

POS valant Plan Local d'Urbanisme

3ème révision approuvée le 12 mai 2000

4ème modification du POS

Dossier approuvé par Délibération du Conseil de Communauté du 23 juin 2011

2 - Notice explicative

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

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme 3

2. Objet de la quatrième modification du POS 4

3. Processus et planning prévisionnel 5

I. LE PROJET DU CENTRE COMMERCIAL : OBJET PRINCIPAL DE CETTE 4ème MODIFICATION DU POS 6

1. Situation du site de projet dans la Commune 6

2. Le site de l'Espagnoulet 7

3. Le projet global du secteur intercommunal dans lequel s'insère le projet de centre commercial 9

4. Le projet de centre commercial et les conditions d'accueil 14

5. La situation de la commune et du projet au regard du SCOT (projet arrêté le 9 juillet 2010) 18

7. La situation du projet au regard du POS approuvé le 22.07.2008 23

8. La modification du POS en cours pour intégrer le projet commercial 25

II. LES AUTRES MODIFICATIONS MINEURES DU POS DANS CETTE 4ème MODIFICATION 36

1 - La modification de l'article 11 dans les zones UA, UB, 1NA et NB 36

INTRODUCTION

1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

Le premier document d'urbanisme de la commune, dénommé POS, a été approuvé le 19 juin 1978.
Il a été révisé successivement trois fois et approuvé le 18 juillet 1986, le 30 juin 1992 et le 12 mai 2000.

La troisième révision a fait l'objet de trois modifications et d'une mise à jour :

- 1ère modification approuvée le 21 mai 2002,
- 2ème modification approuvée le 18 septembre 2003,
- 3ème modification approuvée le 5 avril 2007,
- Mise à jour le 22 juillet 2008.

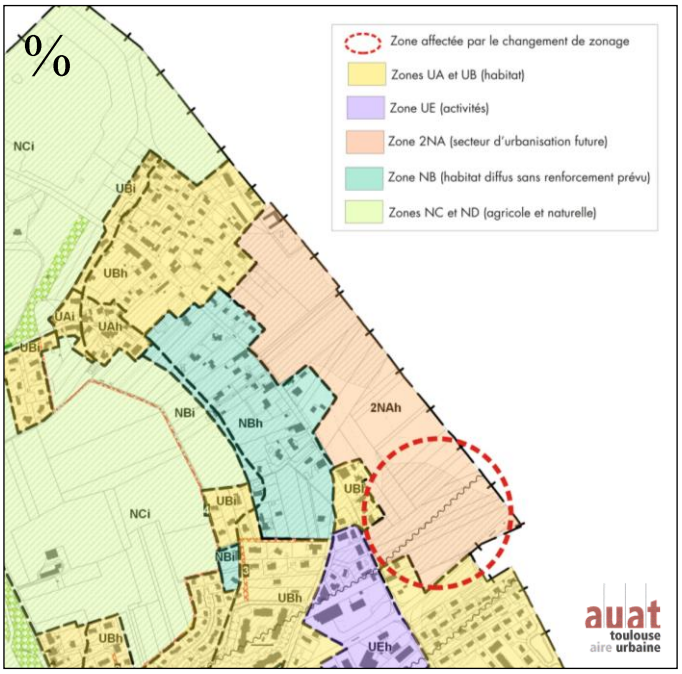
La Communauté Urbaine du Grand Toulouse compétente en matière d'urbanisme lance aujourd'hui la procédure de quatrième modification du POS valant PLU de la commune.

Le projet de modification du POS est notifié aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique. L'enquête publique est fixée pour une durée d'un mois.

2. Objet de la quatrième modification du POS

Cette modification s'inscrit dans deux grands objectifs :

<table>
<tr><th>Objets de la modification</th><th>Type de modification</th><th>Document concerné</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Objet 1 /objet principal de la modification :

Permettre l'implantation d'un centre commercial au Nord Est de la Commune, au lieu-dit l'Espagnoulet (2NAh)</td><td>Modifications du document graphique pour ouvrir partiellement la zone 2 NAh (fermée à l'urbanisation), afin de pouvoir accueillir un projet de centre commercial.


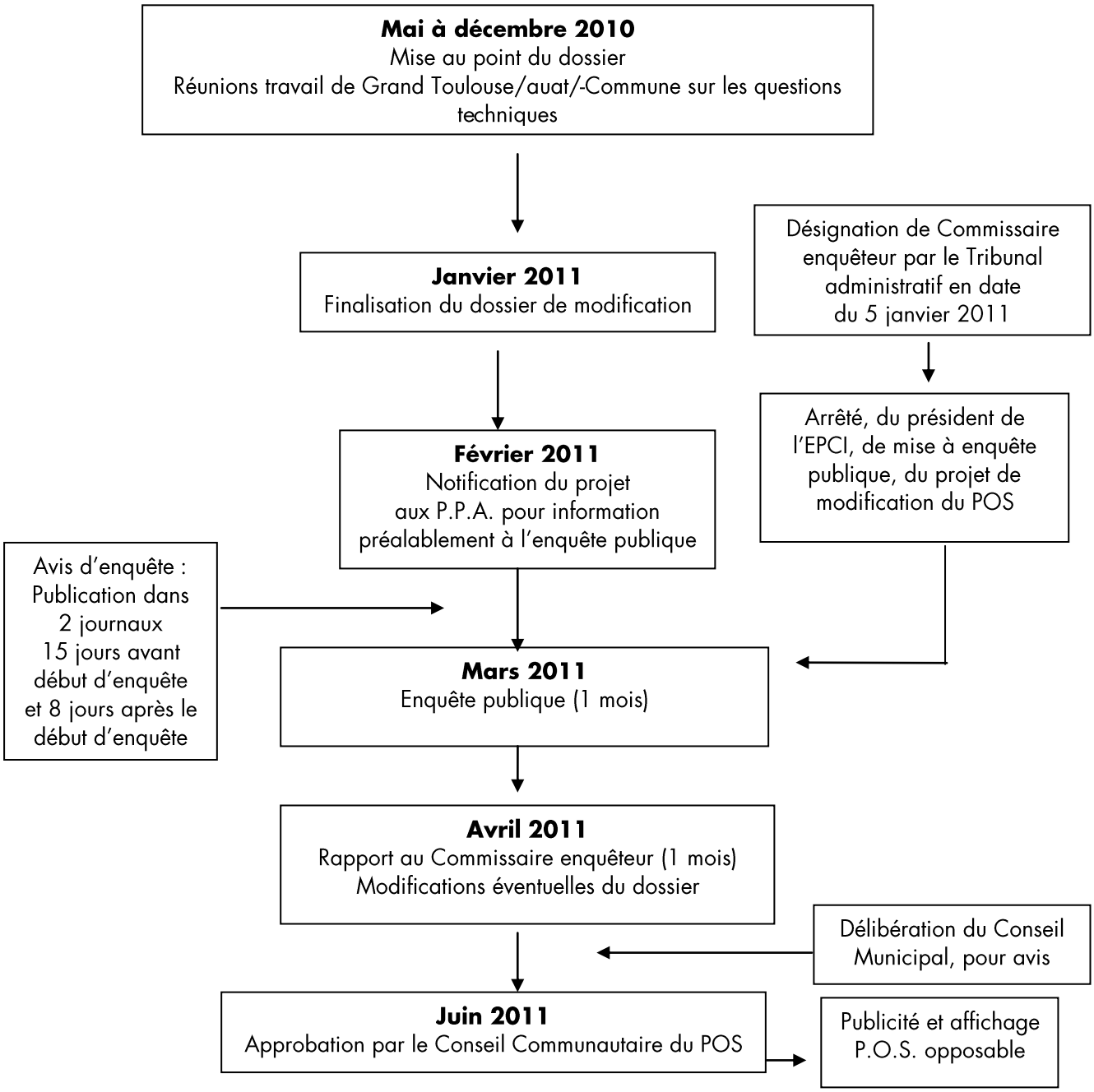
Extrait du POS opposable, approuvé le 5.04.2007</td><td rowspan="2">Règlement Écrit
+
Document Graphique</td></tr>
<tr><td>Modifications du règlement écrit : Création d'un secteur de zone 1NAhf sur 4,9ha (initialement en 2NAh) avec des dispositions réglementaires spécifiques à ce nouveau ce secteur.</td></tr>
<tr><td>Objet 2/ Adaptation de la rédaction de l'article 11 du règlement</td><td>Modification de l'article 11 dans les zones UA, UB, 1NA et NB :
Suppression de la rédaction actuelle du 2ème paragraphe de l'article 11 qui pose des problèmes d'application au niveau des autorisations de construire (en attendant de reprendre l'écriture de l'article 11 dans sa globalité dans la révision en cours).</td><td>Règlement Écrit</td></tr>
</table>

Le projet de la quatrième modification du POS s'inscrit dans le cadre de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Parallèlement à cette procédure, le Grand Toulouse à lancé une procédure de révision générale du document d'urbanisme de la commune afin de transformer le P.O.S. en P.L.U.

3. Processus et planning prévisionnel



I. LE PROJET DU CENTRE COMMERCIAL : OBJET PRINCIPAL DE CETTE 4ème MODIFICATION DU POS

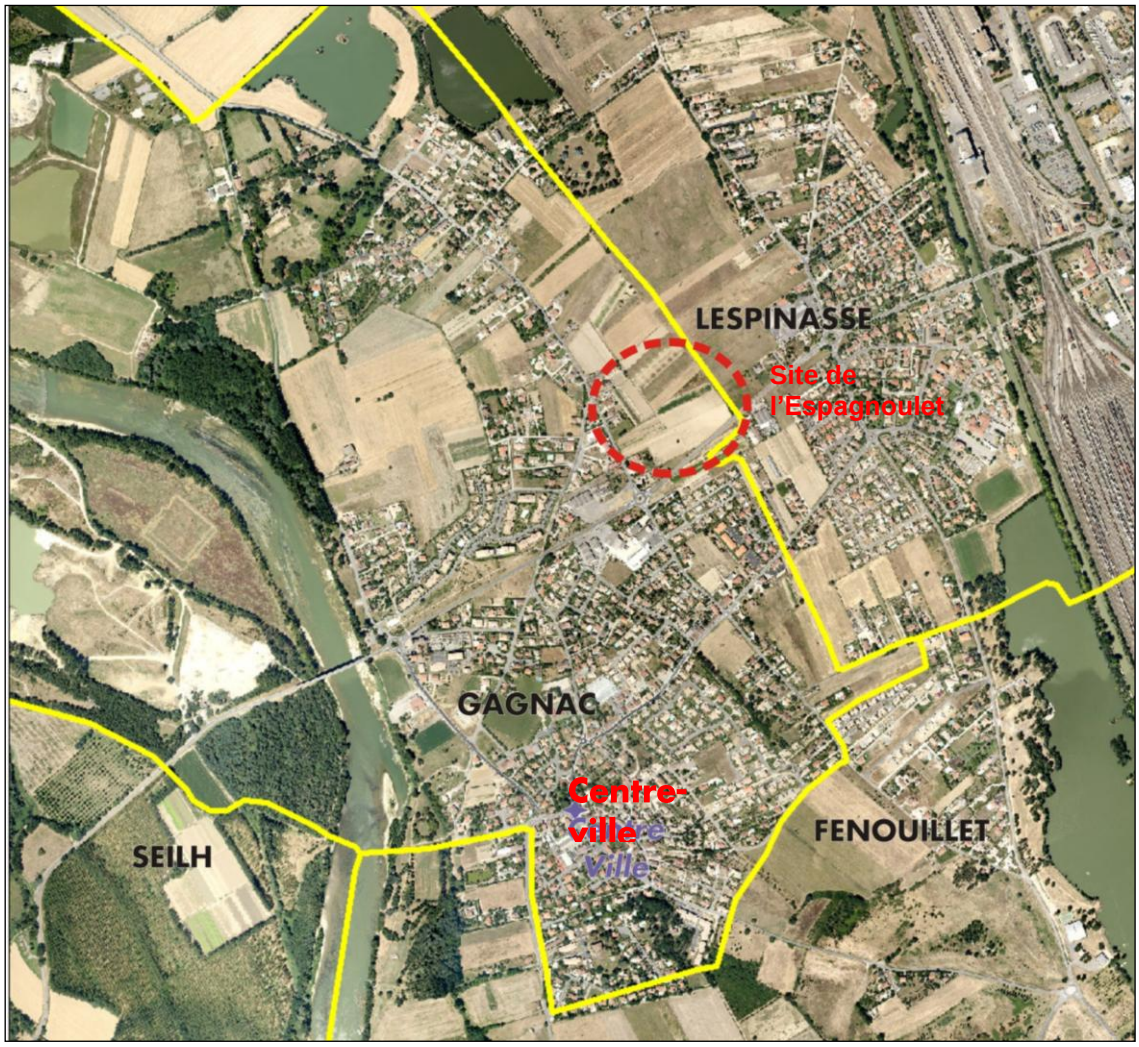
1. Situation du site de projet dans la Commune

Commune de la seconde couronne de l'agglomération toulousaine, Gagnac-sur-Garonne est située au Nord de celle-ci, entre la Garonne et le Canal du Midi. La Commune comptait 2 727 habitants en 2007 et 2959 habitants en 2010 avec une urbanisation qui se trouve aujourd'hui fortement contrainte par le risque inondation qui affecte l'essentiel du territoire communal, notamment toute la partie Nord.

