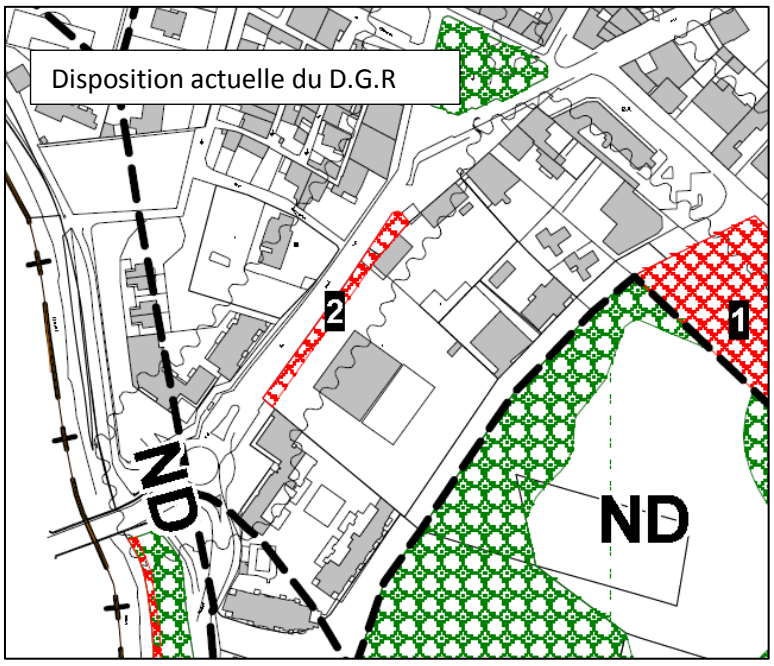
☞ Disposition proposée

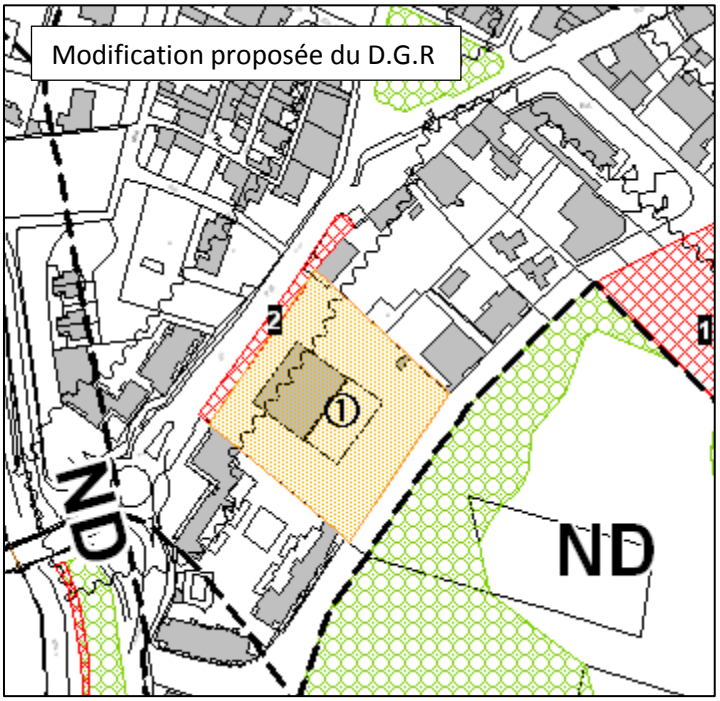
En conséquence afin d'engager cette démarche de projet la commune souhaite disposer sur cette emprise d'une servitude au titre de l'article L123-2 a, qui gèlera la constructibilité pour une durée de 5 ans.
Le projet sera intégré au POS selon les procédures en vigueur.

☞ Documents modifiés

☑ Le Document Graphique du Règlement (DGR)

La modification portée au D.G.R consiste, en l'identification du secteur d'application du L.123-2a par une trame spécifique.
Une liste des secteurs d'application des servitudes L.123-2 identifiera ces secteurs, voire les conditions d'application, selon la servitude utilisée.
Voir tableau ci-après.





☑ Le règlement écrit

En application du L.123-2a, dans le secteur identifié au règlement graphique par une trame spécifique, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 40 m² seront interdites. En conséquence il est donc proposé de modifier l'article 2 de la zone UA comme suit (modification portée en rouge).

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les terrains de camping et de caravaning
2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux sauf celles prévues à l'article UA 1, ci-dessus
3. Les dépôts de véhicules
4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 1 ci-dessus
5. Les carrières
6. Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 40 m² sont interdite pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent règlement, en application du L.123-2a, dans le secteur identifié au règlement graphique par une trame spécifique.

☑ La liste des emplacements réservés

Il est proposé de compléter la liste des emplacements réservés en y associant le tableau relatif à la servitude L.123-2 du code de l'urbanisme.

SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 a DU CODE DE L'URBANISME			
N°	Désignation	Superficie	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir
1	Entrée de ville / Rue du Pont Vieil	7 322 m²	Toulouse Métropole

Mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques, afin de répondre aux objectifs du PLH

2	Mise en place d'emplacement réservé logement (ERL)
3	Modification du règlement écrit des zones UC et UD

Point n° 2

☞ Objectif de la modification

Mise en place d'emplacement réservé logement (ERL) au titre du L123-2 b du code de l'urbanisme

« *Article L123-2*

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé. »

☞ Disposition proposée

Sur le secteur identifié ci-dessous, afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), il est proposé de disposer un emplacement réservé logement (ERL) au titre du L123-2 b du code de l'urbanisme.

