

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

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par D.C.M. du 05 novembre 1985
- 1ère modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 28 septembre 1991
- 2ème modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 31 janvier 2007
- 3ème modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 29 février 2008
- 4ème modification approuvée par DCC du 11 octobre 2012
- Le POS a fait également l'objet de deux mises à jour en date du 12 décembre 1988 et du 9 mai 2000.

5ème Modification du POS approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 18/02/2016

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

Commune de Mons

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole

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

S O M M A I R E

INTRODUCTION 3

1 - RAPPEL 3

2 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES 5

3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 55

4 - LA PROCÉDURE 57

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, Toulouse Métropole lance le projet de 5ème modification du Plan d'Occupation des Sols, commune de MONS.

1 - RAPPEL

La commune de MONS est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 05 novembre 1985; qui a fait l'objet de 4 modifications :

- 1ère modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 28 septembre 1991,
- 2ème modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 31 janvier 2007,
- 3ème modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 29 février 2008,
- 4ème modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 11 octobre 2012.

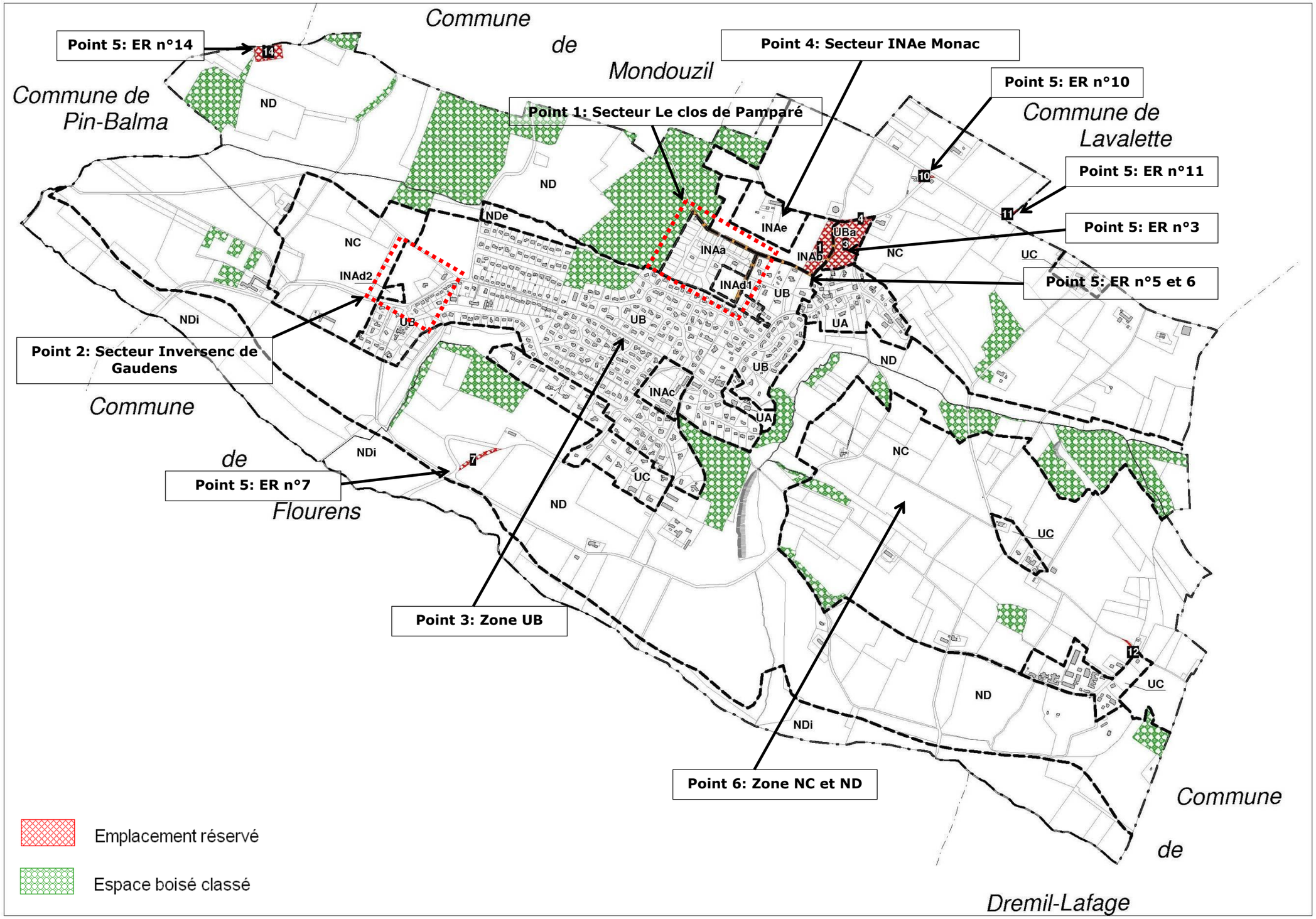
Le POS a fait également l'objet de deux mises à jour en date du 12 décembre 1988 et du 9 mai 2000.

2 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

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

Point n° 1	**Intégration des secteurs INAa et INAd1 dit «Clos de Pamparé», en zone urbaine du POS.**	Page 9
Point n° 2	**Évolutions réglementaires du secteur INAd2 d'Iversenc de Gaudens dit « Cantalauze ».**	Page 33
Point n° 3	**Améliorer la constructibilité en zone UB et INA.**	Page 37
Point n° 4	**Intégration du secteur INAe dit «Monac» dans le secteur INAb.**	Page 41
Point n° 5	**Mise à jour des emplacements réservés.**	Page 45
Point n° 6	**Mise à jour de dispositions règlementaires ayant évoluées indépendamment du document d'urbanisme.**	Page 49

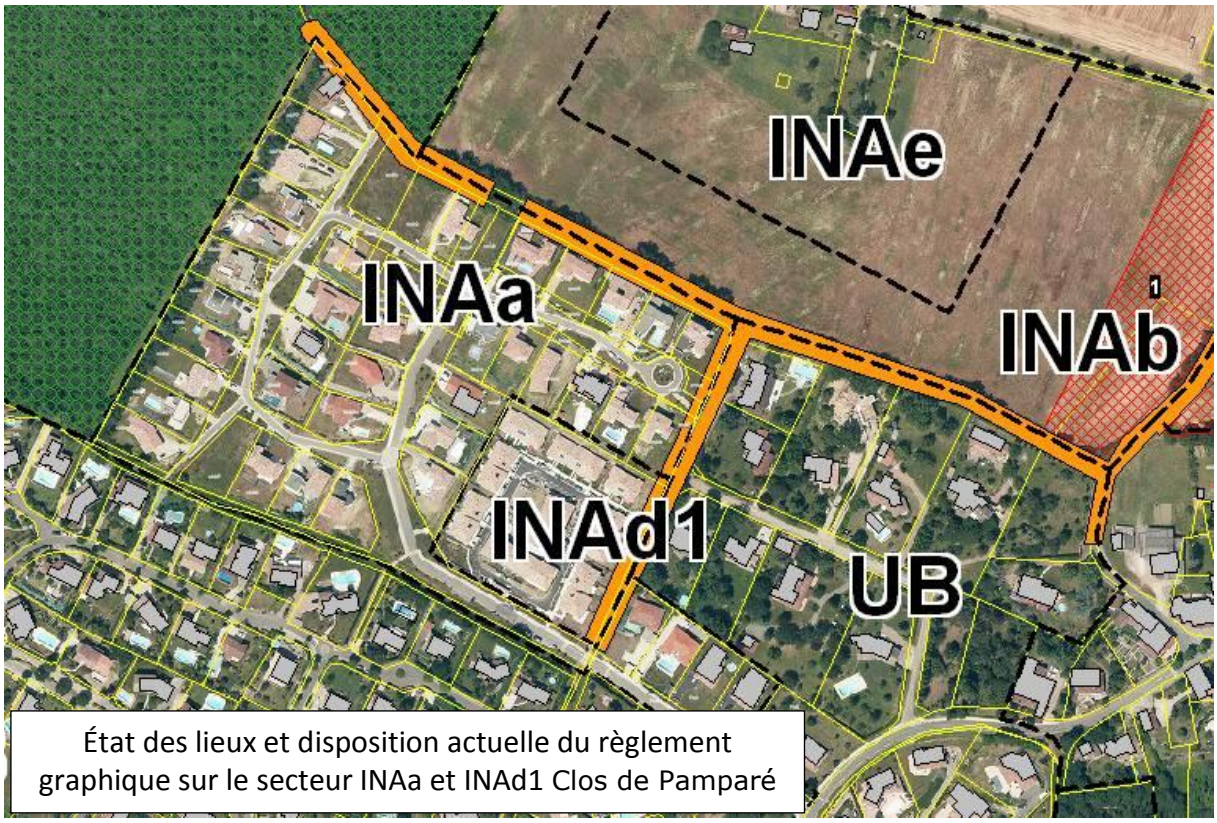
LOCALISATION DES MODIFICATIONS QUI IMPACTENT LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT



Point n° 1

☞ Objectif de la modification

Intégration des secteurs INAa et INAd1 Clos de Pamparé, en zone urbaine du POS.