Le site sur lequel s'insère le projet de centre commercial est situé à l'Est de la commune, au lieu-dit l'Espagnoulet. Les terrains d'une superficie d'environ 4,9 hectares sont situés en limite de la commune en continuité avec la commune Lespinasse.

Le site de l'Espagnoulet se situe à environ 900 mètres du centre du village.

Situation du secteur de l'Espagnoulet



2. Le site de l'Espagnoulet

Plus précisément, les terrains sur lesquels se développe le projet de centre commercial se localisent à l'articulation de la RD63 et de la RD63j.

La RD63 constitue un point principal de traversée entre l'Est et l'Ouest de la Garonne. Cet axe principal enjambe également le canal latéral de la Garonne et la voie ferrée et permet de relier Toulouse à l'Est comme à l'Ouest, il est par conséquent très fréquenté.
La RD63j reliée à la RD 63 par un carrefour giratoire est un axe secondaire de direction Nord-Sud, qui dessert de nombreuses zones d'habitat. Il s'agit d'un axe structurant à l'échelle de la Commune.
Le site de l'Espagnoulet affiche une topographie plane. Il est occupé par des terres agricoles et il n'existe aucune friche dans le secteur.

Le paysage offert est caractéristique d'un milieu périurbain : le paysage agricole jouxte une urbanisation diffuse, réalisée au coup par coup au gré des lotissements.

Les terrains sont bordés :

- au Nord, par des terres agricoles. Plus au Nord se situent Le Château de Novital et son parc ainsi qu'un étang. Le Château et son parc sont des éléments patrimoniaux marquant le paysage.
- à l'Ouest, le long de la voie Romaine, par de l'habitat individuel peu dense regroupant quelques fermes traditionnelles qui rappellent le caractère agricole des lieux. Une zone d'activités est également implantée le long de la RD 63 et de la RD 63j où l'on observe un panachage d'activités (entreprises, hangars) et de maisons d'habitation.
- au Sud, par un tissu urbain pavillonnaire plus dense et par quelques logements collectifs.
- à l'Est, les terrains situés sur la commune de Lespinasse sont occupés par des terres agricoles et plus loin par de l'habitat individuel et par quelques bâtiments d'activités.

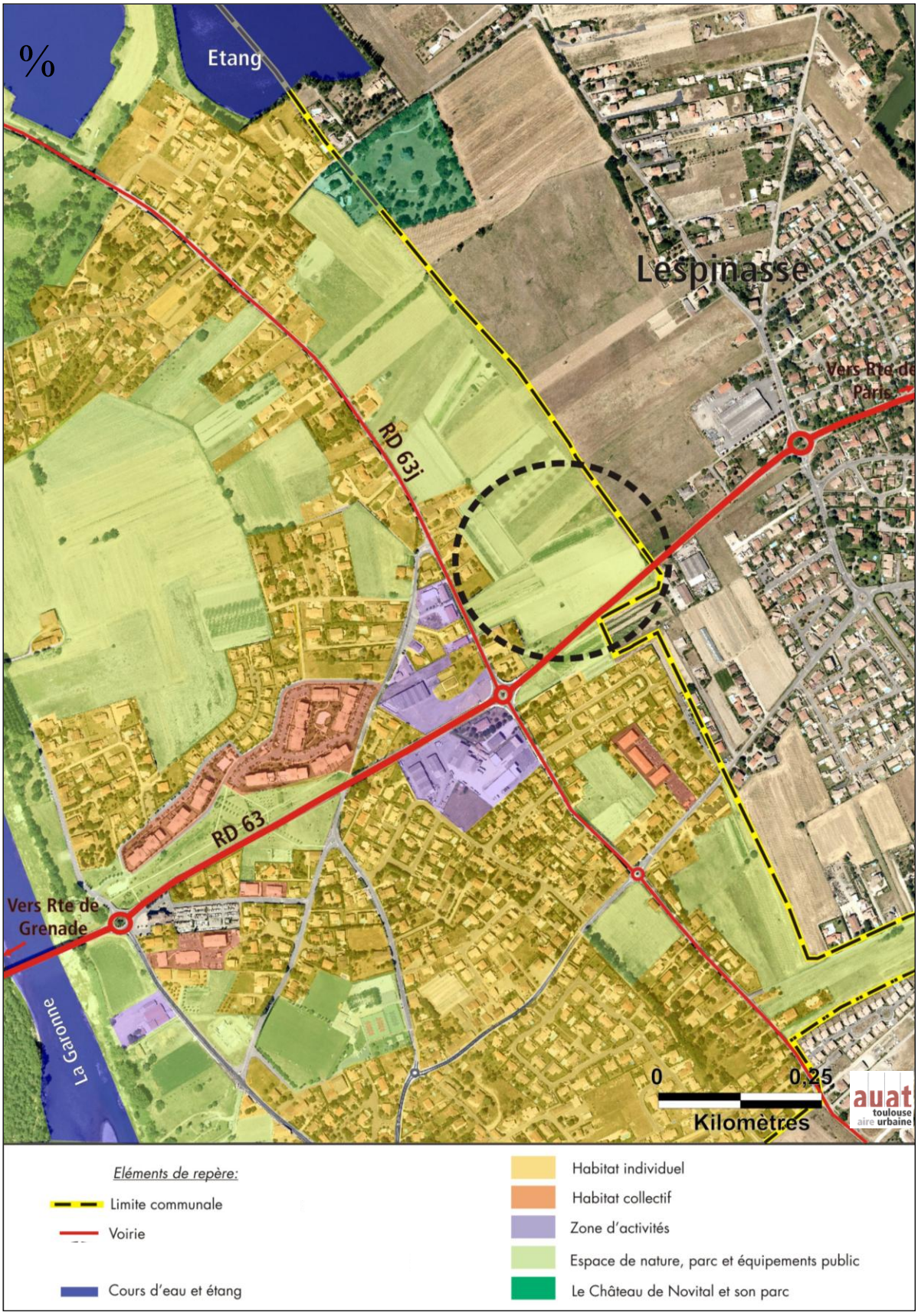
Le paysage global du site de l'Espagnoulet