Objet : Réalisation de logements

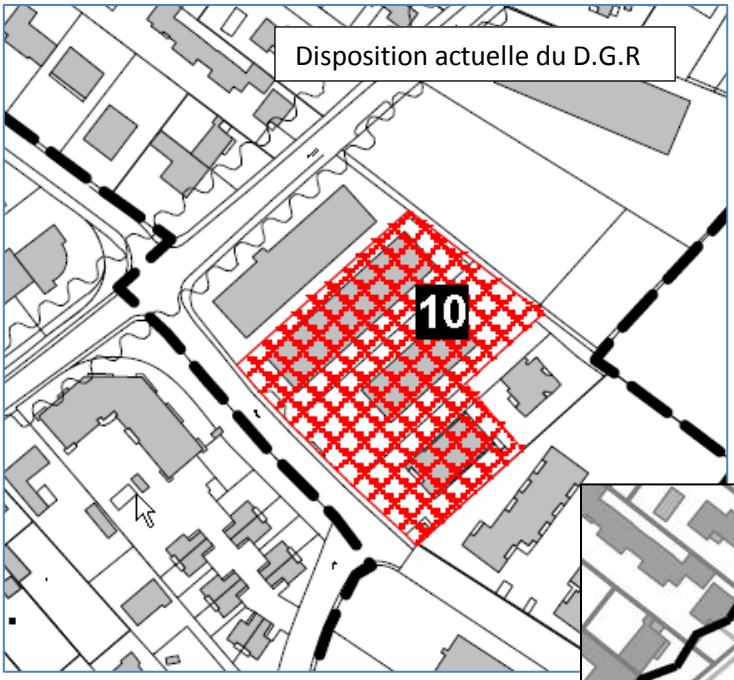
<u>Définition du programme</u>

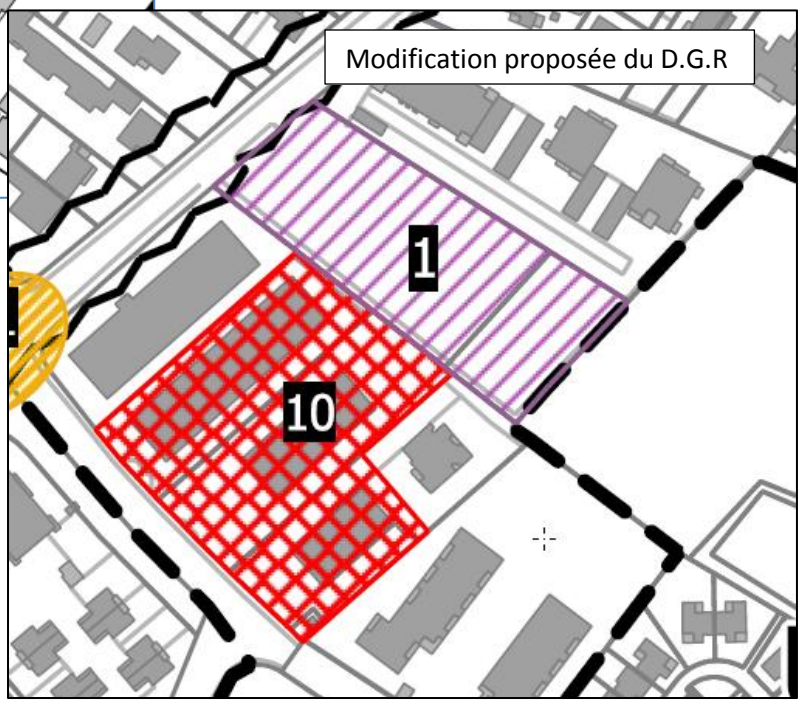
Réalisation d'un minimum de 60 logements ou 5 000 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'emplacement réservé, dont 50% minimum de la surface de plancher sera affectée à du locatif aidé, et 10% minimum à de l'accession sociale.

Toulouse Métropole est le bénéficiaire de cet emplacement réservé, en cas de mise en demeure d'acquérir.



☞ Documents modifiés





La modification portée au D.G.R consiste, en l'identification du secteur d'application du L.123-2b par une trame spécifique : secteur ❶ ci-contre.
Une liste des secteurs d'application des servitudes L.123-2 identifiera ces secteurs, voire les conditions d'application, selon la servitude utilisée.
Voir tableau ci-dessous.

SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 b DU CODE DE L'URBANISME			
N°	Définition du programme	Superficie	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir
1	Réalisation d'un minimum de 60 logements ou 5 000 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'emplacement réservé, dont 50% minimum de la surface de plancher sera affectée à du locatif aidé, et 10% minimum à de l'accession sociale.	4 878 m²	Toulouse Métropole

Point n° 3

☞ Objectif de la modification

Afin d'atteindre les objectifs de construction de logements sociaux fixés par l'état dans le cadre de la loi Duflot et traduit dans le PLH, l'augmentation de la constructibilité pour les zones UC et UD, répond à l'objectif de nouvelle population et doit permettre notamment de renforcer le parc de logement sociaux aux travers d'opérations groupées ou diffuses.

☞ Disposition proposée

Il est proposé pour ces deux zones d'augmenter le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'occupation du sol.