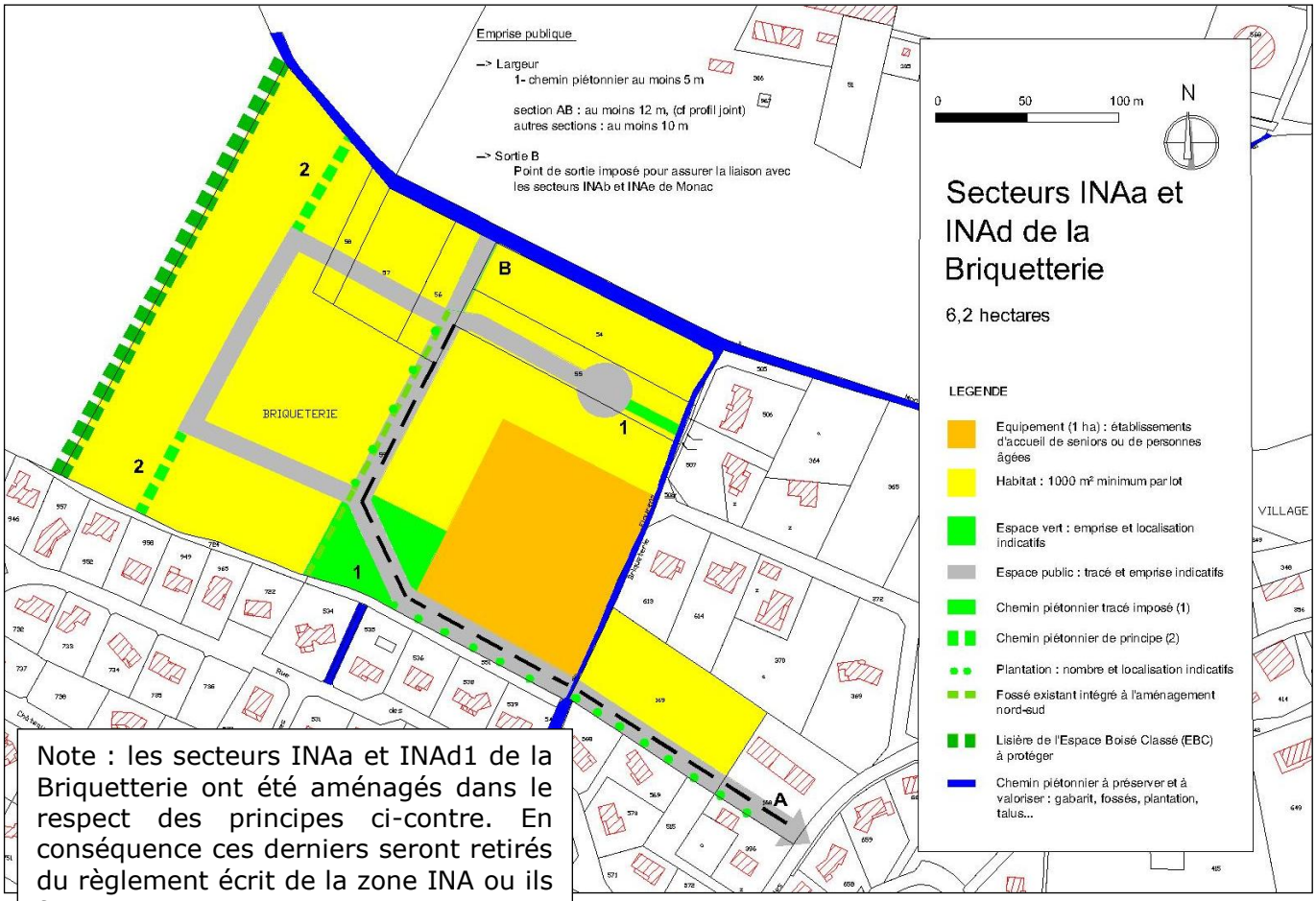


État des lieux et disposition actuelle du règlement graphique sur le secteur INAa et INAd1 Clos de Pamparé

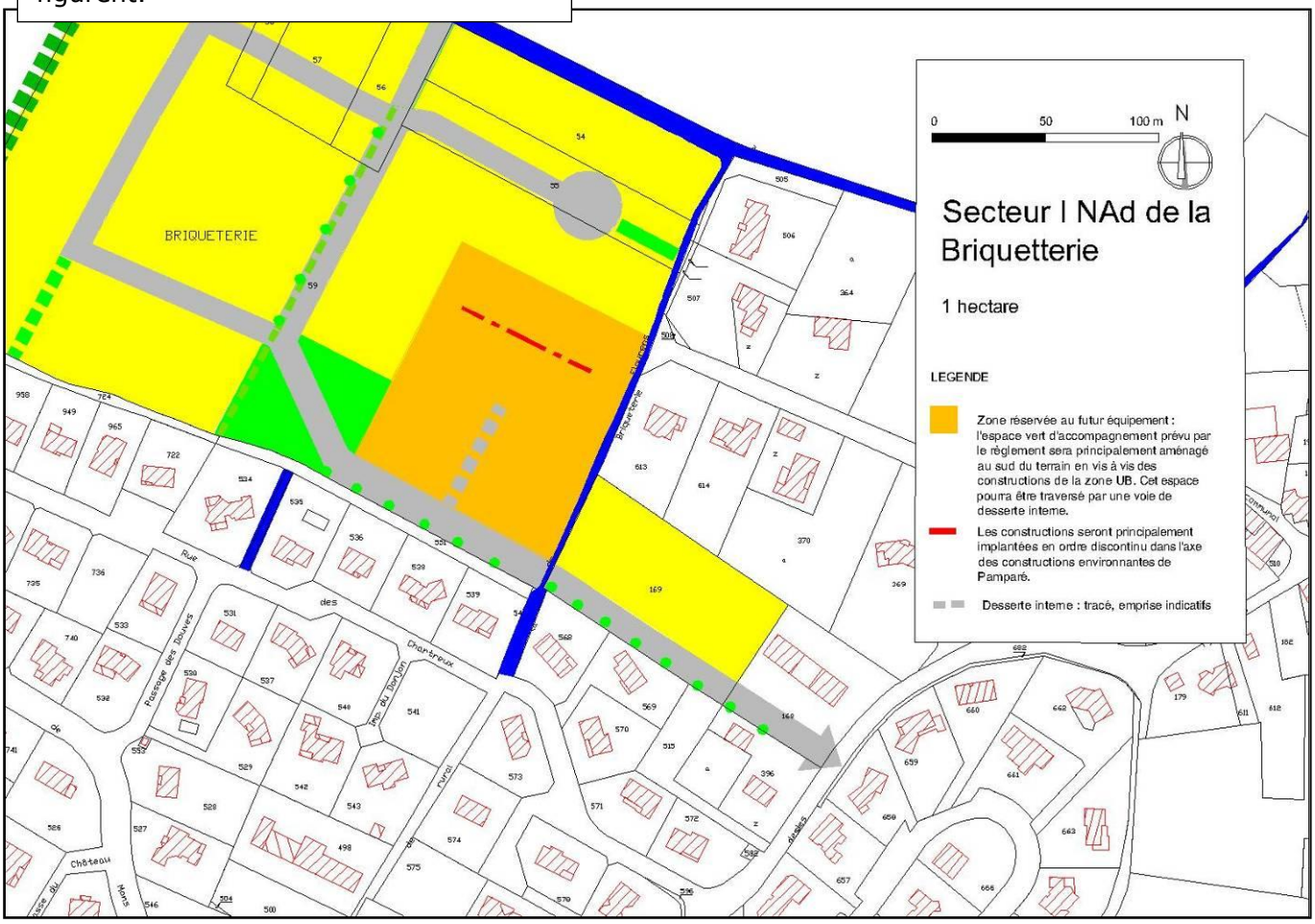
Constat :

L'aménagement et les constructions prévus au POS sur ces secteurs Clos de Pamparé, sont à ce jour réalisés.
Le POS a encadré l'aménagement et les constructions à partir de principe d'aménagement (voir page suivante) intégré au règlement écrit. Le secteur INAa recouvrant un habitat pavillonnaire traditionnel et le secteur INAd1 de l'habitat locatif groupé formant une résidence d'accueil pour séniors ou personnes âgées (Résidence de La Tuilerie).

