

Plan d'Occupation des Sols

3ème MODIFICATION

Approuvée le 29 mars 2012

2 - Notice explicative

Maîtrise d'œuvre de la modification
atelierurbain
23 impasse des Bons Amis,
31200 Toulouse

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

SOMMAIRE

PREAMBULE

1) CONTEXTE GENERAL 4
2) PRESENTATION DE LA COMMUNE 4
3) DONNEES DE CADRAGE 5
LE SCOT DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE 5
LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 6

OBJET PRINCIPAL DE LA MODIFICATION - ZONE UE

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 8
2) COMPATIBILITE DU POS MODIFIE AVEC LE SCOT DU GRAND TOULOUSE 23

AUTRES POINTS DE LA MODIFICATION

1) MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 24
2) MISE A JOUR DU PLAN DE ZONAGE 24
3) MISE A JOUR DES ANNEXES SANITAIRES 24

PREAMBULE

1) Contexte général

La commune de Mondouzil est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 septembre 1981. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de 2 modifications en 1987 et 1995 ; de 2 mises à jour en 1987 et 1995 et enfin d'une révision simplifiée en 2007.

Cette 3ème procédure de modification est engagée sous la responsabilité de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse et en association avec la commune de Mondouzil.

Cette procédure a pour objectif d'adapter les dispositions réglementaires de la zone d'activités, dite zone UE, dans la perspective d'une diversification et d'un meilleur encadrement de ses possibilités d'accueil.

En complément, cette procédure est l'occasion d'une mise à jour de la liste des emplacements réservés, du plan de zonage (mise à jour des constructions) et des annexes sanitaires (point sur l'évolution du réseau d'assainissement).

Elle permet une adaptation rapide du document d'urbanisme. Elle est possible car le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Ce projet n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé ou d'une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels. Il ne nécessite également la réduction d'aucune zone agricole, naturelle ou forestière.

Couverte par le SCOT de la grande agglomération toulousaine, la procédure a été conduite en tenant compte du document en cours d'élaboration. La procédure de modification ne concernant pas une zone d'urbanisation délimitée après le 1er juillet 2002, la commune n'est pas soumise à l'application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme.

2) Présentation de la commune

Profil : commune rurale de l'aire urbaine de Toulouse / commerces, services, écoles sur les communes limitrophes : Montrabé, Beaupuy,… / desserte en transport en commun par le TAD à liaison métro Gramont.
Superficie : 408 ha
Population à 229 habitants en 2008 ; 240 habitants en 2011 (estimation mairie) :
Densité : 56,1 habitants au km² en 2008
Nombre de logements : 80 logements en 1999, 87 en 2008 (dont 81 maisons).
Rythme de la construction :
- 32 logements entre 1990 et 1999, soit 3,2 logements par an.
- 11 logements entre 2000 et 2008, soit 1,2 logements par an.

Nombre d'emplois à 115 emplois en 1999 ; 196 emplois en 2007 (croissance de plus de 70 %) ; 300 emplois en 2011 (estimation mairie) du fait du développement de la zone d'activités, soit 1,25 emploi par habitant.

Situation administrative

Canton de Toulouse 8ème canton
Arrondissement de Toulouse

Communes limitrophes

Montrabé au Nord-Ouest
Beaupuy au Nord
Lavalette au Nord-Est et Est
Mons au Sud
Pin Balma au Sud-Ouest

Intercommunalité

- Communauté Urbaine du Grand Toulouse, adhésion le 1/01/2011.
- Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine, en charge notamment de l'élaboration du SCOT de la grande agglomération toulousaine

Projets réalisés récemment

- Mise en service de la nouvelle station d'épuration d'une capacité de 300 éq/habitants, avril 2010 : cet équipement dessert la zone UB du Village, la zone d'activités (UE) et les zones INA et IINA du Village.
  Après l'adhésion récente de la commune à la communauté urbaine du Grand Toulouse, ce dossier est aujourd'hui géré par la structure intercommunale.
- Requalification de l'entrée Ouest du bourg (RD59), début 2011
- Réaménagement de la mairie, début 2011

Projets à venir

Constitution d'un noyau urbain de cœur de village, réflexion en cours avec le CAUE 31 : projet actuel à construction de logements sociaux (habitat individuel groupé), aménagement d'espaces publics (en lien avec l'église), construction d'un équipement public (1ères esquisses mars 2010).