☞ Documents modifiés

Les principales règles qui encadrent la densité en zone UC, UD et les modifications proposées en rouge

Zone UC		
5	Caractéristiques des terrains	Non règlementée
6	Distances aux voies et emprise publiques	- 25 m / axe CD15 - Selon : usage de la construction /importance de la voie/contraintes stationnement
7	Distance aux limites séparatives	D=H/2 et 3 mètres minimum ou en limite séparative (6 m sous sablière + 1 m pour faîtage)
8	Distance entre deux constructions	D= H et 4 mètres minimum
9	Emprise au sol	~~40%~~ 45% et 50% en UCa
10	Hauteur	7 mètres pour l'habitat
12	Stationnement	Habitation : 2 places par logement dont une couverte
13	Espaces verts	10%
14	COS	~~0,35~~ 0.40 pour l'habitat / 0,40 pour l'activité

Zone UD		
5	Caractéristiques des terrains	~~Unité foncière 1000 m²~~ Non règlementée
6	Distances aux voies et emprise publiques	- 25 m / axe CD15 - Selon : usage de la construction /importance de la voie/contraintes stationnement
7	Distance aux limites séparatives	D=H/2 et 3 mètres minimum en limite séparative sont autorisées les annexes à l'habitat
8	Distance entre deux constructions	D= H et 4 mètres minimum
9	Emprise au sol	~~20%~~ 35%
10	Hauteur	7 mètres sous sablière
12	Stationnement	Habitation : 2 places par logement dont une couverte
13	Espaces verts	10%
14	COS	~~0,20~~ 0.30

Diverses actualisations et mises à jour

4	Mise à jour des Emplacements Réservés
5	Mise en place de servitudes au titre du L.123-2 c
6	Modification concernant l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres de la Haute-Garonne les secteurs affectés par le bruit

Point n° 4

☞ Objectif de la modification

Mise à jour des Emplacements Réservés

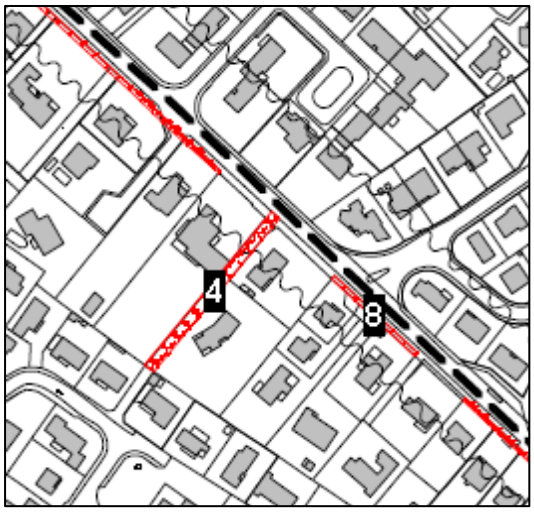
↳ Emplacements réservés à supprimer car obsolètes

ER n°13 : Création d'une piste cyclable et d'un cheminement pour piétons

Cet emplacement réservé avait pour objet la création d'une liaison modes doux. Le projet tel qu'envisagé sur cette emprise n'a pas été réalisé, cet ER est donc supprimé.







ER n°4 : Voie de desserte



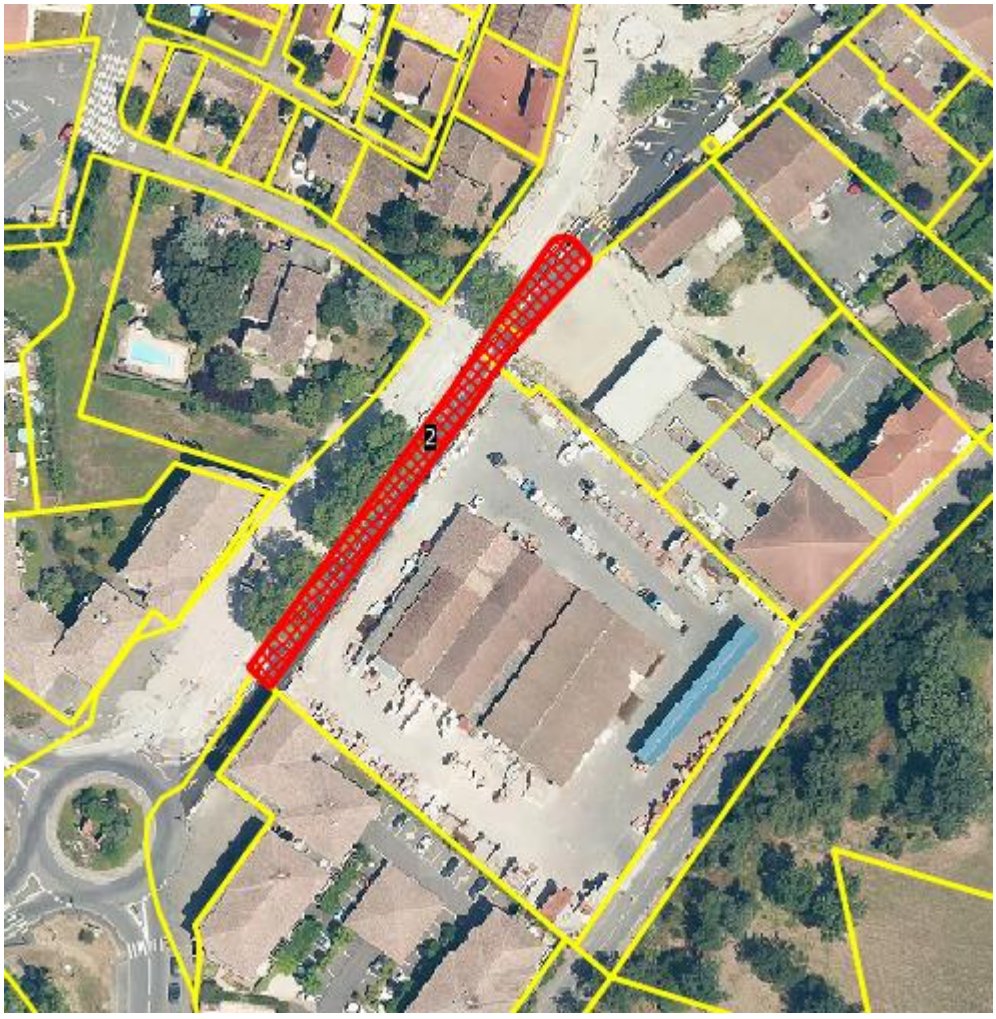
Cet emplacement réservé avait pour objet la création d'une voie de desserte. Le projet étant abandonné il est donc supprimé.