Principe d'aménagement des secteurs INAa et INAd1 intégré dans le règlement actuel du POS



Note : les secteurs INAa et INAd1 de la Briquetterie ont été aménagés dans le respect des principes ci-contre. En conséquence ces derniers seront retirés du règlement écrit de la zone INA ou ils figurent.



Disposition proposée :

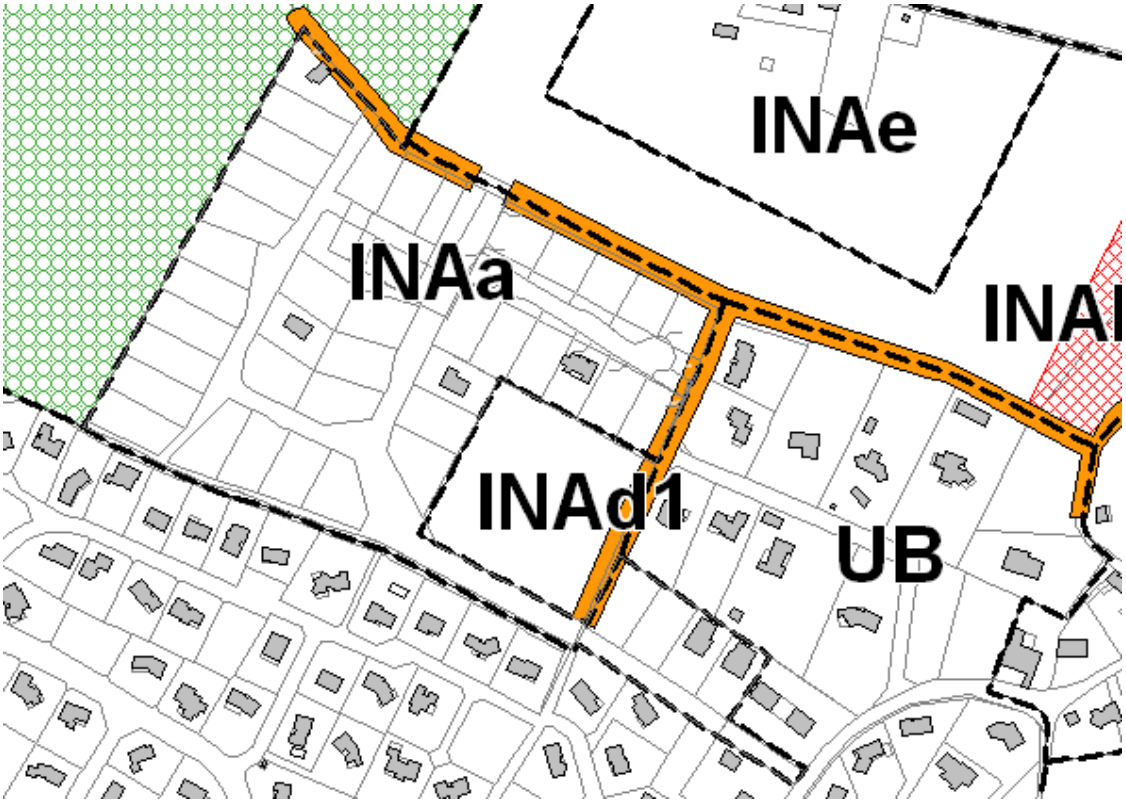
Suite à la réalisation des projets conformément aux dispositions règlementaires, il est nécessaire à ce jour, de faire évoluer le POS sur ces secteurs pour passer d'un règlement spécifique d'une zone d'urbanisation future (INA) à un règlement de zone urbaine (U).
Le tableau ci-dessous met en exergue une proximité réglementaire entre la zone INA, et plus particulièrement le secteur INAa et la zone UB. Toutefois, avec des particularités (en jaune) pour le secteur INAd1.

En conséquence il est proposé d'intégrer le secteur INAa à la zone UB dont il partage les principales caractéristiques règlementaires.
Toutefois, pour le secteur INAd1, un nouveau secteur en zone UB doit être créé (UBb) pour prendre en compte les particularités d'emprise au sol (néant) et de COS (0.5) que ne possède pas actuellement la zone UB.

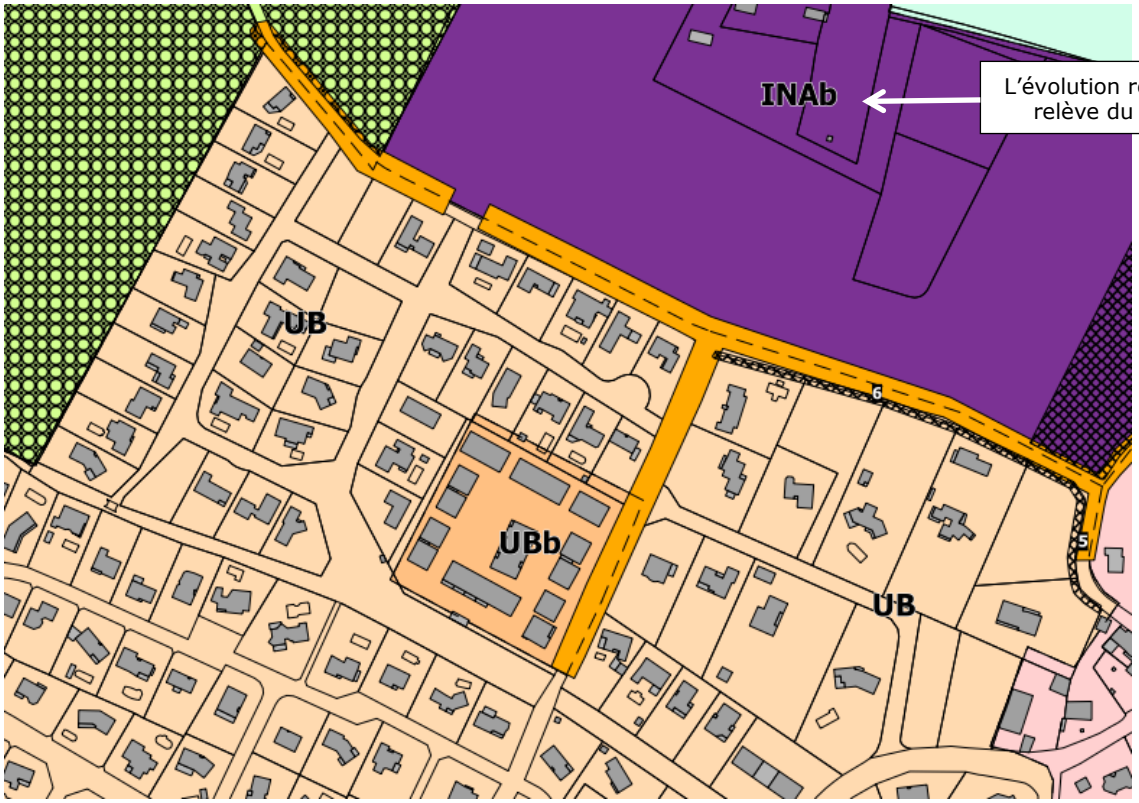
Tableau comparatif des principales règles du POS pour les zones UB et INA		
Articles	**Zone UB**	**Zone INA**
Article 5 : Caractéristiques des terrains	Secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif : 2000 m² pour les constructions nouvelles Secteur desservi par le réseau d'assainissement collectif : 1000 m² pour les constructions nouvelles	Secteurs INAa, INAb : 1000 m² Secteur INAe : 3000 m² Secteurs INAc, INAd1 et INAd2 : néant
Article 6 : Distances aux voies et emprise publiques	6 mètres minimum	Secteurs INAa, INAb, INAc, INAe : 6 mètres minimum Secteurs INAd1, INAd2 : 10 mètres RD50 et 6 mètres minimum autres voies
Article 7 : Distance aux limites séparatives	D=H/2 et 3 mètres minimum	D=H/2 et 3 mètres minimum Secteur INAd 1 et 2 : D=H/2 et 5 mètres minimum
Article 8 : Distance entre deux constructions	D= H/2 et 6 mètres minimum	D= H/2 et 6 mètres minimum
Article 9 : Emprise au sol	25%	Secteur INAa et b : 25% Secteur INAc : néant Secteur INAd 1 et 2 : néant Secteur INAe : 10%
Article 10 : Hauteur	7.5 mètres pour l'habitat	7.5 mètres pour l'habitat
Article 12 : Stationnement	Habitation : 2 places par logement dont une couverte et attenante	Habitation : 2 places par logement dont une couverte et attenante
Article 13 : Espaces verts	10%	10%
Article 14: COS	0.3	Secteur INAa et b : 0.3 Secteur INAc : 0.6 Secteur INAd 1 et 2 : 0.5 Secteur INAe : 0.1