3) Données de cadrage

Le SCOT de la grande agglomération toulousaine

La commune est située dans le territoire de développement mesuré du SCOT. Elle est concernée par les dispositions suivantes :

- Pôles de services et noyaux villageois : densités brutes moyenne « préconisées » à 55 individus à l'hectare, 15 logements à l'hectare, 10 emplois à l'hectare[1].
- Territoire d'extension mixte à ½ pixel environ 4,5 ha ; territoire d'extension économique dédié à 1 pixel soit environ 9 ha ; le bourg, un territoire d'intensification.

  Les capacités foncières en extension ne pourront être consommées qu'à hauteur de 50% avant 2020 et 50% après 2020.
- 2,5 à 2,6 habitants pour 1 emploi en 2030.
- Permettre la mixité des fonctions urbaines.
- Renforcer l'offre d'équipements et services de proximité en privilégiant des projets intercommunaux.
- Promouvoir les modes doux par un urbanisme intégrant leurs cheminements (intégrer les accès à la desserte en transport en commun et les itinéraires de proximité en modes doux).
- Majorité du territoire classée en espace agricole protégé : urbanisation interdite ; reste du territoire classé en espace agricole préservé (secteur nord-ouest) : pas d'urbanisation nouvelle en dehors des territoires d'extension clairement identifiés, changement de destination des bâtiments agricoles existants possible selon des conditions strictes.
- Préserver les bois identifiés en tant qu'espace naturel protégé.
- Secteur Est : délimiter les espaces naturels, agricoles ou récréatifs assurant la continuité de la couronne verte sur une largeur minimale de 3 kilomètres.
- Pas de continuité écologique identifiée.
- Intégration dans l'unité paysagère « Coteaux Est ».
- Préserver la perspective visuelle depuis l'A68 vers l'agglomération toulousaine (secteur Nord-Est de la

[1] *La densité brute de logements est ainsi exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette de l'opération (en intégrant les voiries, espaces publics, équipements collectifs et espaces verts) ramené à l'hectare.*

commune) et vers les Pyrénées (perspective 4 du SCOT).

- Préserver la ligne de crête (vues depuis la RD66).
- Liaison verte et bleue : la Sausse.
- Zone inondable : la Sausse.

Le Programme Local de l'Habitat

Adhérente au Grand Toulouse, la commune est concernée par les dispositions d'un Programme Local de l'Habitat.

Objectifs territorialisés

Le programme d'actions territorialisé, établi pour la période 2010-2015, identifie pour la commune les contraintes, objectifs et projets suivants :

Contrainte du territoire – enjeux démographiques et de l'habitat

- Renforcement du centre de village à proximité de l'église
- Dans le SCOT, la commune d'un demi-pixel en secteur de développement mesuré
- La commune n'a pas d'école, pas de commerce et aucun médecin. Le pôle de service le plus proche est situé à 2,5 km du village.

Objectifs de développement et de diversification de l'habitat au titre du PLH 2010-2015

- Objectifs de production de logements : 40 à 45 logements, soit 7 logements par an.

Objectifs de diversité des logements 2010-2015

- La commune, non soumise à la loi SRU, est incitée à se rapprocher d'un taux de 10% de logements sociaux en 2016.
- Sur la période 2010-2015, la commune prévoit de réaliser 50% de logements locatifs sociaux par rapport à l'objectif de production du logement.

Projets et opérations intégrés au PLH 2010-2015 (hors diffus)

- Secteur de l'église « Est », 40 à 45 logements dont 20 à 25 logements sociaux

Autres éléments

Opérations identifiées au-delà du PLH 2010-2015

- Secteur de l'église « Ouest »

Publics en difficulté d'accès au logement à participation de la commune au programme d'actions thématique.

- Les jeunes
  - Adaptation et diversification de l'offre pour les personnes en insertion et/ou formation : étudiants, jeunes en insertion, adultes en formation continue
- Les personnes défavorisées
  - Une offre d'hébergement diversifiée en fonction des publics concernés
  - Des solutions pour les publics prioritaires
  - Des logements adaptés dans leur conception aux familles nombreuses.
- Les personnes âgées
  - La prise en compte du vieillissement et différents types de handicaps dans la production et la réhabilitation de l'habitat : maintien à domicile, adaptation, lutte contre l'isolement, nouveaux modes d'habiter ensemble.
- Les gens du voyage
  - La sédentarisation des gens du voyage et l'amélioration de leurs conditions d'habitat.