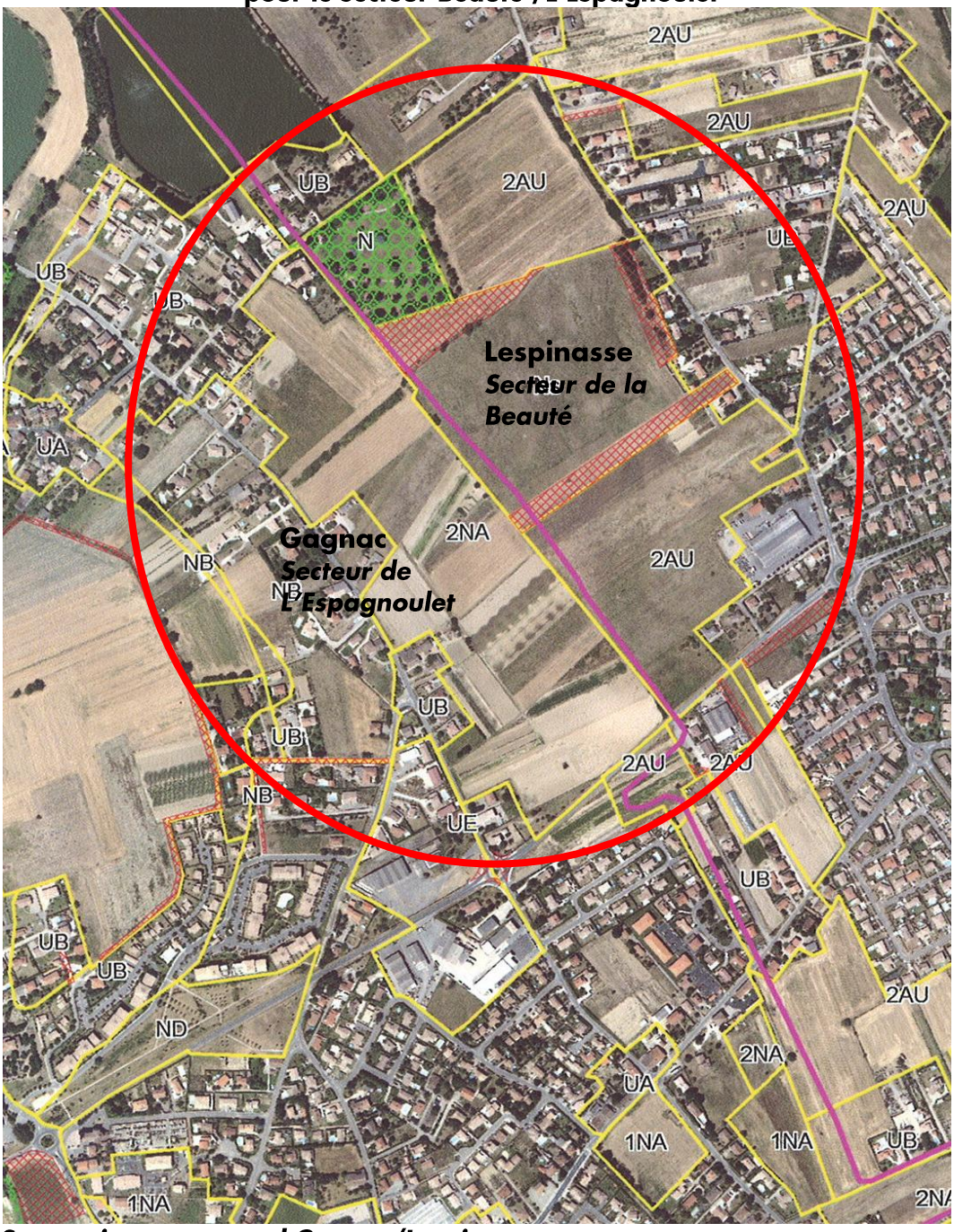

Le site de l'Espagnoulet dans son environnement



3. Le projet global du secteur intercommunal dans lequel s'insère le projet de centre commercial

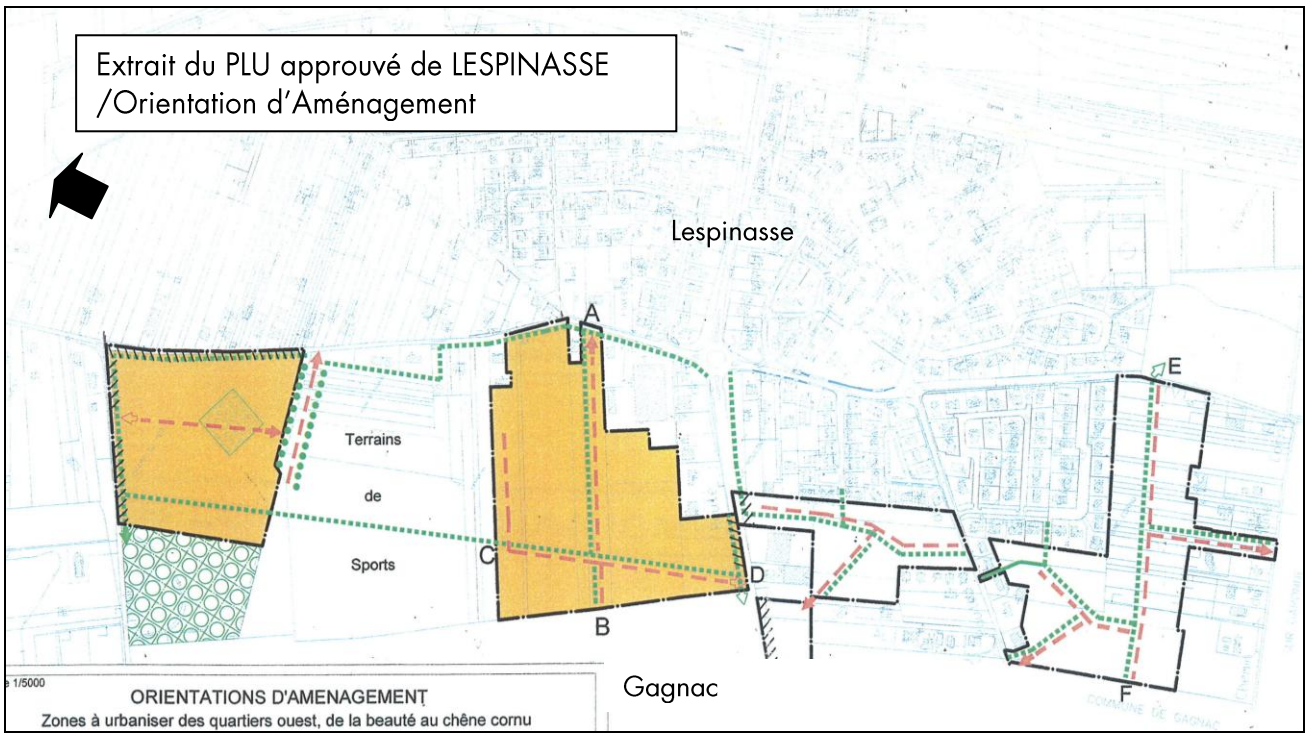
L'enjeu principal de ce territoire intercommunal Gagnac/Lespinasse est d'assurer une vision globale et une cohérence d'aménagement, conformément aux documents d'urbanisme de ces deux communes.
Ainsi, dans le PLU de Lespinasse : le PADD et l'orientation d'aménagement du PLU de Lespinasse prévoient dans ce secteur (jouxtant Gagnac), l'implantation d'un pôle sportif (Ns) et l'accueil de deux secteurs à vocation résidentielle à long terme (2AU).
Dans le POS de Gagnac-sur-Garonne, l'aménagement de ces terrains est inscrit en zone 2NAh, zone fermée à l'urbanisation et destinée à des extensions urbaines de la commune.

Extrait du POS de Gagnac et du PLU de Lespinasse approuvés pour le secteur Beauté /L'Espagnoulet



Secteur intercommunal Gagnac/Lespinasse

Extrait du PLU approuvé de LESPINASSE /Orientation d'Aménagement du secteur de la Beauté



Echelle 1/5000

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Zones à urbaniser des quartiers ouest, de la beauté au chêne cornu

DISPOSITIONS RELEVANT	
Du réglement (Pour mémoire)	Des orientations d'aménagement
Chemin piétons/cycles à créer liaison obligatoire-tracé fixe	
Liaisons piétons/cycles à créer liaison obligatoire	Liaisons piétons/cycles à créer tracé indicatif
A – – – B Voie à créer-liaison obligatoire (profil en travers obligatoire)	A – – – B Voie à créer-tracé indicatif
Point de raccordement de voie Localisation fixe	
	Point de raccordement de voie Localisation indicative
	Point de raccordement de chemin piétons/cycles Localisation indicative
Espace boisé classé	Mail/Parking à créer
Espace à planter privatif-localisation fixe	Espace à planter privatif-Dimensions et formes indicatives
Accés individuels interdits	Formes urbaines dominantes petits collectifs, maisons de ville

Dans ce cadre, un projet global sur ces territoires a été mis en place de manière concertée, avec les deux communes, en inscrivant un schéma d'aménagement global phasé.

Ce projet articulé entre les deux communes est basé sur :

. la création de quartiers avec des centralités favorisant les liens inter quartiers
. un réseau de desserte par les voies périphériques,
. une voirie structurante intercommunale reliant à terme deux centralités de quartiers sur Gagnac et sur Lespinasse,
. un maillage de liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest pour favoriser les liens inter quartiers,
. la mise en valeur des espaces boisés et de la plaine de jeux,
. l'intégration paysagère de la ligne haute tension sur le territoire de Lespinasse.

Le projet global prévoit un phasage de l'opération :

En phase 1, à court terme (objet de cette modification), le projet d'accueil d'un espace commercial sur Gagnac, avec un accès aménagé depuis la voie Romaine.

En phase 2, à moyen et long terme, une urbanisation à vocation résidentielle, avec une mixité d'habitat sur le reste du territoire de l'Espagnoulet (Gagnac).
Le secteur de la Beauté (Lespinasse) accueillera un pôle sportif au cœur du quartier et un secteur à vocation résidentielle, de part et d'autre de ce pôle sportif à terme.
Cette phase 2, propose un accès mutualisé au centre commercial et aux zones d'habitat de Lespinasse avec la création d'un nouveau carrefour giratoire sur la RD 63. Cette phase 2 s'inscrit dans le projet de révision du POS en cours.

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire
Toulouse Aire Urbaine

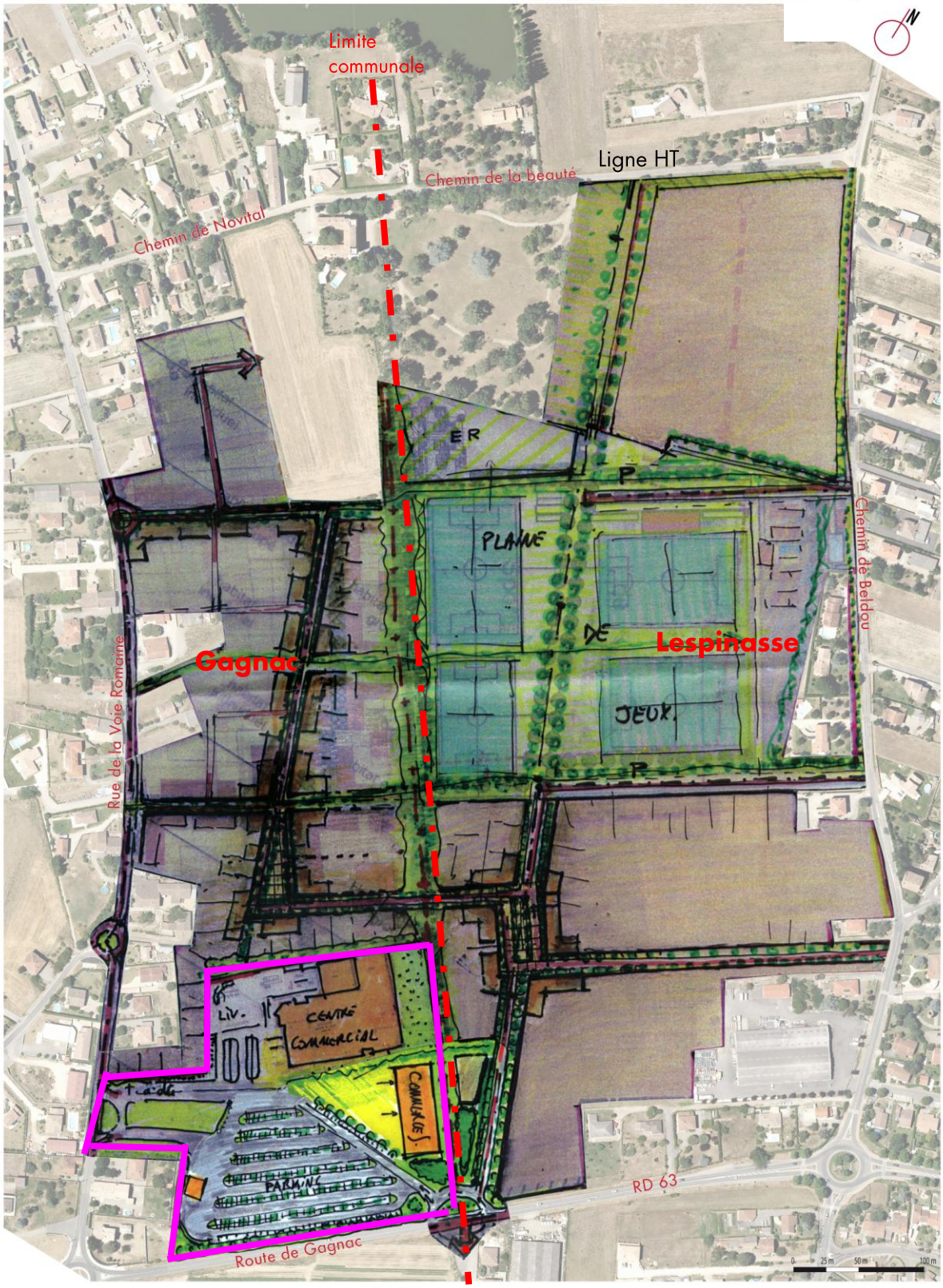
Gagnac /Lespinasse ETAT DES LIEUX



Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territ
Toulouse Aire Urbai

Gagnac /Lespinasse PROJET GLOBAL

auat



Phase 1 à court terme (objet de la présente modification)

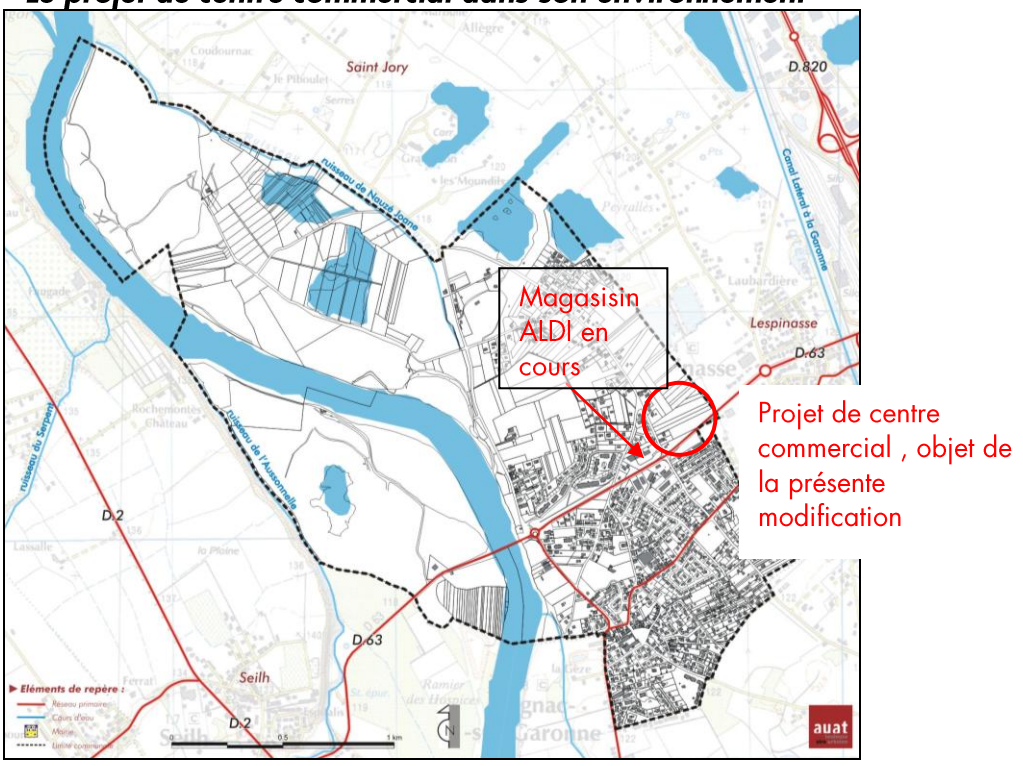
4. Le projet de centre commercial et les conditions d'accueil

Le projet de centre commercial fait l'objet de la présente modification. Il se développe sur le site de l'Espagnoulet. Il s'agit d'une surface de vente alimentaire avec des magasins attenants.