Modifications proposées :
↳ Au document graphique du règlement

Disposition actuelle du document graphique du règlement



Disposition proposée



↳ Au document écrit du règlement

Modification du règlement écrit des zones INA et UB

Tableau de synthèse des principales modifications (point n°1) des règles pour les zones UB et INA		
Articles	**Zone UB**	**Zone INA**
Article 5 : Caractéristiques des terrains	Secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif : 2000 m² pour les constructions nouvelles Secteur desservi par le réseau d'assainissement collectif : 1000 m² pour les constructions nouvelles	Secteurs ~~INAa,~~ INAb : 1000 m² Secteur INAe : 3000 m² Secteurs INAc, ~~INAd1 et~~ INAd2 : néant
Article 6 : Distances aux voies et emprise publiques	6 mètres minimum	Secteurs ~~INAa,~~ INAb, INAc, INAe : 6 mètres minimum Secteurs ~~INAd1,~~ INAd2 : 10 mètres RD50 et 6 mètres minimum autres voies
Article 7 : Distance aux limites séparatives	D=H/2 et 3 mètres minimum	D=H/2 et 3 mètres minimum Secteur ~~INAd 1 et~~ INA2 : D=H/2 et 5 mètres minimum
Article 8 : Distance entre deux constructions	D= H/2 et 6 mètres minimum	D= H/2 et 6 mètres minimum
Article 9 : Emprise au sol	25% Dans le secteur UBb : néant	Secteur ~~INAa et~~ INAb : 25% Secteur INAc : néant Secteur INAd 1 et 2 : néant Secteur INAe : 10%
Article 10 : Hauteur	7.5 mètres pour l'habitat	7.5 mètres pour l'habitat
Article 12 : Stationnement	Habitation : 2 places par logement dont une couverte et attenante	Habitation : 2 places par logement dont une couverte et attenante
Article 13 : Espaces verts	10%	10%
Article 14 : COS	0.3 Dans le secteur UBb : 0.5	Secteur ~~INAa et~~ INAb : 0.3 Secteur INAc : 0.6 Secteur INAd 1 et 2 : 0.5 Secteur INAe : 0.1

❑ Pour la zone INA :

Il s'agit de supprimer le secteur INAa et INAd1 dans le caractère de la zone et les différentes règles afférentes dans les articles, ainsi que les principes d'aménagement.

Ces modifications proposées sont portées en rouge au règlement écrit modifié document N°4.1 du présent dossier de modification (extrait ci-dessous)

☞ Note :

Les modifications portées en bleu relèvent du point n° 2
Les modifications portées en violet relèvent du point n° 3
Les modifications portées en vert relèvent du point n° 4

ZONE INA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NA est constituée par des terrains non ou peu bâtis dont l'urbanisation permettra de rééquilibrer l'espace urbain autour du centre-bourg. Elle est destinée à recevoir l'essentiel du développement de la commune dans les années à venir.

Cette zone, ne disposant pas du niveau d'équipement suffisant, ne pourra être urbanisée que sous la forme d'opérations d'ensemble dont la mise en œuvre est étroitement liée à la réalisation par la Municipalité de divers équipements collectifs, en particulier l'extension de la station d'épuration.

Suivant la localisation, ~~cinq~~ deux secteurs sont ~~été~~ délimités :

~~- **Le secteur I NAa :** secteur à vocation d'habitat, avec une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble développée en continuité de l'existant ; proximité du centre, densité moyenne comparable à celle de la zone UB limitrophe…~~

- **Le secteur I NAb :** secteur à vocation d'habitat, avec une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble de densité moyenne.

- **Le secteur I NAc :** secteur de mixité urbaine destiné à conforter le centre-bourg (vocation principale : commerce, service et équipement / vocation secondaire : habitat)

~~- **Le secteur I NAd** divisé en deux sous-secteurs **:**~~
~~*** I NAd1 :** sous-secteur à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt général, qui confortent la mixité urbaine du bourg.~~
~~*** I NAd2 :** sous-secteur à vocation d'habitat, de service et de commerce ne créant pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.~~

~~- **Le secteur I NAe :** secteur à vocation d'habitat, avec une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble de densité faible.~~

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

Inchangé

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1. L'extension mesurée et l'aménagement des bâtiments existants et le changement d'affectation des constructions existantes.

2.2. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4. Les constructions et installations publiques à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général.

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

2.6. Les constructions à usage :
- d'habitat,
- de services et de bureaux,
- d'artisanat et de commerce,
- hôtelier et de restauration.

sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.7. Les lotissements et les ensembles d'habitations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.8. Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

~~2.9. Dans le sous-secteur I NAd1 de la Briqueterie, les seules constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une maison de retraite ou d'une structure qui lui est assimilée sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.~~

~~2.10. Dans le sous-secteur I NAd2 d'Iversenc de Gaudens, les constructions à usage d'habitat, de commerce ne créant pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~2.11~~ 2.9. Dans le secteur I NAc, les opérations d'ensemble à vocation principale d'activités (commerces, services, restauration, hôtellerie).

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

3.1. Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux ou d'artisanat ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat excepté dans le secteur I NAc ~~et le sous-secteur I NAd2~~.

3.2. Dans le secteur I NAc, les constructions à usage d'habitat ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation d'activités : la surface de plancher réservée à l'habitat n'excédera pas 20% de la surface de plancher de l'opération.

~~3.3. Au titre de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, dans le sous-secteur I NAd2, tout programme de logements devra affecter 30 % de la surface de plancher à du logement locatif social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat. Ces opérations devront proposer une variété de formes et de financements possibles et être en cohérence avec la programmation du Grand Toulouse.~~

3.~~4~~3. Les constructions à usage artisanal ne seront admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.

3.~~5~~4. Les lotissements, les ensembles d'habitations et autres opérations d'ensemble ne seront admis que s'ils s'intègrent au schéma d'aménagement de la zone et concernent et aménagent :

~~. dans le secteur I NAa, la parcelle 169 ou la totalité du reste du secteur de la Briqueterie, les parcelles 828 pour partie et 829 ou les parcelles 381 et 383 ou la totalité du secteur d'Iversenc de Gaudens~~

. dans le secteur I NAc, et à l'exclusion de la parcelle communale, la totalité du secteur.

. dans les secteurs I NAb, et I NAe, ~~et le sous-secteur 1 NAd2~~ la totalité du secteur ou du sous-secteur.

3.~~6~~5. Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Inchangé

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Inchangé

2 - Voirie

Inchangé

~~Pour les secteurs I NAa, I NAb, I NAe, et les sous-secteurs 1 NAd1 et 1 NAd2 les accès et voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies par les schémas d'aménagement de principe joints au présent règlement (pages 48 à 54).~~

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Inchangé

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Dans les~~s~~ secteur~~s I NAa et~~ I NAb, l'unité foncière, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale des lots privatifs de 1000 m²,

~~2 - Dans les secteurs I NAe, l'unité foncière, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale des lots privatifs de 3000 m²,~~

~~3~~2 - Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains pour les~~s~~ secteur~~s~~ I NAc ~~et les sous-secteurs I NAd1 et I NAd2.~~

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

1 - Dans les secteurs ~~I NAa~~, I NAb, I NAc ~~et I NAe,~~ toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

Dans les~~s~~ secteur~~s I NAa et~~ I NAb, les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

~~2 - Dans les sous-secteursI NAd1 et I NAd2, toute construction nouvelle devra être implantée à :~~

- ~~une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'Avenue des Pyrénées (R.D.50)~~

- ~~une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.~~

~~3~~2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

43 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à :
- 3 mètres dans le cas général,
~~- 5 mètres dans les sous-secteurs I NAd1 et I NAd2,~~
- 6 mètres lorsque la limite séparative longe un espace boisé classé inscrit au POS (EBC).

2 - Excepté en bordure d'un espace boisé classé inscrit au POS (EBC), les annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur totale sur ladite limite ne dépasse pas 3,00 mètres et si la longueur cumulée sur le périmètre de la parcelle n'excède pas 8 m sans jamais dépasser 5 mètres sur un même côté.

3 - Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas :
- Pour permettre les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 cm de cette limite.

4 - L'implantation des annexes (hors piscine) est autorisée :
- soit à 2 mètres des limites séparatives
- soit sur une limite séparative à la condition que :
- la longueur de la construction réalisée sur la dite limite ne dépasse pas 6 mètres.
- la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80 mètres sur sablière ou 3,20 mètres sur acrotère.
- soit sur deux limites séparatives à la condition que :
- la longueur cumulée de la construction réalisée sur les dites limites ne dépasse pas 10 mètres sans pouvoir dépasser 6 mètres sur le plus long côté.
- la hauteur n'excède pas 2,80 mètres sur sablière ou 3,20 mètres sur acrotère sur le plus long côté de la construction (mur façade sous sablière ou mur du toit terrasse).
- la hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur acrotère ou 4 mètres au faîtage sur le plus petit côté de la construction (mur du toit terrasse ou mur pignon).