OBJET PRINCIPAL DE LA MODIFICATION : LA ZONE D'ACTIVITES (UE)

La commune dispose d'une zone d'activités, située à proximité de la RD112 et à l'écart des secteurs d'habitat, et réservée à l'accueil d'industries et d'activités non nuisantes. Cette zone occupe une surface totale de près de 13 ha.

Près de 70% de cette zone sont aujourd'hui aménagés.

Afin de conforter la vocation économique de cette zone, la commune a souhaité que la modification du POS permette de diversifier et de mieux contrôler les occupations et utilisations du sol qui y sont autorisées.

Les modifications concernent trois points :

A – la gestion des constructions à usage d'habitat avec l'objectif de limiter les problèmes de cohabitation de fonction entre habitat et activités : interdire les constructions nouvelles, permettre l'évolution des constructions existantes.

B – la diversification des possibilités d'accueil en autorisant les constructions à usage hôtelier ou de restauration.

C – La mise à jour de dispositions réglementaires dont la rédaction n'est plus d'actualité.

L'urbanisation de cette zone est à mettre en perspective avec la mise en service de la nouvelle station d'épuration en avril 2010 qui dessert l'ensemble de la zone d'activités : les constructions réalisées seront toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif.

1) Modification des dispositions réglementaires

A – Les constructions à usage d'habitat

Le POS	Le POS modifié	Commentaire
Article UE 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits. Sont interdits : 1– Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article UE2 du présent règlement.	Article UE 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits. Sont interdits : 1– Les constructions à usage d'habitation ~~excepté celles visées à l'article UE2 du présent règlement~~.	Le règlement du POS autorise l'implantation des constructions à usage d'habitation nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des commerces liés aux activités de la zone et des installations classées. Dans les faits, l'installation de plusieurs activités a donné lieu à la création de logements qui ont pu prendre la forme de maison individuelle. Après revente de ce type d'activités, une habitation est donc susceptible d'être occupée par un tiers sans lien avec les activités environnantes, comme c'est déjà le cas sur cette zone. Afin de limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et activités, tels qu'ils se posent déjà aujourd'hui, et afin de confirmer la vocation économique de cette zone, susceptible notamment d'accueillir des installations classées, la commune fait le choix d'interdire les nouvelles constructions à usage d'habitation tout en permettant aux constructions à usage d'habitation existantes d'évoluer. Ce choix impose : - de modifier les articles UE1 et UE2 mais aussi les éventuels articles instaurant des dispositions se reportant aux constructions
Article UE 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à condition spéciales. Peuvent être autorisés : 2 – les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ci-dessous.	Article UE 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à condition spéciales. Peuvent être autorisés : ~~2 – les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ci-dessous.~~ 2 – les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la SHOB additionnelle totale générée ne dépasse pas 30 m². 3 – l'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de logement supplémentaire. Lorsque la construction à usage d'habitation a été réalisée dans l'enveloppe du bâtiment principal d'activité, il en sera de même pour l'extension : l'extension ne pourra donc	

	représenter un volume surimposé au volume initial du bâtiment que dans le cas où la construction à usage d'habitation concernée correspond à une construction isolée. 4 - le changement de destination à usage d'activités des constructions existantes à usage d'habitation.	nouvelles à usage d'habitation.
Article UE 12 – Stationnement des véhicules 1 – Habitations : il est exigé deux places de stationnement par logement	Article UE 12 – Stationnement des véhicules ~~1 – Habitations : il est exigé deux places de stationnement par logement~~	Les constructions nouvelles à usage d'habitation n'étant plus autorisées, cette disposition n'a plus lieu d'être.
Article UE-14 – Possibilités maximales d'occupation du sol 2 – Pour les bâtiments à usage d'habitat le COS est fixé à 0,08.	Article UE-14 – Possibilités maximales d'occupation du sol 2 – Pour les bâtiments à usage d'habitat, la surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée ne dépassera pas 140 m² (SHON).	Par rapport à l'application d'un COS qui induit une SHON fonction de la superficie du terrain d'assiette de l'opération, cette nouvelle disposition offre l'avantage de fixer le seuil maximal de la SHON « habitat » pour chaque activité tout en permettant la réalisation d'un logement de « fonction » (direction, la surveillance ou la sécurité) d'une taille suffisante pour permettre l'accueil d'une famille dans de bonnes conditions.
Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Toute construction ou installation 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 l'habitat et ses annexes, 5 mètres pour les autres constructions.		A noter : les autres dispositions permettant d'encadrer l'évolution des constructions existantes sont maintenues afin de pouvoir gérer la création d'annexes nouvelles ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation.
Article UE-10 – Hauteur des constructions 1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres, toiture comprise pour les constructions à usage d'activité et 6 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitat.		