Le constat effectué sur la zone de chalandise envisagée à Gagnac-sur-Garonne s'est accru de 18,3 % entre les deux derniers recensements généraux de 1990 et 1999. Depuis 1999, selon les estimations de l'INSEE, la population de la zone de chalandise a enregistré une progression de l'ordre de 13 %. La croissance a été particulièrement forte dans la zone de chalandise la plus directement concernée par le projet, c'est-à-dire dans les communes de Gagnac, Seilh et Lespinasse (la population résidente a progressé de 57% entre les deux derniers recensements généraux de 1990 et 1999, et de 39 % depuis 1999).
Malgré la croissance de la population de la zone de chalandise, Gagnac ne possède pas d'établissement commercial de plus de 300 m² et les habitants se rendent alors dans les structures commerciales situées dans les communes proches pour leurs achats notamment alimentaires.

L'installation prévue d'une surface de vente alimentaire à Gagnac répond à un besoin au vu de la zone de chalandise. Elle permettra en outre de réduire les déplacements et fera de Gagnac un « vrai » bassin de vie.
D'autre part , actuellement , la commune est en cours d'accueil d'un centre commercial de type Aldi- Marché situé le long de la RD63 à proximité de la zone 2NAh (après autorisation CDAC en 2008) doté d'une surface commerciale d'environ 1000m2 qui permettra de répondre aux besoins de la population riveraine.

Le projet de centre commercial dans son environnement



Desserte et accessibilité en transport en commun, modes doux et voirie

Les terrains sur lesquels est prévue l'implantation du centre commercial sont localisés à proximité immédiate de zones d'habitat individuel et collectif, il sera ainsi accessible à pied pour une bonne partie des habitants de Gagnac-sur-Garonne.

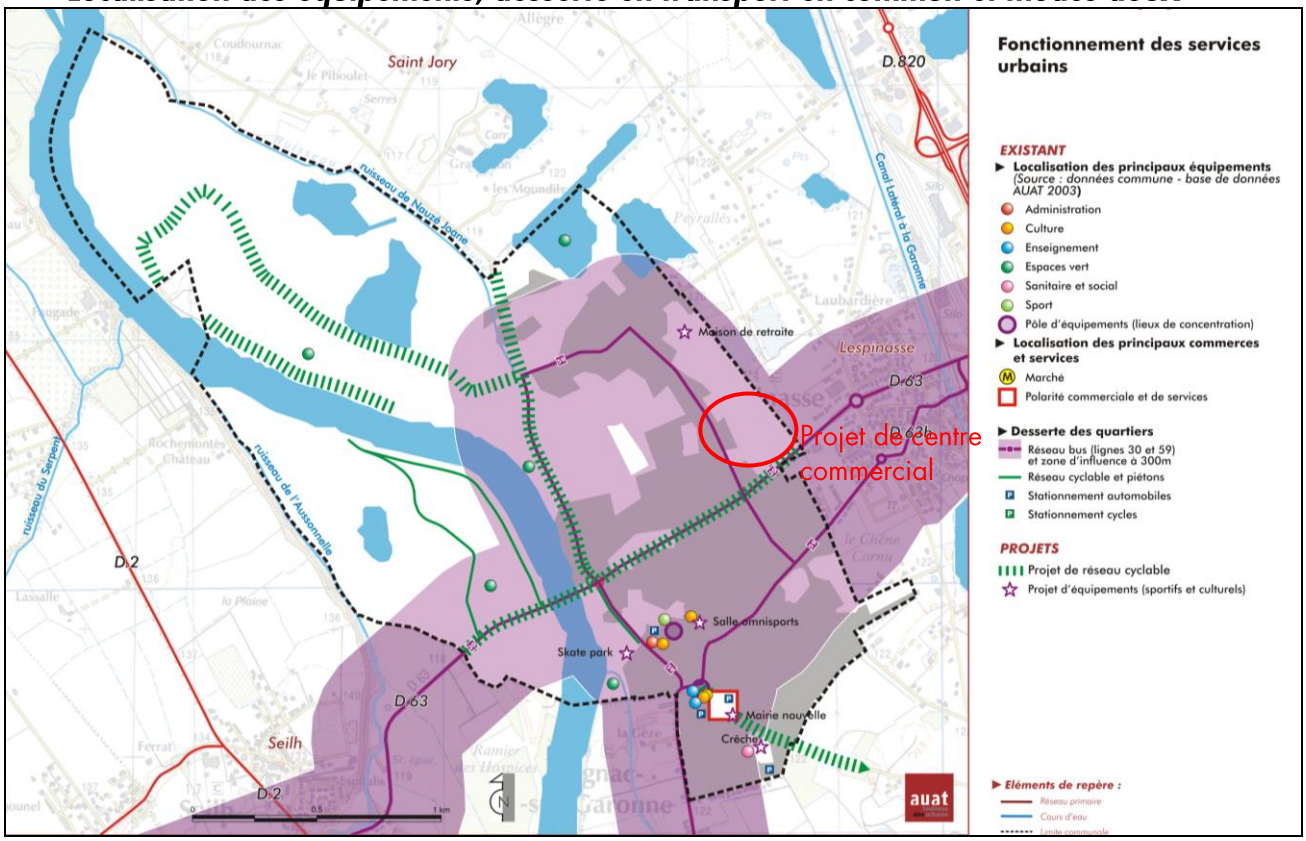
→ L'accès par le transport en commun existant

Le projet de centre commercial sera accessible depuis la ligne de bus n°59. Cette ligne dessert plusieurs quartiers de Gagnac, Fenouillet, Lespinasse. Deux arrêts sont situés à proximité : Turret et Amandiers pouvant desservir la zone d'accueil du centre commercial. Cette ligne permet le rabattement sur la station de métro La Vache (ligne B) via Fenouillet, Saint-Alban et Aucamville.

→ L'accès par les modes doux

Un projet de piste cyclable le long de la RD63 est prévu dans le schéma directeur du réseau cyclable et vert du Grand Toulouse. La sécurisation de la traversée piétonne sur la RD63 serait à programmer avec l'accueil du centre commercial.

Localisation des équipements, desserte en transport en commun et modes doux

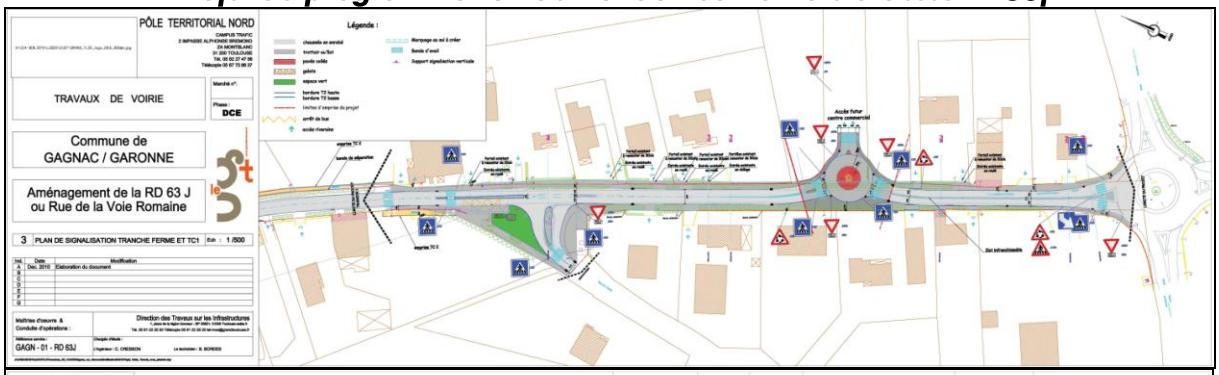


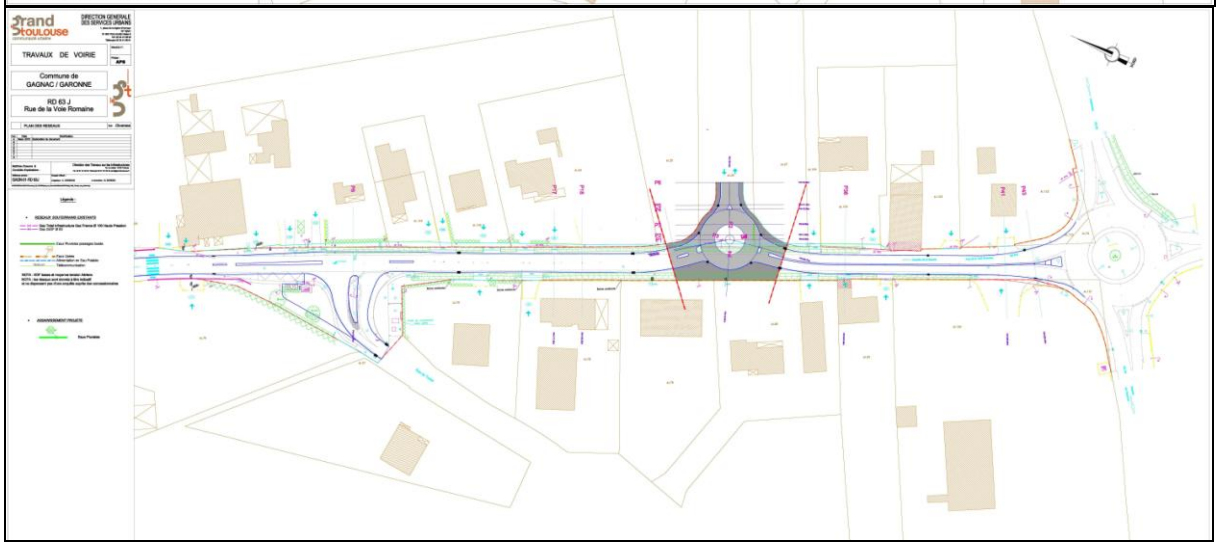
→ L'accès par la voirie

Concernant, l'accès automobile , celui ci se fera à partir de la RD 63j rue de la voie Romaine dont le réaménagement est prévu en 2011, conformément au projet ci-dessous avec un accès spécifique en carrefour giratoire prévu au droit du centre commercial. D'autre part, il est prévu l'aménagement d'une voie d'insertion permettant l'entrée sécurisée sur le site du centre commercial dans le sens Lespinasse –Gagnac (ceci afin d'éviter le tourne à gauche).
Ultérieurement en phase 2, avec l'urbanisation de la zone globale 2NAh, il pourrait être prévu un accès par un carrefour giratoire sur la RD63 mutualisé au centre commercial et aux zones d'habitat (comme évoqué en page 11).