Emplacements réservés à supprimer car projet réalisé

ER n°2 : Élargissement voie



Emplacement réservé			
2	Élargissement voie	Commune	680 m²

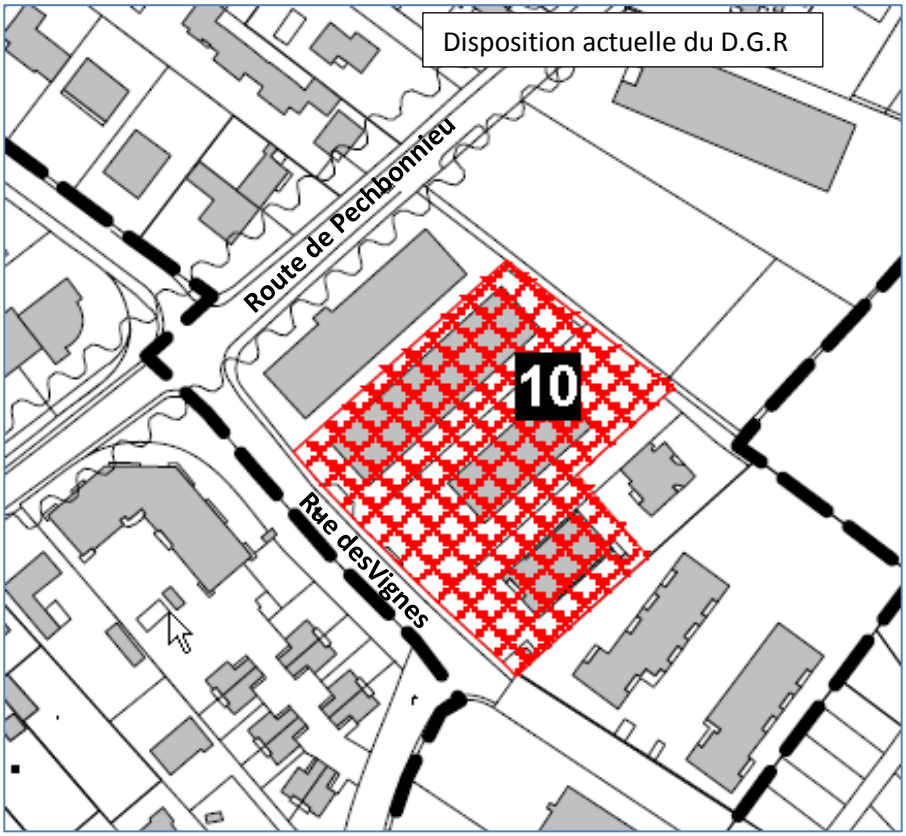


Emplacement réservé modifié par un changement de destination

Secteur Route de Pechbonnieu - rue des Vignes

ER n°10 : Aménagement d'un centre culturel

Le POS actuellement en vigueur, a intégré le projet de réaliser un centre culturel composé principalement de 3 salles de cinéma avec parkings afférents, par la création d'un emplacement réservé (n°10) d'une surface de 6475 m² (au bénéfice de la commune).
À ce jour le site et l'emprise ne répondent plus au besoin pour cet aménagement qui doit être envisagé sur un autre site.
La commune souhaite maintenir toutefois cet emplacement réservé à son bénéfice et le destiner à un projet mixte recouvrant habitat/loisirs/commerce.



10	Habitat – Loisirs - Commerce	Commune	6 475 m²

Liste des emplacements réservés modifiée.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un parking et de bâtiments publics	Commune	5 100 m²
~~2~~	~~Élargissement voie~~	~~Commune~~	~~680 m²~~
~~4~~	~~Voie de desserte~~	~~Commune~~	~~600 m²~~
5	Extension de la station d'épuration + voie d'accès	C.U.G.T.	59 100 m²
6	Création d'un cheminement piéton	Commune	2 100 m²
7	Création d'une voie piétonne	Commune	1 200 m²
8	Élargissement du CD 59	Département	2 200 m²
9	Aménagement du carrefour entre le chemin des Coteaux et le chemin de Peyrandrieu	Commune	400 m²
10	~~Aménagement d'un centre culturel~~ Habitat – Loisirs - Commerce	Commune	6 475 m²
11	Création d'une piste cyclable	Commune	8 000 m²
12	Rétablissement du chemin des Coteaux	Commune	3 400 m²
~~13~~	~~Création d'une piste cyclable et d'un cheminement pour piétons~~	~~Commune~~	~~1 960 m²~~
14	Infrastructure multimodale de transports intégrant piétons, cycles, transport en commun en site propre, véhicules particuliers et parc relais associés (Boulevard Urbain Nord)	C.U. Toulouse Métropole	440 805 m²