B – Les constructions à usage hôtelier ou à usage de restauration

Le POS	Le POS modifié	Commentaire
Article UE 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits. Sont interdits : 2– Les constructions liées aux activités de loisir, de restauration et d'hébergement.	Article UE 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits. Sont interdits : 2– Les constructions liées aux activités de loisir, ~~de restauration et d'hébergement~~.	Afin de conforter la vocation économique de la zone d'activités, la commune fait le choix de diversifier l'accueil des activités en autorisant les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
Article UE 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à condition spéciales. Peuvent être autorisés : 1 – les constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, etc…).	Article UE 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à condition spéciales. Peuvent être autorisés : 1 – les constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, établissement hôtelier et/ou de restauration, etc…).	
	Article UE 12 – Stationnement des véhicules 1 – Hôtel, restaurant Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON pour les hôtels. Il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m² de SHON réservée à la salle à manger pour les restaurants. Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.	L'article 12 est complété d'un nouvel alinéa permettant d'encadrer le stationnement des hôtels et restaurants.

C – Mise à jour des autres dispositions

Le POS	Le POS modifié	Commentaire
Article UE 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits. Sont interdits : 5 – les modes d'utilisation du sol prévus au Code de l'Urbanisme (2) à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public. 7– Sont interdites, les installations classées sauf celles visées à l'article UE 2.	Article UE 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits. Sont interdits : ~~5 – les modes d'utilisation du sol prévus au Code de l'Urbanisme (2) à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.~~ ~~7– Sont interdites, les installations classées sauf celles visées à l'article UE 2.~~	Alinéa 5 : disposition obsolète Alinéa 7 : la zone UE ayant une vocation industrielle et artisanale, et du fait de la réglementation très contraignante appliquée au ICPE, l'interdiction des installations classées sur la zone parait injustifiée. L'alinéa 7 de l'article UE1 est supprimé.
Article UE 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à condition spéciales. Peuvent être autorisés : 4 – les installations classées, à condition : - que leur aspect extérieur ne porte pas atteinte à l'environnement. - qu'elles puissent être assainies par assainissement individuel sans risque pour le milieu récepteur.	Article UE 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à condition spéciales. Peuvent être autorisés : 6 – les installations classées, à condition : - qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.	Concernant les contraintes conditionnant la réalisation des installations classées sur la zone, la première condition, très subjective, pose la question de l'instruction des dossiers : selon quels critères juger si l'aspect extérieur d'une installation classée porte atteinte ou pas à l'environnement ? La zone UE étant aujourd'hui entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif, la deuxième contrainte est levée. Une nouvelle rédaction est proposée pour encadrer la réalisation de ces installations.
Article UE 3 – Accès et voirie 1– Accès 1.1 Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès. 1.2 Les accès d'un établissement,	Article UE 3 – Accès et voirie 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.	La commune ayant adhéré à la communauté urbaine du Grand Toulouse en janvier 2011, la rédaction est reprise sur la base du règlement type adopté par le Grand Toulouse en intégrant les dernières évolutions de la charte technique voirie (en bleu) et des prescriptions générales relatives à l'accessibilité ou à la circulation

d'une installation ou d'une construction doivent être aménagés de telle manière : - Qu'une visibilité suffisante soit assurée - Que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manouvres dangereuses sur la voie. 2 – Voirie La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes : - Largeur minimale de chaussée : 6 mètres - Largeur minimale de plateforme : 10 mètres.	Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic. 1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise). 1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :	inhérentes à l'exécution du service de collecte des déchets (en bleu souligné).

	- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 2 – Voiries nouvelles 2.1. Voies ouvertes à la circulation publique Les voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers. Le dimensionnement de toute voirie nouvelle devra intégrer un aménagement cyclable, soit 3 mètres de largeur, et éventuellement sur les voies à vitesse modérée qui permettent la circulation des vélos. En agglomération, les trottoirs devront être également être prévus d'une largeur de 2 mètres. 2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir. 2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité. 2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques	

	suivantes : - les voies à double sens doivent avoir : . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral. . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 5,50 m en cas d'accès par un camion-benne de collecte des ordures, déchets végétaux ou recyclables secs, ou portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral. - Les voies en sens unique doivent avoir : . une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral. . une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral ou d'accès par un camion-benne de collecte des ordures, déchets végétaux ou recyclables secs. - En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres ou bien dispositif en forme de marteau par exemple pour les impasses courtes, dans la mesure où la collecte des ordures ménagères s'effectuera sur la voie principale à l'entrée de l'impasse. Il est à noter qu'il est préférable de réaliser un réseau de voies en supprimant autant que possible les voies en impasse.	

	La voie en impasse ne sera retenue que si les premières solutions favorisant un maillage du réseau de voirie sont impossibles. 2.2. Voies privées Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours. 2.3 Rayon de courbure Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres conformément à la Circulaire n°77-127 (III-4) qui s'applique aux voiries collectées en porte à porte par les camions bennes.	
Article UE 4 – Desserte par les réseaux 1 – Desserte en eau Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 2 – Assainissement 2.1 Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives en vigueur. 2.2 Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif	Article UE 4 – Desserte par les réseaux 1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. 2 - Réseau d'alimentation en eau Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours. 3 – Réseau d'assainissement Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il	La commune ayant adhéré à la communauté urbaine du Grand Toulouse en janvier 2011, la rédaction est reprise sur la base du règlement type adopté par le Grand Toulouse.

d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de l'accord des services compétents. 2.3 <u>Eaux pluviales</u> : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif des eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des Services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.	est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. 3.1 – Eaux usées Toute construction ou installation 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 d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé. . Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. . En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur. . Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux	Pour mémoire, la zone UE est entièrement raccordée au réseau d'assainissement collectif ; le secteur UEa, qui accueille les établissements TUNET à l'Est du centre bourg, relève de l'assainissement non collectif.

	ans à compter de la date de mise en service de ce réseau. 3.2 – Eaux pluviales Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse. 4 - Réseaux divers 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.	

	4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions. 4.3. Collecte des déchets urbains Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.	
Article UE 5 – Caractéristique de l'unité foncière L'assainissement individuel étant autorisé, la surface minimale nécessaire sera déterminé par la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.	Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles 1- Zone UE : Non réglementé 2 - Secteur UEa : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.	- Mise à jour de l'intitulé de l'article - La zone étant raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface minimale des terrains ne peut plus être réglementée dans la zone UE conformément à la loi SRU. - Pour le secteur UEa, la rédaction est actualisée.
Article UE 11 – Aspect extérieur – clôtures	Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs	- Mise à jour de l'intitulé de l'article - Les prescriptions du point 1 se

1 – Aspect extérieur Se référer aux prescriptions architecturales constituant le document n°14 du recueil joint en annexe. 2 - Clôtures Toute clôture de type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.	abords 1 – Dispositions générales Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le recours aux terrassements. Conformément au Grenelle de l'environnement, sont autorisées les dispositions permettant l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maitrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables ou à la gestion des eaux pluviales. <u>2 - Aspects des bâtiments</u> L'aspect des bâtiments dépend des matériaux (nature, texture, calepinage…), de leurs combinaisons et des surfaces qu'ils occupent sur les façades. L'ensemble des choix effectués par le maître d'ouvrage constitue le vocabulaire architectural. Celui-ci pourra être formé de : - un vocabulaire architectural unique (par exemple enveloppe métallique), - deux vocabulaires architecturaux. Dans ce dernier cas on ménagera toujours entre les deux un rapport majoritaire/minoritaire qui ne pourra être inférieur à 70/30 ou approchant. Soit, un vocabulaire prépondérant en étendue	rapportent à des constructions à usage d'habitation, elles sont donc supprimées. - Mise en place de nouvelles prescriptions encadrant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et complétant les dispositions sur les clôtures tout en supprimant ce qui est interdit (1er paragraphe) ce qui est autorisé étant listé (2ème paragraphe).