Projet de programmation de travaux sur la voie d'accès RD63j





Raccordement aux réseaux

→ Eaux usées et capacité de la station d'épuration

Au niveau des réseaux, tout le secteur est couvert par le périmètre d'assainissement collectif et le nouveau bâtiment pourra se raccorder à l'assainissement collectif, réseau EU/EV, qui passe sur la RD63j.

Concernant les capacités de la station d'épuration, les données techniques du service assainissement concluent que l'implantation du projet de centre commercial, au regard des charges moyennes émises n'engendrera pas de dégradation du traitement aval des eaux résiduaires urbaines à condition de ne pas réaliser d'activité de restauration. En effet une estimation des charges émises par le projet centre commercial est évaluée à 40EH et la capacité résiduelle de l'usine d'épuration de Gagnac-sur-Garonne est en moyenne : de 300EH (en fonctionnement moyen).
Toutefois, ce projet devra obligatoirement être conforme avec les règlements assainissement (vanne et pluvial) du Grand Toulouse. Ainsi pour exemple, les systèmes de séparation des hydrocarbures (parking, station essence, etc...) seront connectés au réseau pluvial. A l'inverse, les dégraisseurs éventuels de la zone boucherie (charge difficilement estimable) seront raccordés au réseau vanne.

Enfin, l'usine d'épuration de Gagnac est intégrée au sein du scénario épuratoire "Garonne Nord" visant une déconnexion totale de cet ouvrage pour la fin 2012.

→ Eau potable et incendie

La desserte en eau et la desserte incendie seront assurées pour tout ou partie par le réseau passant sur la RD63j. En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public, le pétitionnaire devra mettre à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

→ Eaux pluviales

Le réseau de récupération des eaux pluviales longe également la RD63j. Cependant, conformément au règlement, les aménagements sur le terrain seront réalisés de façon à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, avec un débit inférieur à 10 l/s/ha.

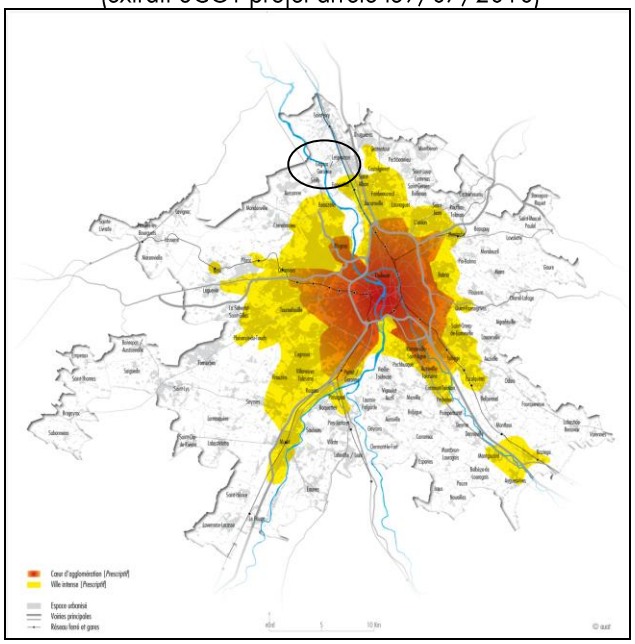
5. La situation de la commune et du projet au regard du SCOT (projet arrêté le 9 juillet 2010)

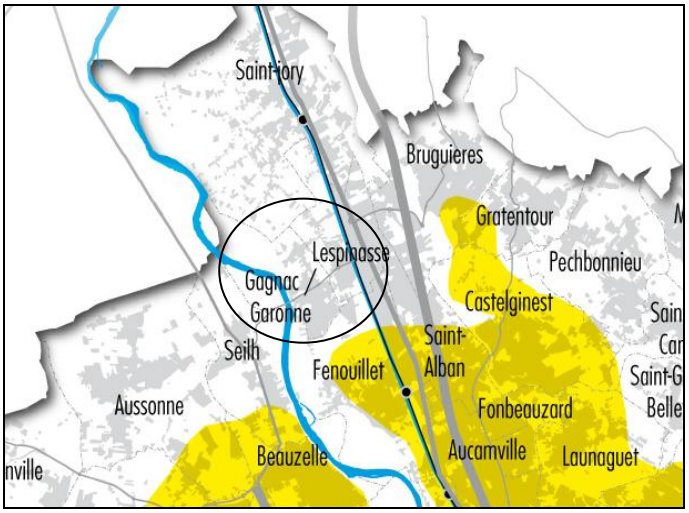
5-1 Situation de la commune de Gagnac dans le SCOT

Le projet de SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine, arrêté le 9 juillet 2010 pose les bases d'une nouvelle organisation territoriale, plus soucieuse d'un développement maîtrisé, polarisé autour de centralités bien équipées et disposant d'une desserte en transports en commun efficace.

La commune de Gagnac se situe dans les territoires de développement mesuré, hors pôles secondaires ou de services, ainsi les extensions urbaines ne pourront se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante, ce qui est le cas de la zone d'accueil du projet de centre commercial.

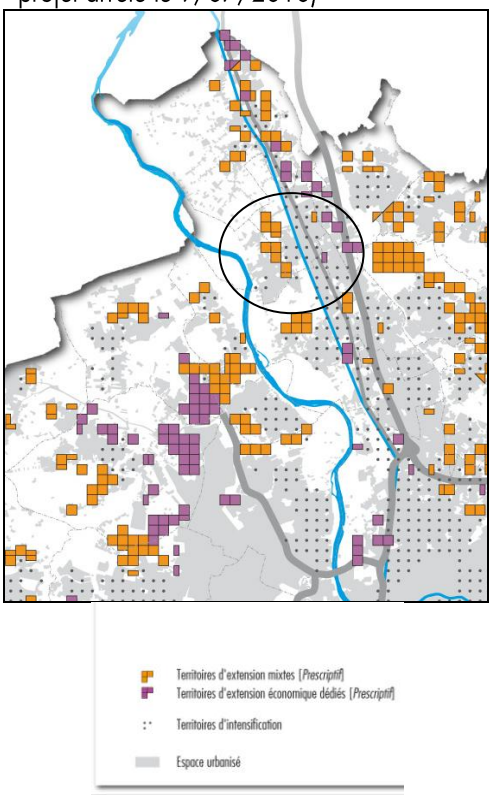
Territoires en ville intense et cœur d'agglomération
(extrait SCOT projet arrêté le9/07/2010)





5-2 Situation de la commune au regard des cohérences : urbaine, environnementale, urbanisme et transport

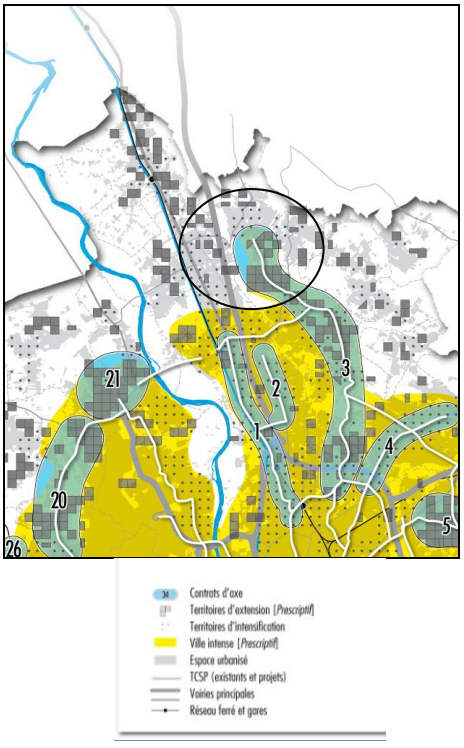
Cohérence urbaine (extrait SCOT projet arrêté le 9/07/2010)



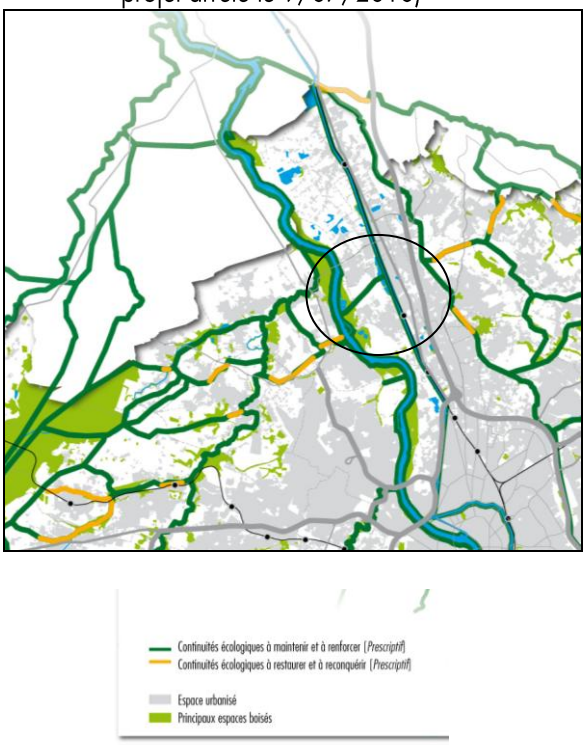
Cohérence environnementale (extrait SCOT projet arrêté le 9/07/2010)



Cohérence urbanisme /transport (extrait SCOT projet arrêté le 9/07/2010)



Corridors écologiques (extrait SCOT projet arrêté le 9/07/2010)



Le site de l'Espagnoulet, objet de la présente modification du POS, d'accueil du projet de centre commercial n'est pas concerné par des protections de type espace naturel, agricole protégé ou corridors. La zone 2NAh bénéficie de 2 pixels qui couvrent les capacités globales affectées à la zone, des pixels à vocation mixte (50% au moins du foncier affecté à de l'habitat). En effet, la zone 2NAh de surface totale 14,8 ha prévoit 4,9 ha à l'accueil commercial (soit environ 33% du foncier), elle reste ainsi cohérente avec les prescriptions du SCOT.

D'autre part, Gagnac étant en territoire de développement mesuré, les capacités foncières en extension ne pourront être consommées qu'à hauteur de 50% avant 2020 et 50% après 2020 dans le respect des densités recommandées. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2NAh, objet de la présente modification, sera décomptée dans la révision en cours du volume global limité à 50% avant 2020.

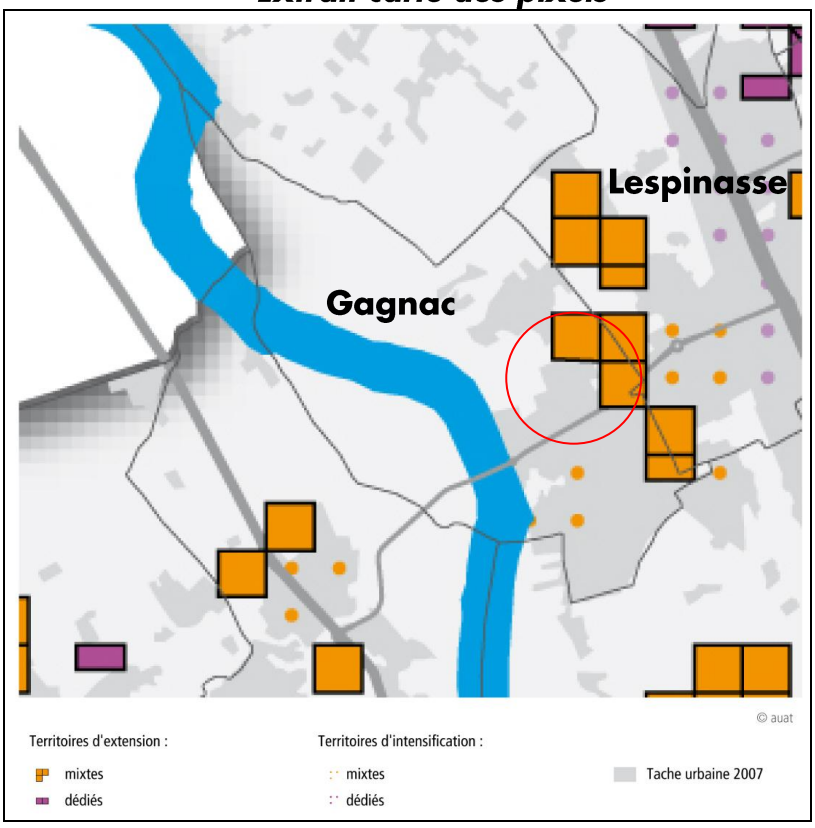
Extrait du DOG projet arrêté le 9 juillet 2010
les densités dans les territoires de développement mesuré

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité Individus (1) / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS (2)	400 m
	100 Densités moyennes	35	20		Autres territoires de la Ville intense
Développement mesuré	55 Densités moyennes	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30 Densités maximales	10	–		Hors pôles de services et hors noyaux villageois

(1) Habitant + emploi.
(2) Bus à Haut Niveau de Service.