En présence d'une haie existante, les annexes devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

~~Deux constructions **à usage d'habitat ou d'activités** non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.~~

~~Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (…) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.~~
Non règlementé

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Dans le~~s~~ secteur~~s I NAa et~~ I NAb, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder ~~25%~~ 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

~~2 - Dans les secteurs I NAe, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

~~3~~2 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour le secteur I NAc ~~et les sous-secteurs I NAd1 et I NAd2~~.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Inchangé

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Inchangé

ARTICLE I NA 12 – STATIONNEMENT

Inchangé

ARTICLE I NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Autres plantations existantes

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

2 - Espaces libres – Plantations

Sur chaque unité foncière privative, ~~10%~~ 20% au moins de la surface doivent être traitées en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige d'essence locale ou d'ornement caractéristique de la région par 200 m² de terrain.

En complément, il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² :

- par lot ou logement pour les opérations d'ensemble (lotissement, logements collectifs, habitat groupé),
- pour 150 m² de surface de plancher destinée aux établissements d'accueil de seniors ou personnes âgées.

Cet espace vert sera aménagé, si possible d'un seul tenant, en cas de morcellement, en plusieurs espaces d'une superficie jamais inférieure à 100 m². Ce ou ces espaces seront plantés, arborés et traités en espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m².

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers. Cette surface hors œuvre nette (surface de plancher) est définie par le code de l'urbanisme.

Le C.O.S. est fixé à :
- 0,30 dans le~~s~~ secteur~~s I NAa et~~ I NAb ;
- 0,60 dans le secteur I NAc ;
- ~~0,50 dans les sous-secteurs I NAd1 et I NAd2;~~
~~- 0,10 dans le secteur I NAe.~~

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant

~~SECTEUR I NAa de LA BRIQUETERIE~~

~~Principe d'aménagement~~

~~Maillage urbain et liaisons piétonnes interquartiers~~

~~- Desserte de la zone~~
~~o un accès depuis l'avenue des Pyrénées à partir de la parcelle 168, le long de la limite parcellaire sud.~~
~~o un accès depuis la zone de Monac (point B du schéma)~~
~~- axe primaire~~
~~o pas de connexion avec la zone UB de Pamparé (tant que la voie reste privée)~~
~~o connexion avec la zone de Monac (point B)~~
~~o Largeur de chaussée : au moins 4,50 m.~~

~~Prévoir 4 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre du sentier d'Emilie : sécuriser les carrefours où le sentier devra être prioritaire. L'aménagement d'un passage surélevé est imposé.~~

~~- Continuité des parcours piétonniers~~
~~o Relier le secteur à son environnement : 1 – liaisons imposées / 2 – liaisons de principe~~

~~Mettre en valeur l'espace public~~

~~- Accueil d'un équipement à l'entrée de la zone, en bordure de la voie principale et d'un chemin piétonnier, au plus près du pôle de services du bourg.~~

~~- Création d'un axe structurant nord-sud paysager : voirie + chemins piétonniers nord et sud (2) permettant la liaison avec les zones urbaines environnantes et une continuité des liaisons piétonnes.~~

~~- Orientation des parcelles, de préférence, perpendiculairement à leur voie de desserte afin de favoriser l'animation de la rue.~~

~~Préserver et mettre en valeur le paysage et l'environnement~~

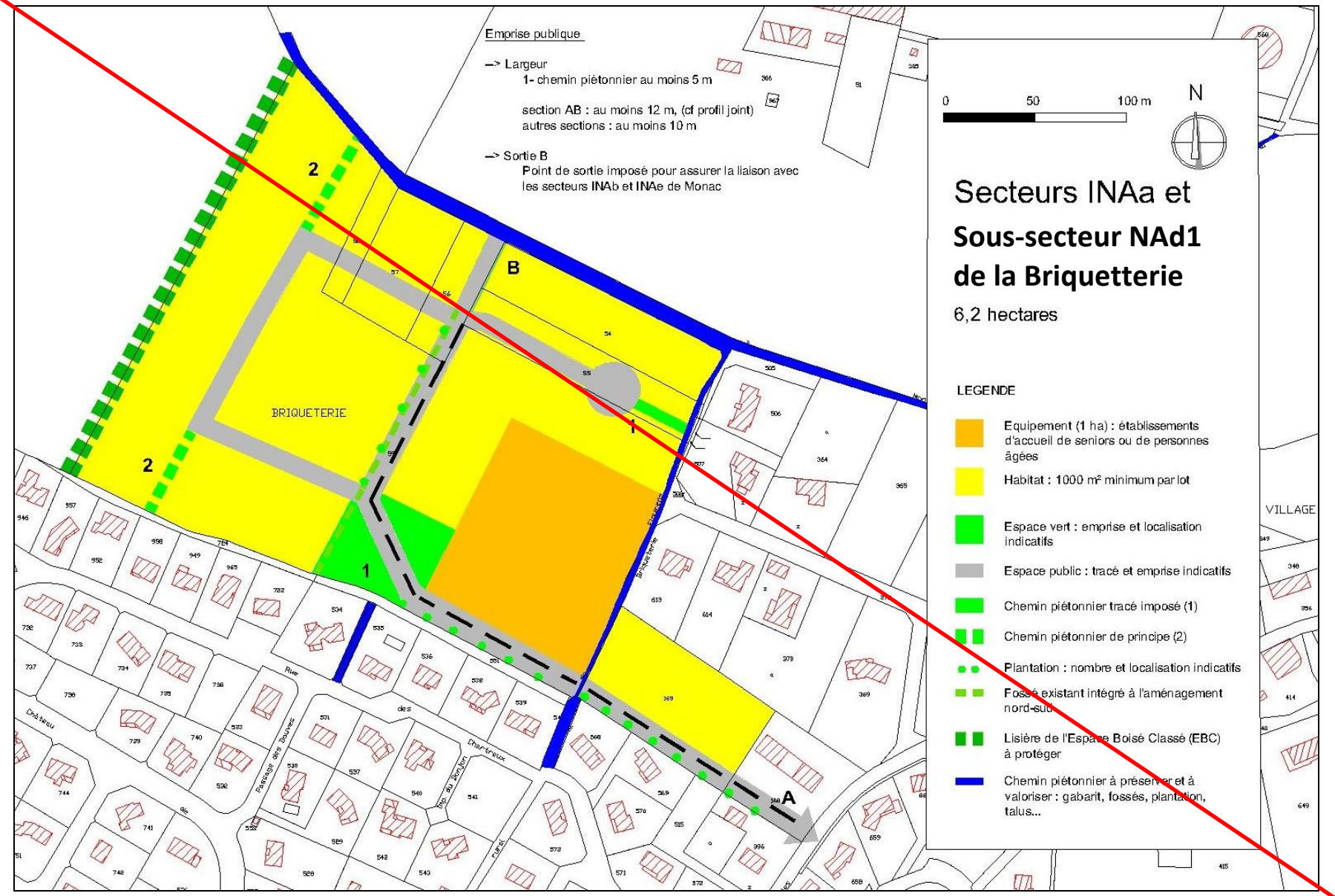
~~- Plantation de la voie primaire.~~

~~- Intégrer le fossé existant au profil de la voie primaire et à l'espace vert (tronçon Nord-sud).~~