	ou structurant, et un vocabulaire complémentaire, d'étendue ou de surface plus réduite. Les ouvertures ne rentrent pas dans cette appréciation. Les ouvrages seront de finition soignée et de grande durabilité d'aspect et d'entretien. <u>3 - Façades</u> Sont à proscrire : - toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages…) - tout pastiche d'une architecture étrangère à la région. Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites. Il sera privilégié l'application, lissée à la truelle ou talochée, des enduits. Les bardages métalliques (teintes mates), bois ou béton brut sont autorisés. <u>4 - Toiture</u> Les toitures terrasses sont autorisées. Les parements extérieurs acier sont autorisés si leur couleur permet une bonne intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement : les teintes mates seront privilégiées. <u>5 - Clôtures</u> Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours. Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être	

	constituées par : - une haie d'essences locales en mélange, sur l'extérieur du lot, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, implanté à 80 centimètres en retrait de la limite de la parcelle. - Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (par exemple, le régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement). Ces clôtures seront toutefois obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences locales en mélange implantée sur l'extérieur du lot. L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 2 mètres. 6 - Bande de recul La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies sera traitée en jardin engazonné et planté intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange. En cas de besoin, une voie ou une aire de stationnement ou d'exposition pourront être aménagées dans la partie de la bande de recul la plus proche des bâtiments : cet aménagement ne pourra représenter que 50 % de la superficie totale de la bande de recul. 7 - Dépôts Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par	

	une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante, doublée ou non d'un grillage implanté à 80 centimètres en retrait de la haie. 8 - Divers La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin à l'architecture et à l'aménagement paysager. Les climatiseurs seront totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades ou sur les toitures, et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Les publicités seront intégrées aux bâtiments à raison d'une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise.	
Article UE 12 – Stationnement des véhicules	5 - Stationnement des 2 roues et des poussettes Prévoir 4 % de la SHON ou de la surface de plancher* des constructions nouvelles à usage collectif pour le stationnement des vélos et poussettes. Ce local devra être accessible sans escalier et disposer pour moitié de l'espace disponible de supports permettant l'accrochage des vélos.	Instauration d'un 5ème alinéa afin d'imposer la réalisation d'aire de stationnement spécifiques pour les poussettes et les 2 roues favorisant dans ce dernier cas le recours à des moyens de transport constituant une alternative à l'utilisation de la voiture.
Article UE 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol ...	Article UE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols ...	Mise à jour de l'intitulé de l'article UE14, suppression de l'article UE15, suppression des divisions par sections… conformément aux dernières dispositions du code de l'urbanisme.
Article UE 15 – Possibilités de dépassement du COS	~~Article UE 15 – Possibilités de dépassement du COS~~	
Sections I, II et III respectivement aux pages UE p.1, UE p.2 et UE p.9	~~Sections I, II et III~~	

2) Compatibilité du POS modifié avec le SCOT du Grand Toulouse

Les adaptations apportées au règlement de la zone UE confortent la vocation économique de la zone d'activités.

Favorisant la diversification des activités, et donc le développement de l'emploi sur la commune et sur ce secteur de l'agglomération, et limitant les problèmes de cohabitation de fonction avec l'habitat, le règlement de la zone UE est compatible avec les dispositions du SCOT.

3) Compatibilité du POS modifié avec le PLH

La 3ème modification du POS ne nécessite pas de mise en compatibilité avec le PLH.

Les autres points de la modification

1) Mise à jour de la liste des emplacements réservés

La modification du POS est l'occasion d'effectuer la mise à jour de la liste des emplacements réservés :

- les emplacements réservés n°1 et n°6, qui ont été aménagés, sont supprimés.
- l'emplacement réservé n°5 est supprimé : la création d'un terrain de sports n'est plus un projet porté par la commune.

2) Mise à jour du plan de zonage

à Modification du POS

Quelques adaptations formelles sont réalisées.

1 – Comme pour les autres zones du POS, le périmètre des zones NC et NDb est délimité par un trait pointillé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2 – La trame des Espaces Boisés Classés est modifiée en référence à la nomenclature du code de l'urbanisme.

3 – Il a été procédé à la mise à jour indicative de la construction sur le fond cadastral, disposition permettant d'apprécier l'évolution récente de la commune.

Cette mise à jour a été réalisée à partir des données du site internet du cadastre et des derniers permis de construire qui ont été accordés et pour lesquels les constructions envisagées ont bien été réalisées.

3) Mise à jour des annexes sanitaires

Conformément à la loi sur l'eau, la commune s'est dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement approuvé en août 2005.

La procédure de modification est de l'occasion de l'actualisation des annexes sanitaires du POS.

- mise à jour du plan des réseaux.
- mise à jour de la notice sanitaire pour la partie assainissement.
- annexer le schéma communal d'assainissement, qui comprend le zonage d'assainissement collectif – non collectif.