Extrait du DOG projet arrêté le 9 juillet 2010
Extrait carte des pixels



5-3 Situation de Gagnac au regard du volet commercial du SCOT (projet arrêté le 9/07/2010)

Dans un objectif de maîtrise du développement commercial guidé par des enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, le SCOT associe l'approche qualitative à l'approche quantitative et territorialisation.

Ainsi quatre niveaux d'offre de rayonnement commercial correspondent à chaque niveau de centralités urbaines :

Les 4 niveaux d'offre commerciale sont associés au maillage urbain déterminé par le PADD, visant à répondre aux enjeux de proximité, de desserte et de polarisation

Afin d'assurer une cohérence de l'aménagement commercial à l'échelle des 117 communes du SMEAT, des seuils plafonds sont identifiés par type d'offre.

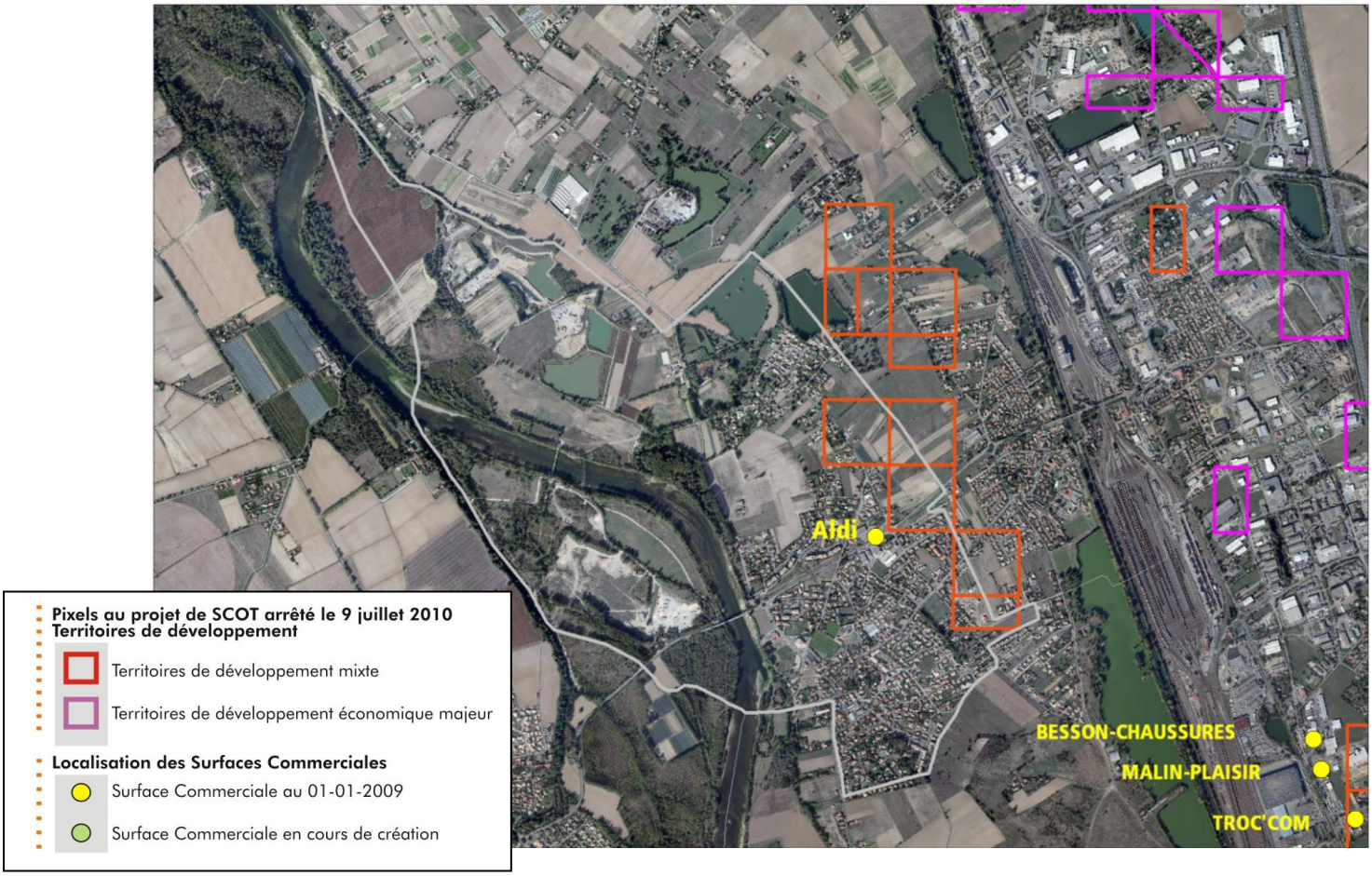
Niveau de d'offre commerciale	Type de centralités urbaines
Niveau 1	Toutes communes
Niveau 2	Pôles de services Pôles secondaires Centres urbains Secteurs Toulousains
Niveau 3	Pôles majeurs existants Centralités sectorielles
Niveau 4	Portes métropolitaines

Au regard du projet de SCOT, GAGNAC est une commune pouvant disposer d'une offre commerciale de Niveau 1.

La commune de Gagnac n'étant ni un pôle de service, ni un pôle secondaire, ni un centre urbain, elle peut accueillir au regard du DOG, une offre de proximité avec une offre en grandes surfaces (+ 300 m² Surface Commerciale) limitée à 8 000 m² de Surface Commerciale (SC) et une taille maximum par unité commerciale limitée à 2000 m² de Surface Commerciale (SC).
Par ailleurs, le développement commercial se fera en continuité de l'espace urbanisé existant, ce qui est le cas du site d'accueil du projet du centre commercial.

Dans ce cadre, une note type étude préalable spécifique à Gagnac a été réalisée et a permis de délimiter les sites potentiels d'accueil de projets de commerciaux de plus de 300 m² de surface commerciale. Le site de l'Espagnoulet est identifié comme site potentiel.

Localisation des Surfaces Commerciales existantes ou en cours de création de + de 300 mètres sur GAGNAC au 01-01-2009



Bilan quantitatif des Surfaces Commerciales sur GAGNAC

Surface Commerciale autorisée, non réalisée au 01-01-2009 :	**Surface de vente** Autorisée, non ouverte au 1/01/2009	**Surface Commerciale** Au 1/01/2009
Aldi Marché (CNAC du 9 décembre 2008)	799,70 m²	1 000 m²

- GAGNAC , commune pouvant disposer d'une offre commerciale de niveau 1 …… 8 000 m²
- Au 01-01-2009, la commune dispose d'une surface commerciale autorisée de ……1 000m².

Potentiel restant……7 000 m² (Surface Commerciale)

Sources : Etat de l'offre des grandes surfaces au 01 janvier 2009, OP2C, DGCCRF

Les éléments présentés ici, nous permettent d'indiquer que la commune de GAGNAC dispose, à ce jour, d'un potentiel de développement commercial de 7000 m² de Surfaces Commerciales.

7. La situation du projet au regard du POS approuvé le 5.04.2007

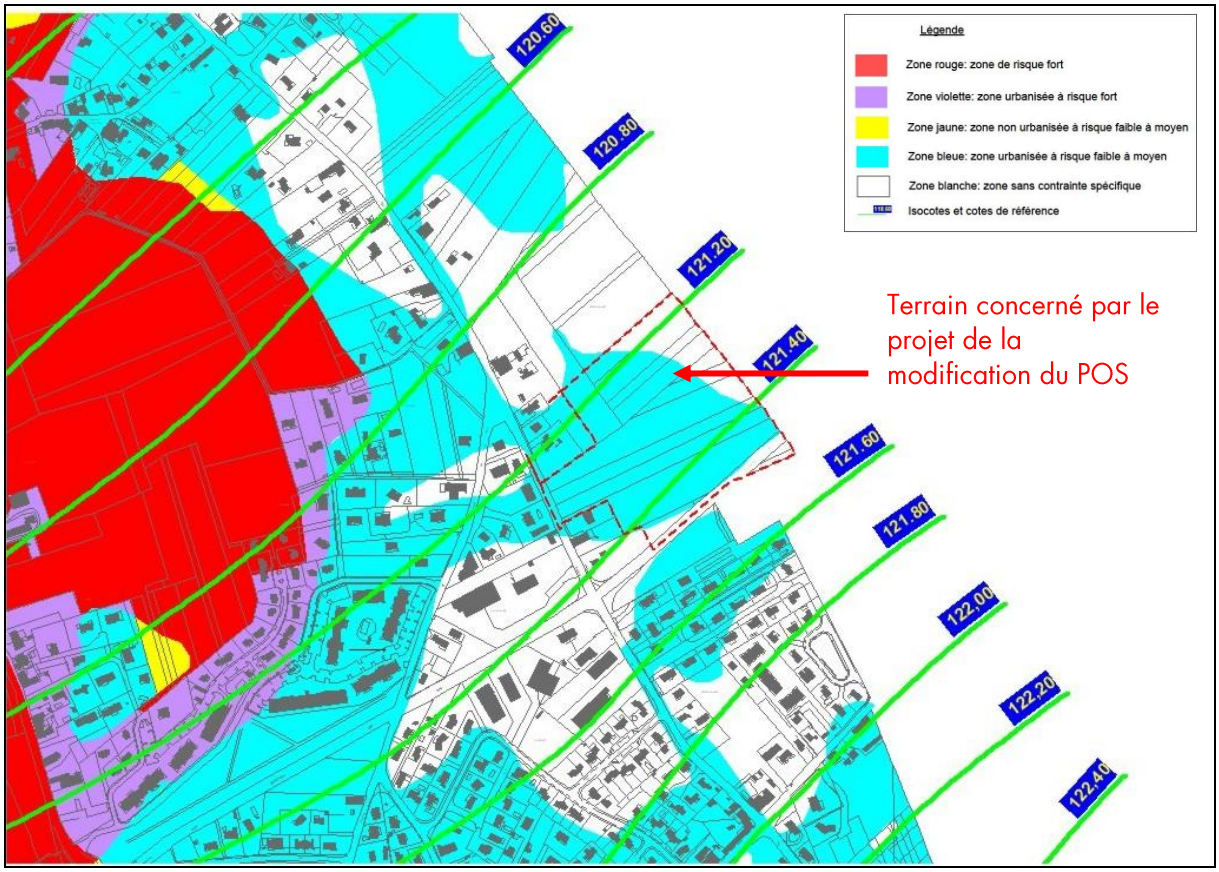
7-1 Au POS, la zone est classée en 2NAh

Le POS approuvé classe les terrains du projet en zone 2NAh : secteur d'urbanisation future fermé à l'urbanisation où seules sont admises : l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes aux constructions existantes n'excédant pas 40 m² de SHON (et attenantes à un bâtiment principal).

7-2 La zone 2NAh est concernée par le PPRI et le PPRS

Le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé en octobre 2007 et intégré au POS montre qu'une grande partie de la commune de Gagnac est soumise à un risque plus ou moins fort. Le site de l'Espagnoulet, objet du projet de la modification est situé en majeure partie en zone bleue et une faible partie est classée en zone blanche.