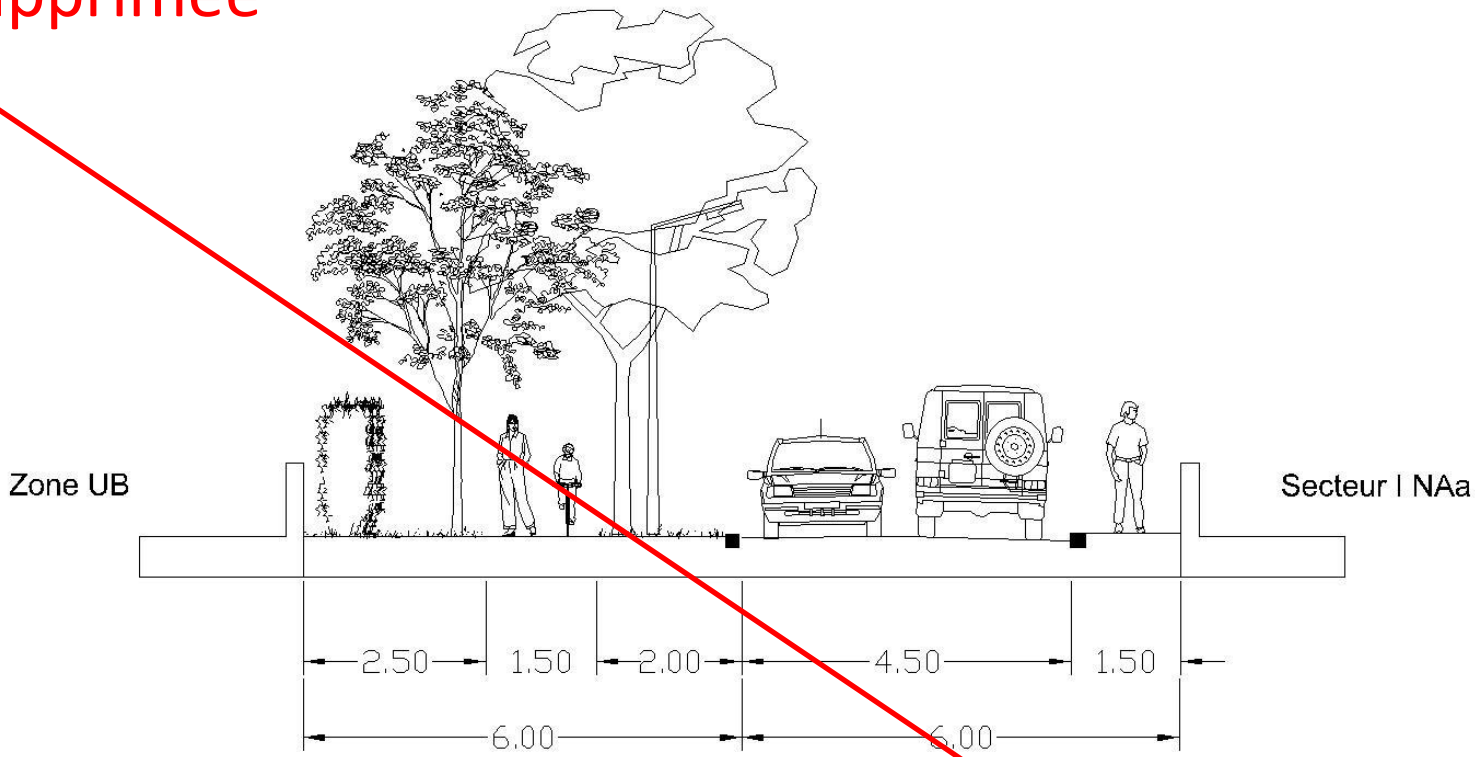
~~- Préserver la lisière de l'espace Boisé Classé.~~

~~- Préserver les chemins piétonniers existants à la périphérie de la zone.~~

Supprimée


Emprise publique
—> Largeur
1- chemin piétonnier au moins 5 m
section AB : au moins 12 m, (cf profil joint)
autres sections : au moins 10 m
—> Sortie B
Point de sortie imposé pour assurer la liaison avec les secteurs INAb et INAe de Monac
BRIQUETERIE
A
B
1
2
0
50
100 m
N
Secteurs INAa et
Sous-secteur NAd1
de la Briquetterie
6,2 hectares
LEGENDE
Equipement (1 ha) : établissements d'accueil de seniors ou de personnes âgées
Habitat : 1000 m² minimum par lot
Espace vert : emprise et localisation indicatifs
Espace public : tracé et emprise indicatifs
Chemin piétonnier tracé imposé (1)
Chemin piétonnier de principe (2)
Plantation : nombre et localisation indicatifs
Fossé existant intégré à l'aménagement nord-sud
Lisière de l'Espace Boisé Classé (EBC) à protéger
Chemin piétonnier à préserver et à valoriser : gabarit, fossés, plantation, talus...
VILLAGE

Supprimée

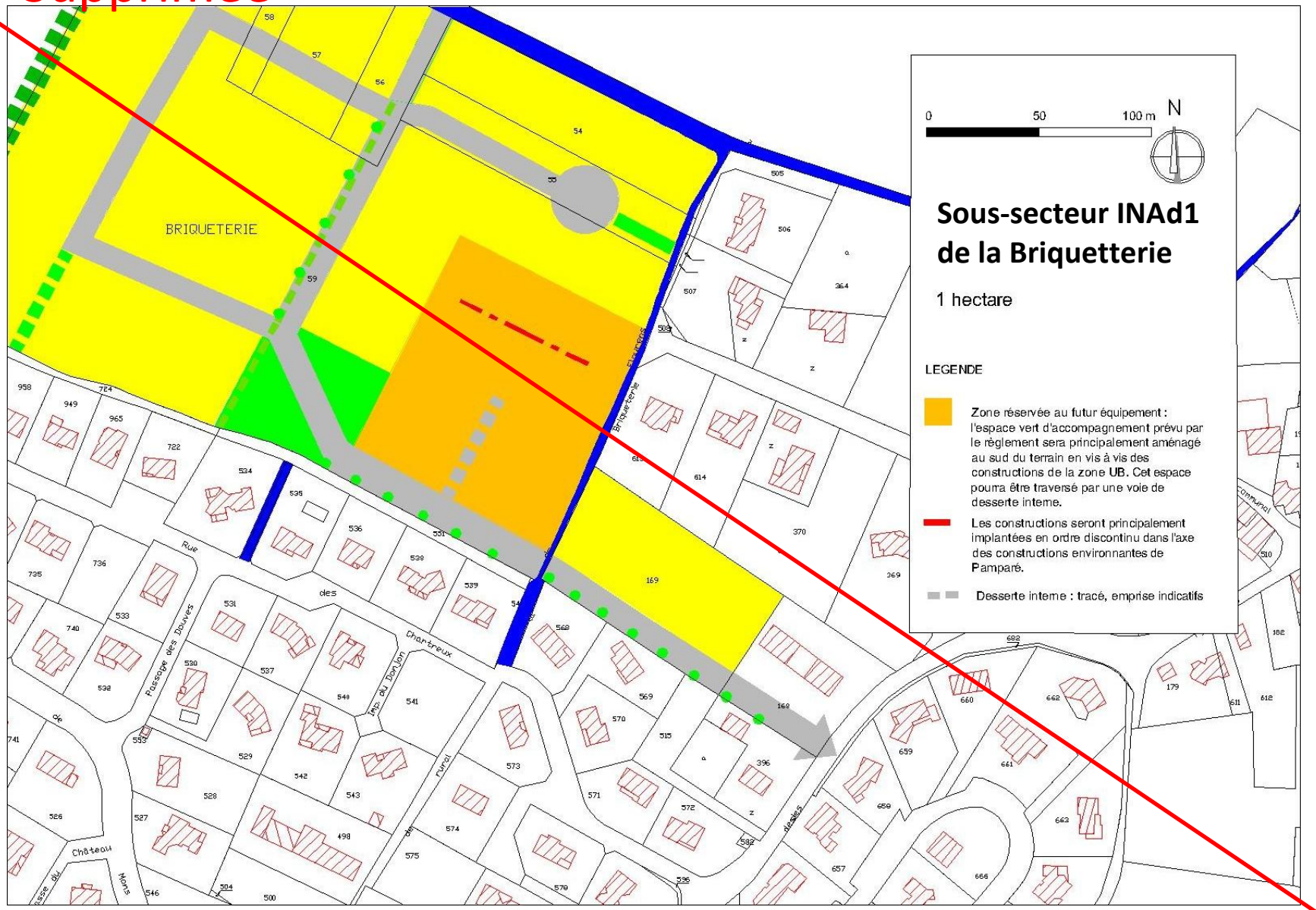


MONS - Secteur I NAa
Profil de la voie de desserte longeant la zone UB

Les plantations, qui bordent la zone UB, doivent constituées un rideau végétal continu et pluristratifié : buissonnants, cépées, arbres de haut jet

À noter : la bande de 2 m en bordure de la chaussée pourra accueillir quelques places de stationnements

Supprimée


BRIQUETERIE
0
50
100 m
N
Sous-secteur INAd1
de la Briquetterie
1 hectare
LEGENDE
Zone réservée au futur équipement : l'espace vert d'accompagnement prévu par le règlement sera principalement aménagé au sud du terrain en vis à vis des constructions de la zone UB. Cet espace pourra être traversé par une voie de desserte interne.
Les constructions seront principalement implantées en ordre discontinu dans l'axe des constructions environnantes de Pamparé.
Desserte interne : tracé, emprise indicatifs
Rue des Chartreux
Passage des Douves
Impasse du Donjon
Rural
Briquetterie
Château
Mons