Point n° 5

☞ Objectif de la modification

Mise en place de servitudes au titre de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme

« *Article L123-2*

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

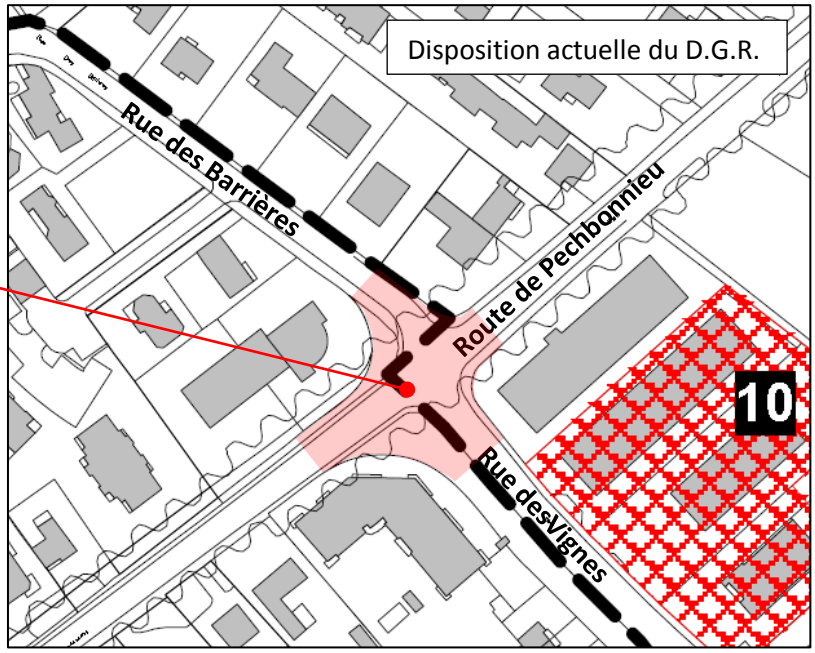
b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé. »

↳ Servitude à créer au croisement de la Route de Pechbonnieu avec la rue des Barrières et la rue des Vignes.

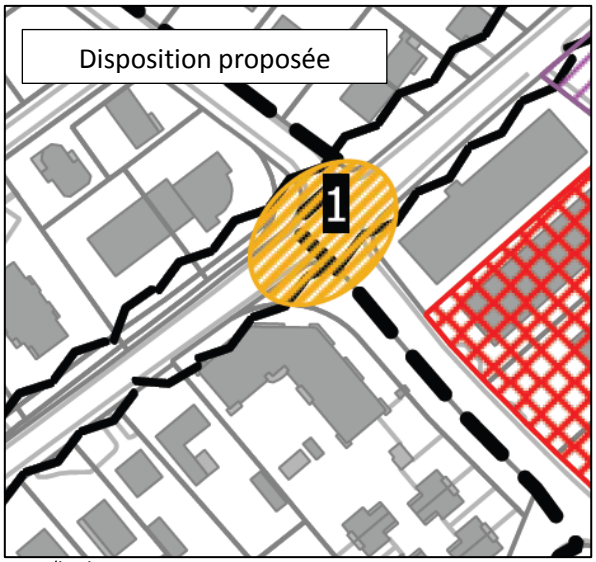
Le carrefour constitué par l'intersection de la Route de Pechbonnieu avec la rue des Barrières et la rue des Vignes doit être réaménagé afin d'en améliorer la sécurité.



Il est proposé de délimiter par une trame le foncier de ce projet, sur lequel sera appliqué le L.123-2 c

Une liste des secteurs d'application des servitudes L.123-2 identifiera ces secteurs, voire les conditions d'application, selon la servitude utilisée.