Extrait du PPRI sur le territoire communal



La **zone bleue** est une zone où l'intensité du risque est faible à moyen. Dans cette zone, la possibilité de construction nouvelle peut être envisagée, toutefois, le premier plancher des constructions de bâtiments nouveaux doit se situer au-dessus des PHEC. Les constructions doivent être implantées dans le sens d'écoulement des eaux.
Sur cette zone un ensemble de prescriptions réglementaires est applicable au titre du PPRI dans le volet de zonage réglementaire et règlement de celui-ci.

La **zone blanche** correspond aux secteurs où, en l'état actuel de la connaissance des phénomènes naturels, le risque inondation n'est pas avéré ou redouté en regard de l'événement de référence. Sur cette zone aucune prescription réglementaire n'est applicable au titre du présent PPRI.

La zone 2NAh est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPRS, figurant en annexe du POS.

La zone 2NAh est également concernée par les prescriptions de la voie bruyante RD63 et une la ligne Haute Tension qui la tangeante

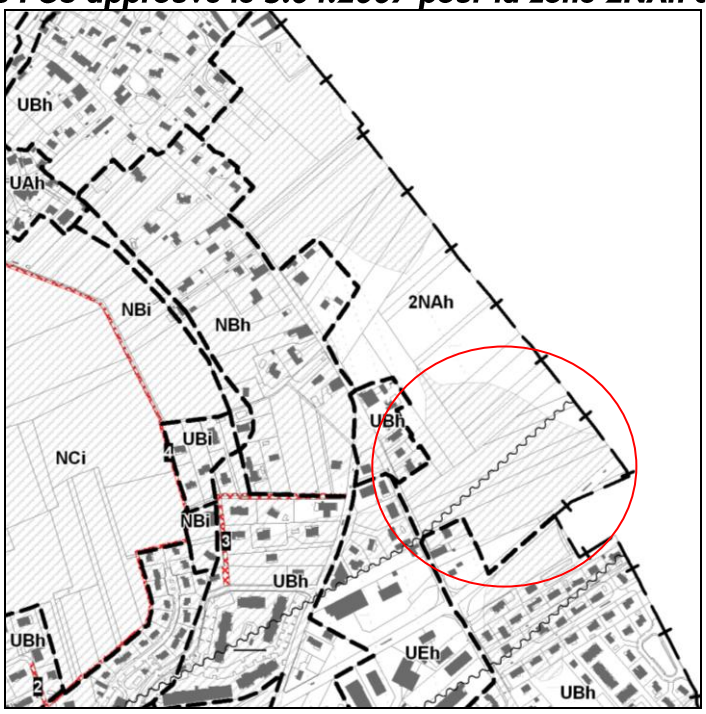
La zone 2NAh est également située dans un secteur affecté par le bruit de la voie RD63 classées bruyante de catégorie 3. Le périmètre de classement sonore des infrastructures de transport oblige toutes les constructions de respecter des normes d'isolation acoustique de part et d'autre de la RD 63 (100 m).

Une ligne électrique à haute tension, orientée Nord-Sud, passe sur la commune de Lespinasse à proximité de la zone 2NAh. Il n'y a pas prescription réglementaire concernant la ligne haute tension.

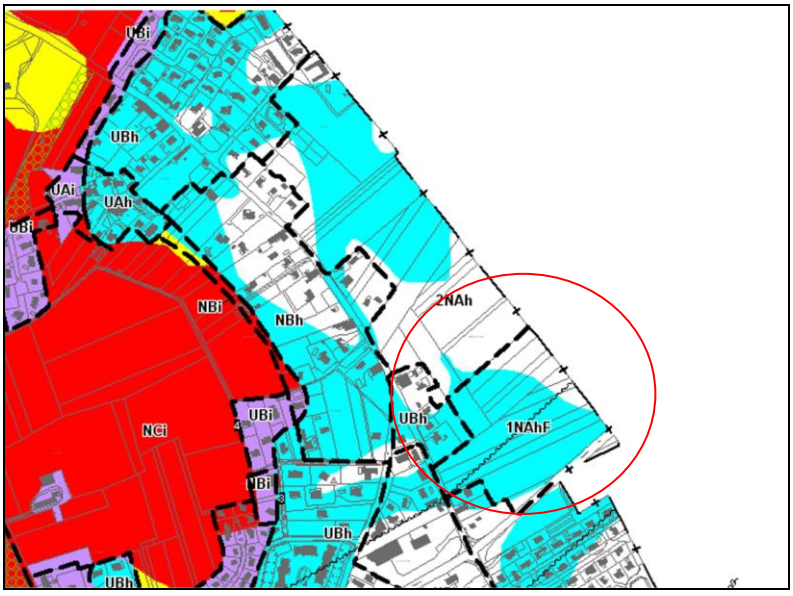
8. La modification du POS en cours pour intégrer le projet commercial

8-1 Extrait du document règlement graphique

Extrait du POS approuvé le 5.04.2007 pour la zone 2NAh concernée



Extrait du POS en modification : création d'un secteur 1NAhf



Explications :

La modification du zonage consiste à déclasser une partie de la zone 2NAh fermée à l'urbanisation en une zone 1NA ouverte à l'urbanisation en créant un secteur spécifique de zone 1NAhf de 4,9 ha. Cette dénomination est choisie en cohérence avec les autres secteurs déjà existants au POS (1NAh, 1NAhe et 1NAie, 1NAhs). Parallèlement, une partie du fond libre de la parcelle « triangulaire » le long de la RD63 est classé en UBh (environ 680m2 de terrain initialement en 2NAh) afin de le rattacher à la maison existante en UBh.

8-2 Extrait du document règlement écrit

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 NA est constituée de terrains destinés à recevoir l'urbanisation future. Selon leur localisation, ils sont soit peu ou partiellement équipés, soit nécessitent, dans l'intérêt de la collectivité, la réalisation d'aménagements ou de liaisons particulières.

Cette zone se situe en petite partie dans la zone violette et en grande partie, dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Le secteur 1 NA h : en zone bleue du PPRI. Ils devront s'urbaniser sous la forme d'opérations d'ensemble. Le principe d'aménagement de chaque secteur, est défini dans les annexes du P.O.S.

Les secteurs 1 NA he et 1 NA ie. Ils constituent une réserve foncière destinée à recevoir des équipements publics, ainsi que quelques constructions individuelles visant à donner un peu plus d'urbanité à ce secteur central. L'aménagement de ces secteurs devra se faire dans le respect du schéma d'aménagement figurant dans les annexes du P.O.S. Toute occupation ou utilisation du sol devra donc appliquer le règlement du PPR~~I~~I, figurant en annexe.

Le secteur 1 NAhs, essentiellement boisée, constitue une entrée majeure sur le territoire communal lorsqu'on vient de la zone de loisirs du Bocage située sur la commune voisine de FENOUILLET. Elle a vocation à accueillir un projet d'utilité collective, qui devra s'intégrer dans cet environnement arboré qu'il convient de préserver.

Le secteur 1NAhf de l'Espagnoulet de surface environ 4,9 ha située en bordure de la RD63 est destiné à recevoir l'accueil de commerces, d'activités et de services, dans un contexte proche de la zone d'activités de part et d'autre de la RD63.

Cette zone est également touchée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 août 2005. Toute construction devra donc appliquer le règlement du PPR~~I~~S, figurant en annexe.

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1.1. Les constructions à usage d'équipement collectif ;

1.2. L'extension et l'aménagement des constructions existantes ;

1.3. Les constructions à usage :
- d'habitat,
- de services ou de bureau,
- de commerces ou d'artisanat,

sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.

1.4. Les installations et travaux divers suivants :
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

1.5. Les lotissements et les ensembles d'habitations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après ;

1.6. Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone ;

1.7. Dans la zone 1 NA hs sont seules autorisées :
- les extensions des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage médico-social,

- les commerces, les locaux de services et les équipements collectifs.

1.8. Dans le secteur 1NAhf , ne sont autorisées que :

- les constructions à usage de : commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et habitat lié à la fonction.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les installations classées sous réserve des dispositions figurant à l'alinéa 2.2 ci-dessous.

2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1.Les constructions à usage :

- d'habitat,
- de services ou de bureau,
- de commerces ou d'artisanat,

ne seront autorisées que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble ~~à vocation principale d'habitat,~~ réalisées en tenant compte d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs 1 NA ie et . 1 NA he – secteur de l'Eglise – où les constructions pourront être admises au coup par coup si elles respectent le schéma d'aménagement figurant en annexe.

Ces opérations d'ensemble doivent concerner une superficie minimale de 5 000 m² ou, à défaut, le solde de la zone, excepté en 1NAhf.

Pour les secteurs 1 NA h, elles doivent être réalisées en tenant compte du principe d'aménagement défini en annexe.

Pour les secteurs 1 NA hs, les opérations d'ensemble doivent concerner et aménager la totalité de la zone, à l'exception des unités foncières déjà bâties.

Pour le secteur 1 NAhf , les constructions sont autorisées sous conditions que :

- les opérations concernent une opération d'aménagement d'ensemble.
- les constructions à usage d'habitat soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité ou au bon fonctionnement des établissements dans la zone ;

2.2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3. Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.4. Dans les secteurs indicés « i » et « h », les constructions ne seront autorisées que si elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux de crues connues (PHEC).

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux paragraphes 1 et 2 de l'article 1 NA 1, et notamment :

1. Les constructions isolées, sauf dans les secteurs 1 NA he et 1 NA ie ;
2. Les terrains de camping et caravaning, le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
3. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux et de stationnement ouvertes au public ;
4. Les carrières ;
5. Les constructions à usage agricole ;
6. Les constructions à usage industriel ;
7. Les constructions dans les cônes de visibilité figurant sur les schémas d'aménagement de zone ;
8. Dans la zone 1 NA hs, les constructions non mentionnées à l'article 1 NA 1-7 ;
9. Dans les secteurs indicés « i » et « h », tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement du PPRI, joint en annexe.
10. Dans le secteur 1NAhf, sont interdites toute constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 1NA1 ci dessus (alinéa 1.8).

EXPLICATIONS

Les modifications apportées aux articles 1 et 2 ont pour objectifs de créer un secteur exclusif d'accueil économique privilégié pour les commerces et les services, sous conditions d'élaborer un projet d'ensemble pour le secteur 1NAhf, qui garantit une vision globale d'aménagement. D'autre part, le secteur 1NAhf est soumis au risque inondation (zone bleue d'aléa faible à moyen) et il devra se référer au règlement du PPRI joint en annexe.

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les parcelles non desservies par une autre voie que la route départementale n° 63 sont inconstructibles.

2. Accès :

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.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne. ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

~~Pour les secteurs 1NA h, les accès sont obligatoires conformément au schéma d'organisation annexé~~

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3. Voirie nouvelle :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ~~ou aux opérations quelles doivent desservir~~. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains. ~~Elles seront étudiées en concertation avec la municipalité.~~

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

EXPLICATIONS
Les prescriptions à l'article 3 ont pour objectifs d'intégrer les prescriptions relatives à la sécurité sur les voies publiques et privées en s'appuyant sur le contenu de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution. Dans les opérations d'ensemble, les points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le service départemental d'incendie et de des secours.

2. Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse.
Les réseaux propres à l'opération sont à la charge de l'aménageur.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, dans les conditions précisées au paragraphe suivant.
Pour les lotissements ou opérations d'ensemble, des dispositions spécifiques devront être prises pour ne pas rejeter dans le réseau pluvial communal (fossé ou canalisation) un débit supérieur à 20 l/s/ha.
Cette disposition ne s'applique pas pour les secteurs 1 NA he et 1 NA ie, secteur de l'Eglise.
Pour le secteur 1NAhf, ce débit ne doit pas excéder 10l/s/ha.