~~SECTEURS I NAb et I NAe de MONAC~~
~~Principe d'aménagement~~

~~Maillage urbain et liaisons piétonnes interquartiers~~

~~- Desserte de la zone~~
~~o un accès depuis la voie communale de Monac.~~
~~o un accès depuis la zone de la Briqueterie (point B du schéma).~~
~~- axe primaire~~
~~o connexion avec la zone I NAa de la Briqueterie.~~
~~- continuité des parcours piétonniers~~
~~o relier le secteur à son environnement : 1 – liaisons avec tracé imposé / 2 – liaisons de principe avec tracé indicatif~~

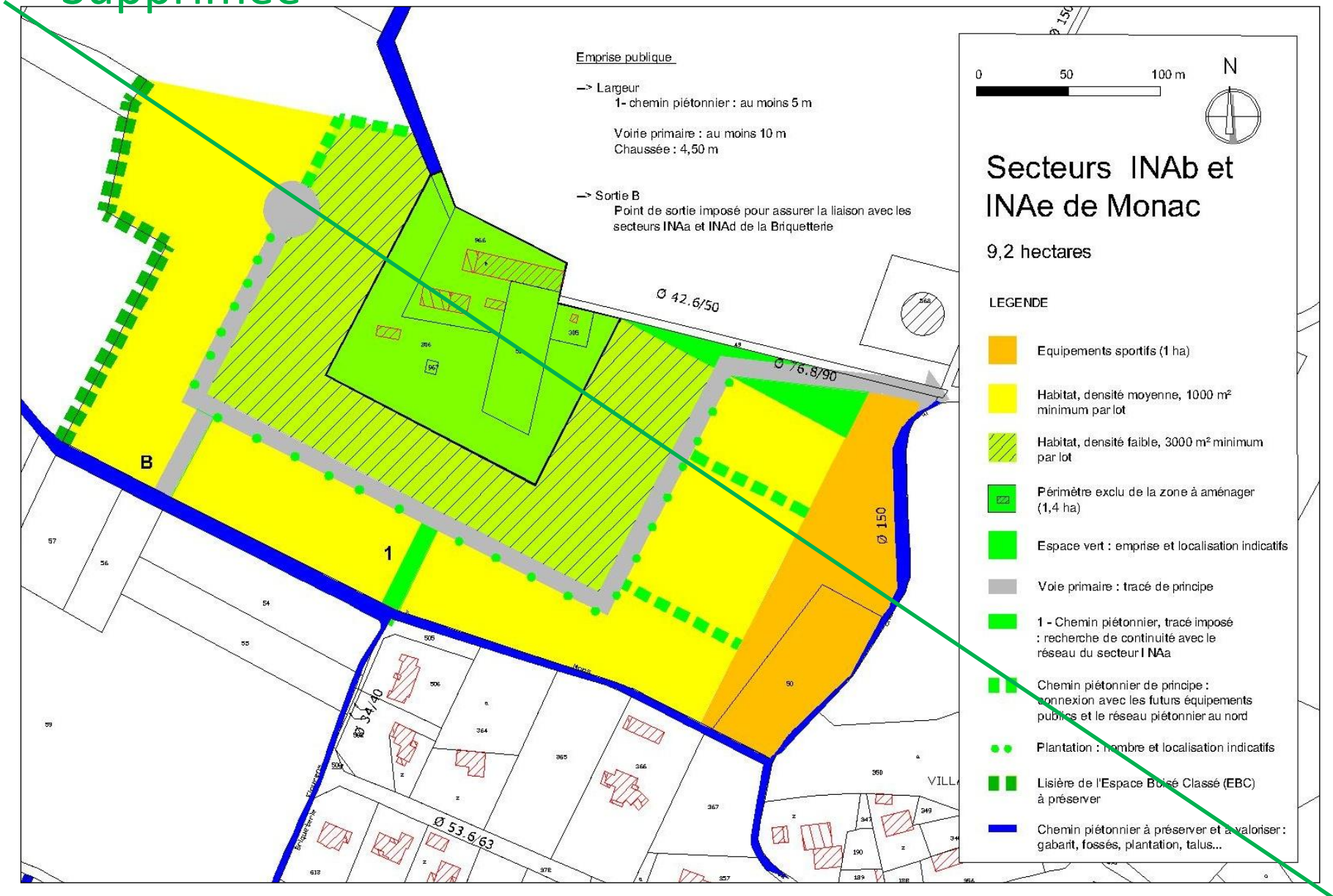
~~Mettre en valeur l'espace public~~

~~- Accueil d'équipements publics à l'entrée de la zone, en continuité d'un emplacement réservé existant, en bordure de chemins piétonniers.~~

~~Mettre en valeur le paysage et l'environnement~~

~~- Instauration d'un périmètre inconstructible, puis d'un secteur peu dense (secteur I NAe), autour des constructions déjà en place.~~
~~- Plantation de la voie primaire.~~
~~- Préservation de la lisière de l'espace boisé classé.~~
~~- Préservation des chemins piétonniers existants.~~

Supprimée


Emprise publique
—> Largeur
1- chemin piétonnier : au moins 5 m
Voirie primaire : au moins 10 m
Chaussée : 4,50 m
—> Sortie B
Point de sortie imposé pour assurer la liaison avec les secteurs INAa et INAd de la Briquetterie
Ø 42.6/50
Ø 76.8/90
Ø 150
Ø 54.40
Ø 53.6/63
B
1
0
50
100 m
N
Secteurs INAb et INAe de Monac
9,2 hectares
LEGENDE
Equipements sportifs (1 ha)
Habitat, densité moyenne, 1000 m² minimum par lot
Habitat, densité faible, 3000 m² minimum par lot
Périmètre exclu de la zone à aménager (1,4 ha)
Espace vert : emprise et localisation indicatifs
Voie primaire : tracé de principe
1 - Chemin piétonnier, tracé imposé : recherche de continuité avec le réseau du secteur I NAa
Chemin piétonnier de principe : connexion avec les futurs équipements publics et le réseau piétonnier au nord
Plantation : nombre et localisation indicatifs
Lisière de l'Espace Boisé Classé (EBC) à préserver
Chemin piétonnier à préserver et à valoriser : gabarit, fossés, plantation, talus...

SECTEURS I NAa et sous-secteur I NAd2 d'IVERSENC DE GAUDENS
Principes d'aménagement

Organiser la desserte de la zone en favorisant les continuités avec les espaces environnants / Sécuriser les déplacements

- Limiter le nombre d'accès directs au réseau existant :
  - o un accès sur la rue de Cantalauze en vis-à-vis de la rue des Tilleuls ;
  - o un accès à partir du rond-point situé à l'entrée ouest du bourg sur la RD 50 ;
  - o deux accès, en vis-à-vis, sur le chemin piétonnier communal, afin de permettre le passage de la voie de desserte entre les deux secteurs d'habitat.

- Sécuriser les accès au débouché de la rue de Cantalauze, de l'avenue des Pyrénées et du chemin piétonnier en concertation avec les gestionnaires.

- Développer le maillage urbain
  - o aménager une voie entre les 4 points d'accès : cette voie desservira le sous-secteur I NAd2, elle pourra comporter des tronçons en sens unique,
  - o limiter la création de voies en impasse

- Intégrer des trottoirs et des stationnements au profil des voies créées (1 place de stationnement pour 2 lots)
- Assurer la desserte piétonne de la zone ND (terrains communaux) qui borde le nord du secteur I NAa.