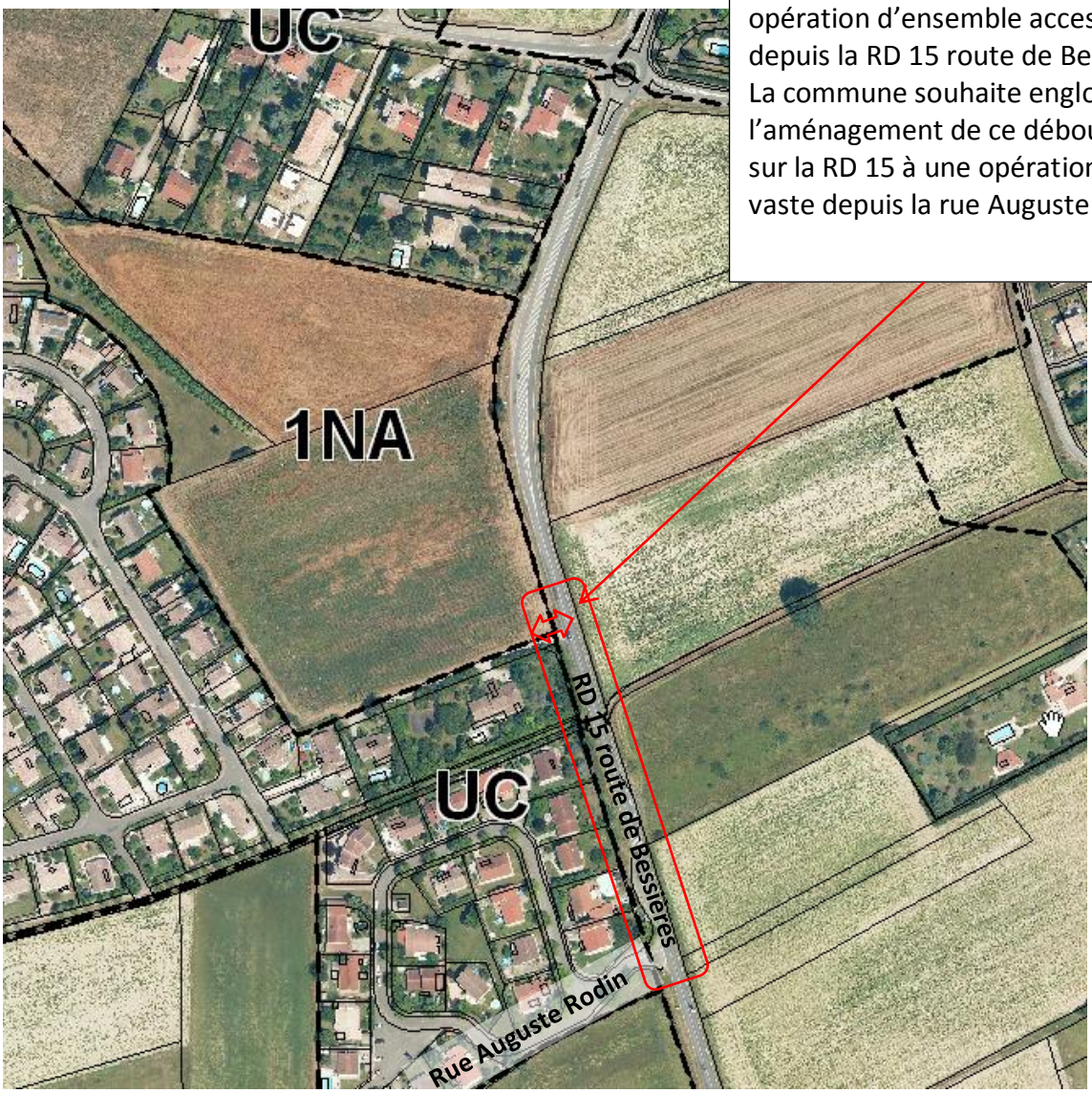
Voir tableau ci-après.

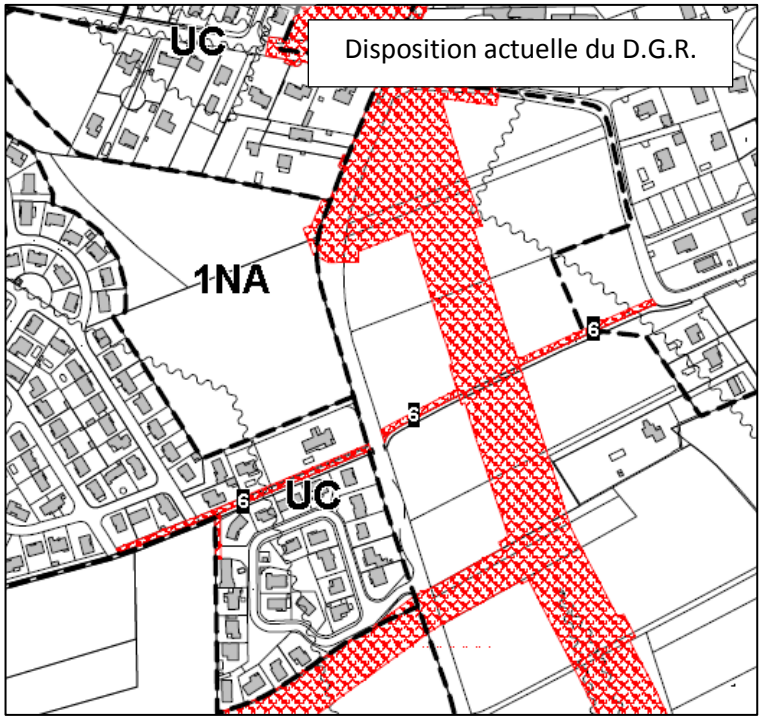


SERVITUDE AU TITTRE DE L'ARTICLE L.123-2 c DU CODE DE L'URBANISME			
N°	Désignation	Superficie	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir
1	Giratoire route de Pechbonnieu	230 m ²	Toulouse Métropole

↳ Servitude à créer route de Bessières.

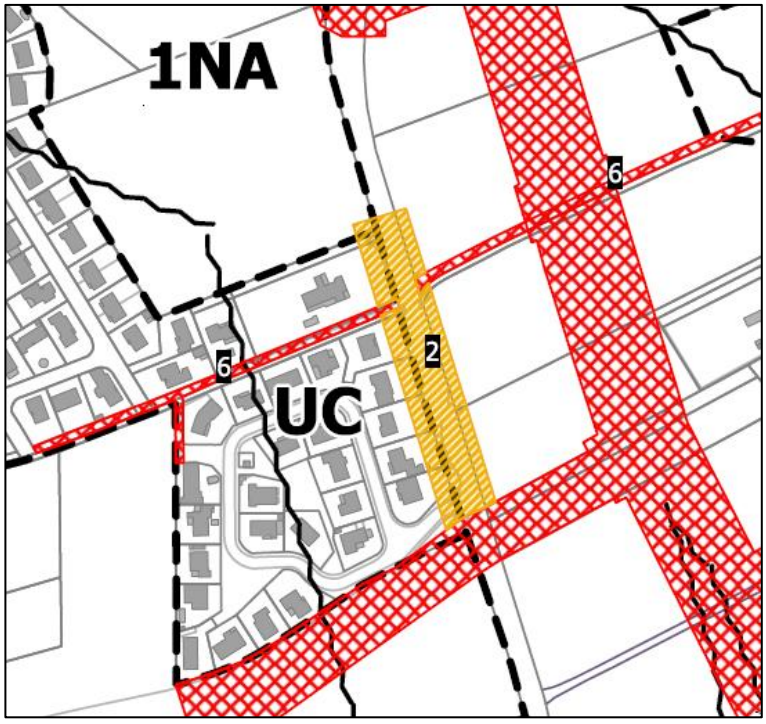
La zone 1NA doit faire l'objet d'une opération d'ensemble accessible depuis la RD 15 route de Bessières. La commune souhaite englober l'aménagement de ce débouché sur la RD 15 à une opération plus vaste depuis la rue Auguste Rodin