3. Electricité - Téléphone :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique des lotissements et ensembles d'habitations doivent être aménagés en souterrain, de même que leur raccordement et celui des constructions individuelles au réseau existant.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 4 ont pour objectifs de s'inscrire dans les prescriptions fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Secteurs 1 NA hs, 1 NA he , 1 NA ie et 1NAhf :
Néant.
Autres secteurs :
La superficie moyenne dans les opérations d'ensemble devra être de 700 m², par lot ou logement, sans toutefois qu'un terrain puisse disposer d'une surface minimale inférieure à 500 m².

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 5 ont pour objectifs de ne pas fixer de seuil de surface de terrain pour le nouveau secteur crée 1NAhf, conformément à loi SRU dans les POS et PLU.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- Secteurs 1 NA he et 1 NA ie :
Le recul minimum devra respecter celui figurant sur le schéma d'aménagement de la zone, joint en annexe.

- Secteur 1NAhf :
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD63 pour toutes constructions
- 6 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées à l'exception des voies internes à l'opération

- Autres secteurs
- 4 mètres de l'emprise des voies existantes ou projetées.
- 6 mètres de l'emprise de la rue de la Gravette pour la zone 1 NA hs.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 6 ont pour objectifs de préciser les règles de prospects des constructions par rapport aux voies, celles-ci sont fixées en cohérence avec les règles de la zone UE d'accueil économique qui la jouxte, située le long de la RD63.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

2 Des implantations sur la limite séparative peuvent être admises sous réserve que :
- la longueur du bâtiment mesuré sur une limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
- la longueur cumulée du même bâtiment mesurée sur plusieurs limites séparatives n'excède pas 15 mètres ;
- la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres ; sans que la hauteur totale mesurée au sommet du toit du bâtiment implanté en limite séparative ne puisse dépasser 4,20 mètres.

3 Les piscines pourront être implantées au minimum, à 1,50 m des limites séparatives de l'unité foncière.

4 - Dans le secteur 1NAhf
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Pour les parcelles ayant une limite avec la zone UBh, les constructions devront être implantées à 10m au moins de cette limite.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 7 ont pour objectifs de fixer des règles de prospects pour le secteur 1NAhf en cohérence avec les règles de la zone UE d'accueil économique qui la jouxte située le long de la RD63. D'autre part, un prospect de 10m au moins est prévu avec les constructions en UBh afin de préserver les habitations existantes et conserver une transition par une bande verte entre celles-ci et le futur bâti du centre commercial.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

1. Secteurs 1 NA he et 1 NA ie :
L'emprise au sol maximale est définie par les polygones d'implantation figurant sur les schémas d'aménagement joints en annexe.

2. Secteur 1 NA hs :
L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

3. Secteur 1NAhf:
L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l' unité foncière.

4. **Autres secteurs**
L'emprise au sol ne pourra excéder 35% par unité foncière.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 9 ont pour objectifs de fixer des règles d'emprise au sol pour le secteur 1NAhf en cohérence avec les règles de la zone UE d'accueil économique qui la jouxte située le long de la RD63.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7m (R + 1), excepté en secteur 1NAhf où la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au-dessus de la sablière ou de l'acrotère. Cependant des dépassements jusqu'à 1m maximum de hauteur pourront être admis pour les émergences en toiture à condition qu'elles soient intégrées de façon harmonieuse à la construction.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 10 ont pour objectifs de fixer des règles de hauteur pour le secteur 1NAhf en cohérence avec les règles de la zone UE d'accueil économique qui la jouxte située le long de la RD63. D'autre part, en complément la hauteur en zone 1NA fixée à R+1 étant imprécise a été re précisée dans cette modification en fixant 7m.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région excepté en 1NAhf.
~~Quelques principes généraux :~~

~~Volume simple couvert par une toiture homogène à deux pentes.~~

~~Le traitement architectural s'effectuera sur la façade plutôt que sur la volumétrie.~~

~~Proportion des percements (les ouvertures seront plus hautes que larges).~~

Pour les couleurs des façades, il sera obligatoirement fait référence à la palette de couleur disponible en mairie.

En secteur 1NAhf :

Tous les types de toiture sont autorisés.

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les réserves, les locaux techniques (poste transformateur, locaux de stockage, de présentation ou de compactage des déchets…) ainsi que tous les dispositifs et installations techniques tels qu'appareils de climatisation et autres devront être intégrés de façon harmonieuse à la construction principale et traités de façon soignée en façade ou être intégrés au plan de masse par des aménagements spécifiques (haies, bardages …etc) destinés à dissimuler leur impact visuel.

Les enseignes devront être traitées de façon soignée et harmonieuse à l'ensemble de l'opération, elles devront être intégrées au mieux à l'architecture de la façade des bâtiments.

Clôtures :

- Dans la zone 1 NAi : elles seront constituées d'un grillage à grosse mailles sans soubassement, doublé d'une haie composée d'arbustes en mélanges (haies libres, voir palette végétale en annexe du règlement).

  La hauteur maximale ne devra pas excéder
  - 1,20 mètre pour les clôtures donnant sur les voies publiques,
  - 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

- Dans les autres zones :
  - Clôtures donnant sur la voie publique : La hauteur totale ne devra pas excéder 1,20 mètre, excepté pour le secteur 1NAhf.

    Elles seront constituées :
    - soit d'un mur plein,

- soit d'un muret couronné de briques n'excédant pas 0,70 mètre et surmonté d'un grillage, de lisses (largeur de 14 à 18 centimètres), ou de grilles - voir croquis en annexe du règlement.

Pour le secteur 1NAhf , cette hauteur pourra être dépassée, sans excéder 2m . Celle ci devra obligatoirement permettre la transparence hydraulique (conformément au règlement du PPRI) et être constituées de grilles ou de claires voies, comprenant éventuellement un mur bahut de hauteur maximum 0.6Om. Les clôtures doivent être obligatoirement doublées de plantations ou de haies végétales très paysagères.

o Autres clôtures (limites latérales ou fond de parcelle).
La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.
Elles seront constituées, d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 mètre) doublé ou non d'une haie libre (voir palette végétale).

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire de la construction principale.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 11 ont pour objectifs
- *de fixer quelques principes en secteur1NAhf pour les façades , toitures et clôtures adaptées à l'accueil d'activités ou de commerces. Ainsi des conditions sont fixées pour permettre une meilleure prise en compte esthétique des dispositifs techniques et annexes au bâtiment.*
- *D'autre part des dépassements de hauteur de clôture sont autorisés sans excéder une limite fixée à 2m dans le secteur 1NAhf pour permettre une meilleure sécurisation de l'activité tout en respectant les prescriptions du PPRI et l'aspect esthétique et paysager sur la voie RD63 et RD63J (végétalisation des clôtures aux abords de ces voies).*

ARTICLE 1 NA 12.- STATIONNEMENT ~~DES VEHICULES~~

1- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.
Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et la révolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

En zone inondable, les places de stationnement collectif de type public ou privé ne doivent pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux et garder les surfaces perméables (conformément au règlement du PPRI)

1.1. Constructions à usage d'habitat :

Sont exigés :
2 places de stationnement par logement,
1 place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
Dans les lotissements et ensembles d'habitations, une aire de stationnement devra être prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

1.2. Commerces :
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. D'autre part , l'emprise au sol des surfaces bâties ou non bâties affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce (à savoir place de parking et voirie attenante) ne peut excéder 1,5 fois la SHON des bâtiments affectés au commerce (conformément à l'article L.111.6.1 du code de l'urbanisme).

1.3. Bureaux et artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette

1.4. Hébergement hôtelier
Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place pour 70m2 de SHON avec un minimum de 1 place par chambre.

1.5 Etablissements à usage d'activités :
1 place de stationnement par poste de travail.

2- Stationnement des deux roues
Des emplacements pour les vélos seront exigés pour toutes les constructions. Un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues motorisés et non motorisés égal à 10% du nombre exigé d'emplacements destinés au stationnement des véhicules particuliers doit être réalisé.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 12 ont pour objectifs :
- de favoriser les modes doux en exigeant des stationnements vélos notamment en prévision des futurs déplacements engendrés par le projet de centre commercial.
- d'intégrer les règles de stationnement pour les bureaux , artisanat, et hébergement hôtelier qui sont autorisées en zone 1NA et plus particulièrement en prévision pour le secteur 1NAhf , objet de cette présente modification.
- de compléter par un rappel en préambule des dispositions spécifiques pour les stationnements en zone inondable (prescriptions issues du règlement du PPRI en annexe du POS).

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Espaces libres - Plantations :

2-1 - <u>Dispositions générales :</u>
La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

2-2 - <u>Dispositions particulières</u> aux ensembles d'habitations et aux lotissements à usage d'habitation :

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble de moins de 6 lots, toutes les voiries seront obligatoirement plantées d'essences de moyenne tige à raison d'un plant tous les 20 mètres.

- Dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots, en sus des plantations exigées à l'alinéa 1 NA 13.2.2.1., il sera aménagé, en accord avec la municipalité, un espace d'accompagnement représentant au minimum 5% de la superficie de l'unité foncière.

- En secteur 1NAhf , il est exigé 10% au moins d'espace vert dans l'opération d'ensemble, avec un traitement paysagé exigé par rapport aux abords des voies structurantes : RD63 et RD63j et par rapport aux limites du secteur 1NAhf.

2-3 - <u>Dispositions pour les parkings</u>

Au niveau des parkings, des plantations sont obligatoires à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Il conviendra également de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation avec l'usage d'arbres, arbustes , massifs , jardinières, …. autant d'éléments pouvant constituer des éléments de rupture.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 13 ont pour objectifs :
- de renforcer les traitements paysagers favorisant l'intégration du projet de centre commercial dans son environnement.
- de permettre le traitement paysager des abords des espaces publics structurants (RD63 et RD63j).
- de prévoir des dispositions pour l'aménagement paysagers des grands parkings en général.

ARTICLE 1 NA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Secteurs 1 NA he et 1 NA ie :
Le C.O.S. est fixé à 0,30.

2 - Secteur 1 NA hs :
Le C.O.S. est fixé à 0,25.

3 - Secteur 1NAhf
Il n'est pas fixé de COS pour le secteur, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1NAhf 3 à 1NAhf 13.

4 - Autres secteurs :
Le C.O.S. est fixé à 0,40.

5 - En application de l'article L 123.1.1. du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

6 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

EXPLICATIONS
Les modifications apportées à l'article 14 ont pour objectifs de ne pas fixer de COS pour le secteur 1NAhf sachant que la constructibilité est réglementée par la combinaison des autres articles (articles 6, 7 ; 9, 10 et 13) qui gèrent également le gabarit volumétrique souhaité.

II. LES AUTRES MODIFICATIONS MINEURES DU POS DANS CETTE 4ème MODIFICATION

1 - La modification de l'article 11 dans les zones UA, UB, 1NA et NB

Objectifs /explications:

La rédaction de l'article 11 dans les zones UA, UB, 1NA et NB telle qu'elle est aujourd'hui rédigée pose quelques difficultés d'application au niveau des autorisations de construire et notamment la rédaction du 2e paragraphe qui peut s'avérer en contradiction avec les principes généraux du 1er paragraphe. Aussi, il est proposé de supprimer le texte du 2e paragraphe dans cette modification du POS, en attendant de reprendre l'écriture de l'article 11 dans sa globalité dans la révision en cours.

Modification du règlement écrit:
Extraits, non exhaustifs, du règlement écrit modifié

UA/UB/1NA/NB 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

~~*Quelques principes généraux :*~~

- ~~*Volume simple couvert par une toiture homogène à deux pentes.*~~
- ~~*Le traitement architectural s'effectuera sur la façade plutôt que sur la volumétrie*~~
- ~~*Proportion des percements (les ouvertures seront plus hautes que* larges).~~