Disposition actuelle du D.G.R.

Il est proposé de délimiter par une trame le foncier de ce projet, sur lequel sera appliqué le L.123-2 c
Une liste des secteurs d'application des servitudes L.123-2 identifiera ces secteurs, voire les conditions d'application, selon la servitude utilisée.
Voir tableau ci-dessous.



SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 c DU CODE DE L'URBANISME			
N°	Désignation	Superficie	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir
1	Giratoire route de Pechbonnieu	230 m²	Toulouse Métropole
2	Urbanisation de la voie : aménagement d'un TAG et création d'un plateau traversant	7 600 m²	Toulouse Métropole

Point n° 6

☞ Objectif de la modification

Modification concernant l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres de la Haute-Garonne les secteurs affectés par le bruit

L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 a modifié les secteurs affectés par le bruit, en conséquence les documents d'urbanisme doivent être modifiés.

↳ Disposition proposée

Il est proposé de modifier :

- l'annexe 5.1. du dossier de POS modifié, qui disposera du nouvel arrêté.

- les périmètres des voies classées bruyantes seront supprimés du règlement graphique dans l'attente des nouvelles données graphiques.

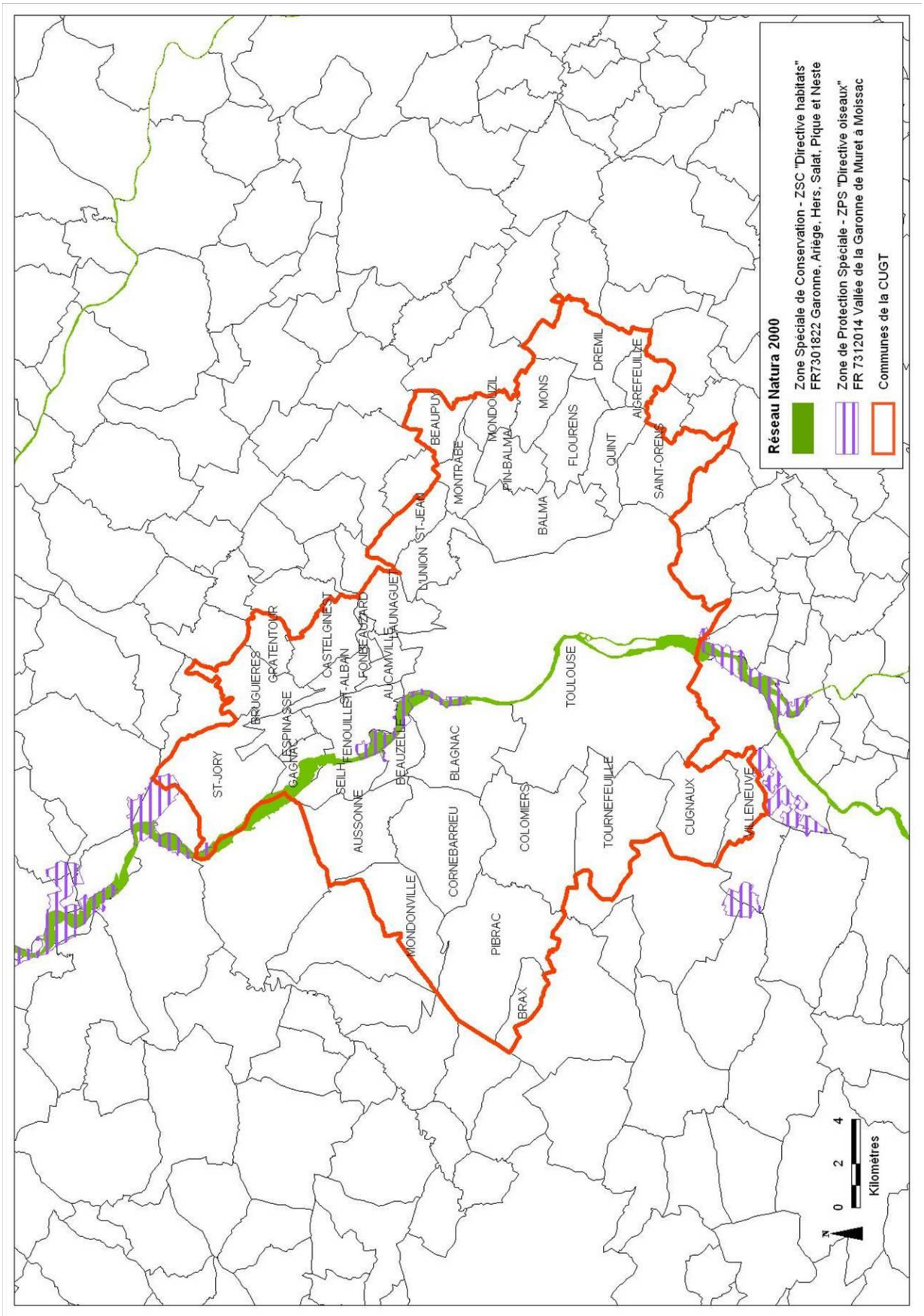
- le règlement écrit comme suit:

TITRE – I –
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 5 – VOIES BRUYANTES

La commune de CASTELGINEST est soumise à l'arrêté préfectoral du ~~26 juillet 2000~~ 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU POS AU TITRE DE NATURA 2000



☞ Concernant la préservation du milieu naturel

Le projet de modification n°6 du POS ne réduit pas les surfaces agricoles ou naturelles, Il ne concerne que des zones urbaines.

Le principal objet de la présente modification consiste à la mise en œuvre des objectifs du PLH, l'actualisation du règlement écrit et des emplacements réservés.

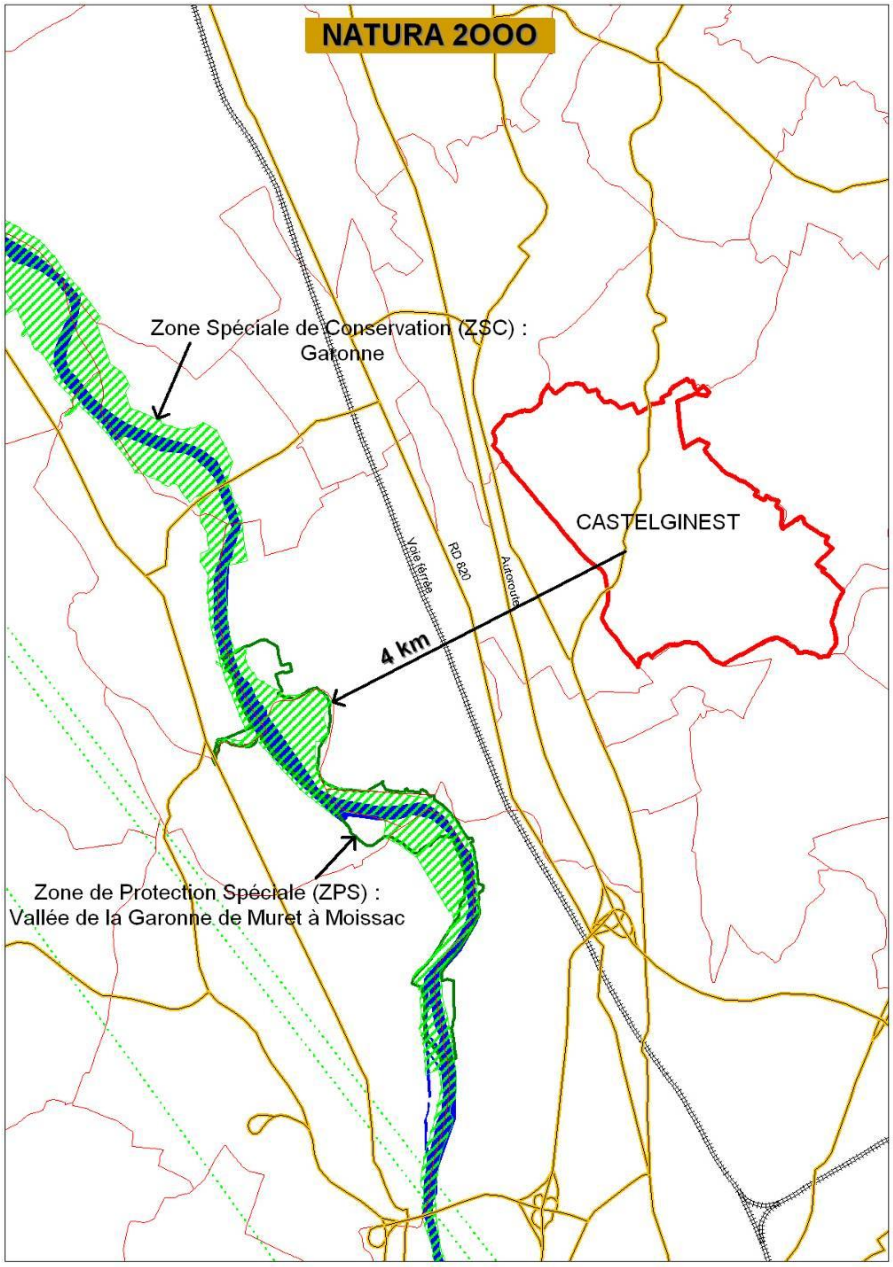
Les sites concernés par les modifications du POS sont situés :

→ 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°6 du POS de la commune de Castelginest n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 de la Garonne.



☞ Concernant les risques naturels et technologiques

Les différents points de cette modification n'entraineront pas d'incidence supplémentaire liée aux risques d'ordre naturel ou technologique.

☞ Concernant le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

L'ensemble des points de modification de la présente procédure, n'auront aucun impact sur le paysage.

4 - LA PROCÉDURE

Le présent dossier de modification comprend :

Les documents relatifs à la procédure

La présente notice explicative

Le règlement

4.1. Le règlement graphique modifié

4.2. Le règlement écrit modifié

4.3. Liste des emplacements réservés modifiée

4.4. Liste des servitudes au titre de l'article L.123-2

Les annexes

5.1. Arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 de classement sonores des infrastructures terrestres

Ce dossier de modification du POS 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.