Mettre en valeur le territoire

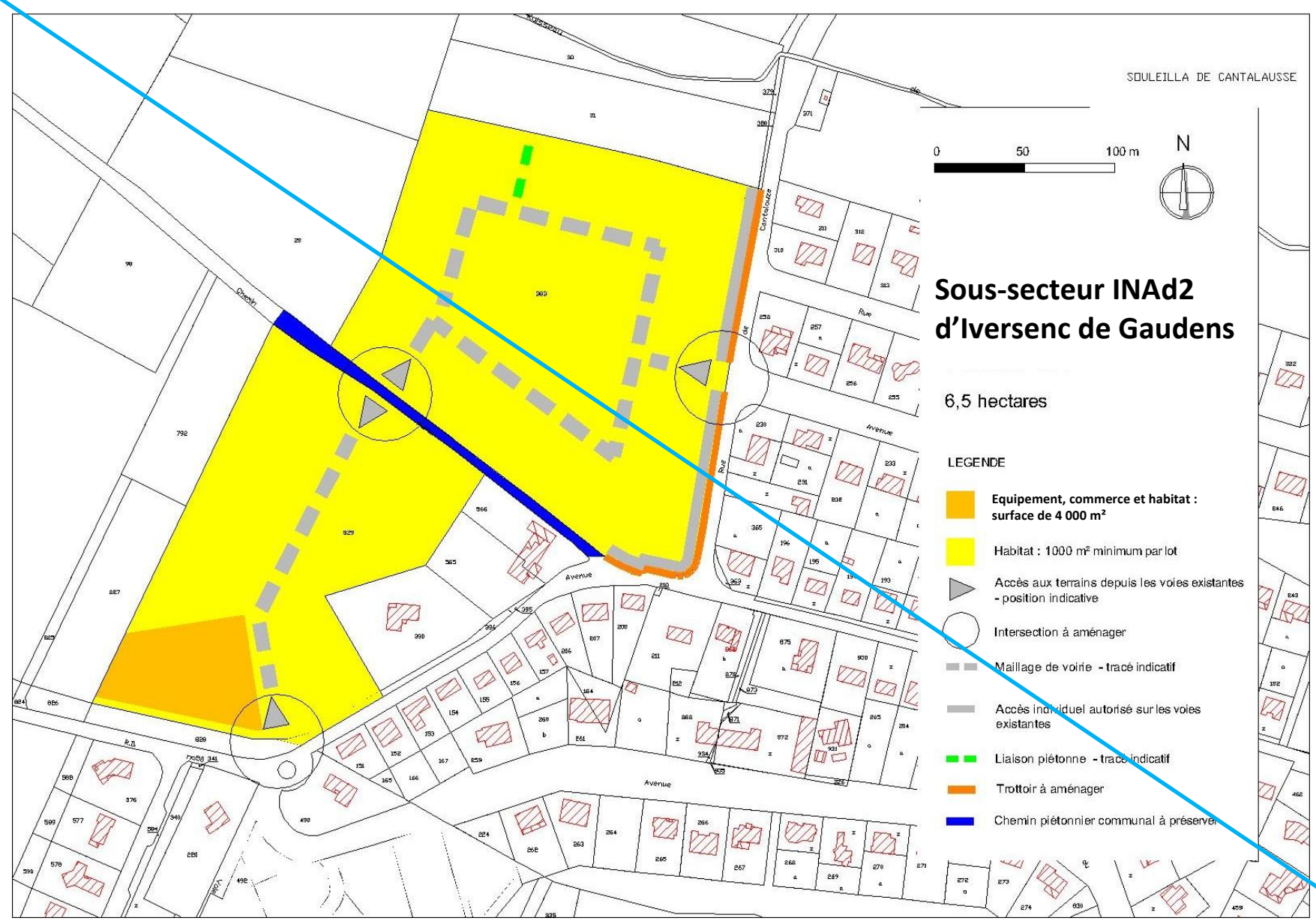
- Conforter la mixité urbaine
  - o accueil d'un ou d'équipement(s) public(s) en bordure de la RD 50 sur l'entrée Ouest du bourg.

- Conforter le caractère urbain des voiries existantes
  - o aménager un trottoir en bordure de la rue de Cantalauze et de l'avenue des Pyrénées (voir plan)
  - o autoriser les accès individuels (maximum de 6) pour les terrains qui bordent la rue de Cantalauze et l'avenue des Pyrénées (voir plan).

- Valoriser les caractères identitaires du territoire
  - o préserver le chemin piétonnier communal,
  - o aménager l'intersection entre ce chemin piétonnier et la voie de desserte du secteur d'habitat,
  - o plantation des espaces publics créés en utilisant majoritairement des essences locales : espaces verts, voies, trottoirs de la rue de Cantalauze et de l'avenue des Pyrénées
  - o préserver les éléments arborés d'intérêt,
  - o réaliser les places publiques de stationnement à l'aide de techniques permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Supprimée

Point n° 1



❑ Pour la zone UB :

Il s'agit d'intégrer le sous-secteur UBb dans le caractère de la zone et les règles spécifiques à ce secteur ; à savoir au niveau de l'emprise au sol (néant) et du COS (0.5).

Ces modifications proposées sont portées en rouge au règlement écrit modifié document N°4.1 du présent dossier de modification (extrait ci-dessous)

☞ Note :

Les modifications portées en violet relèvent du point n° 3

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par les secteurs d'habitat individuel existants réalisés essentiellement dans le cadre de lotissements.

Elle comprend un secteur UBa, réservé à l'accueil de constructions et installations à usage d'équipements collectifs ou d'intérêt général.
Un secteur UBb à dominante d'habitat

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Inchangé

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Inchangé

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Inchangé

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Inchangé

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Inchangé

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et espaces publics existants ou projetés.

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

4 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure :
- à 3 mètres dans le cas général.
- à 6 mètres lorsque la limite séparative longe un espace boisé classé (EBC) inscrit au POS.

2 - Les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

4 - L'implantation des annexes (hors piscine) est autorisée :
- soit à 2 mètres des limites séparatives
- soit sur une limite séparative à la condition que :
- la longueur de la construction réalisée sur la dite limite ne dépasse pas 6 mètres.
- la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80 mètres sur sablière ou 3,20 mètres sur acrotère.
- soit sur deux limites séparatives à la condition que :
- la longueur cumulée de la construction réalisée sur les dites limites ne dépasse pas 10 mètres sans pouvoir dépasser 6 mètres sur le plus long côté.
- la hauteur n'excède pas 2,80 mètres sur sablière ou 3,20 mètres sur acrotère sur le plus long côté de la construction (mur façade sous sablière ou mur du toit terrasse).
- la hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur acrotère ou 4 mètres au faîtage sur le plus petit côté de la construction (mur du toit terrasse ou mur pignon).

En présence d'une haie existante, les annexes devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

~~Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.~~

~~Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau,… mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.~~

Non règlementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder ~~25%~~ 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
Dans le secteur UBb : néant
Cette disposition ne s'applique pas :
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- et dans le secteur UBa, aux constructions et installations à usage d'équipement collectif et d'intérêt général.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Inchangé

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Inchangé

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Inchangé

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

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

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et à terme en qualité.

3 - Espaces libres – Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, ~~10%~~ 20% au moins de la surface doivent être traitées en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 - Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.

5 - Dans le secteur UBa :

Les constructions, aménagements et plantations réalisés doivent s'inscrire dans le respect du schéma d'aménagement joint au règlement de la zone UB.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,30.
Dans le secteur UBb : 0.50
Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

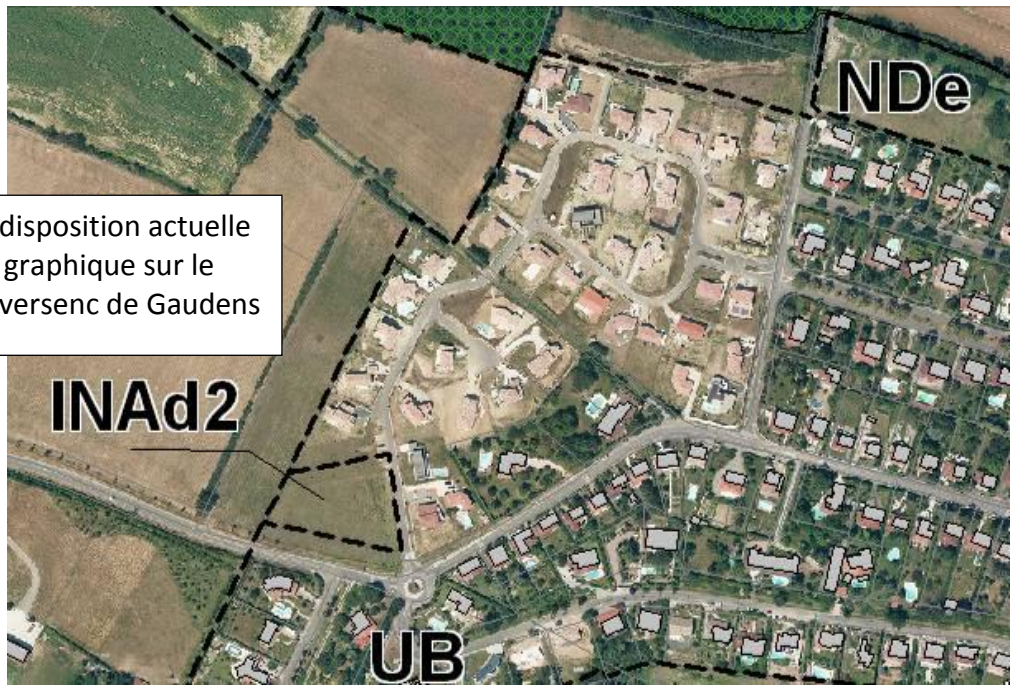
Néant.

Point n° 2

☞ Objectif de la modification

Évolutions réglementaire du secteur INAd2 d'Iversenc de Gaudens
Dit « Cantalauze »

État des lieux et disposition actuelle du règlement graphique sur le secteur INAd2 d'Iversenc de Gaudens



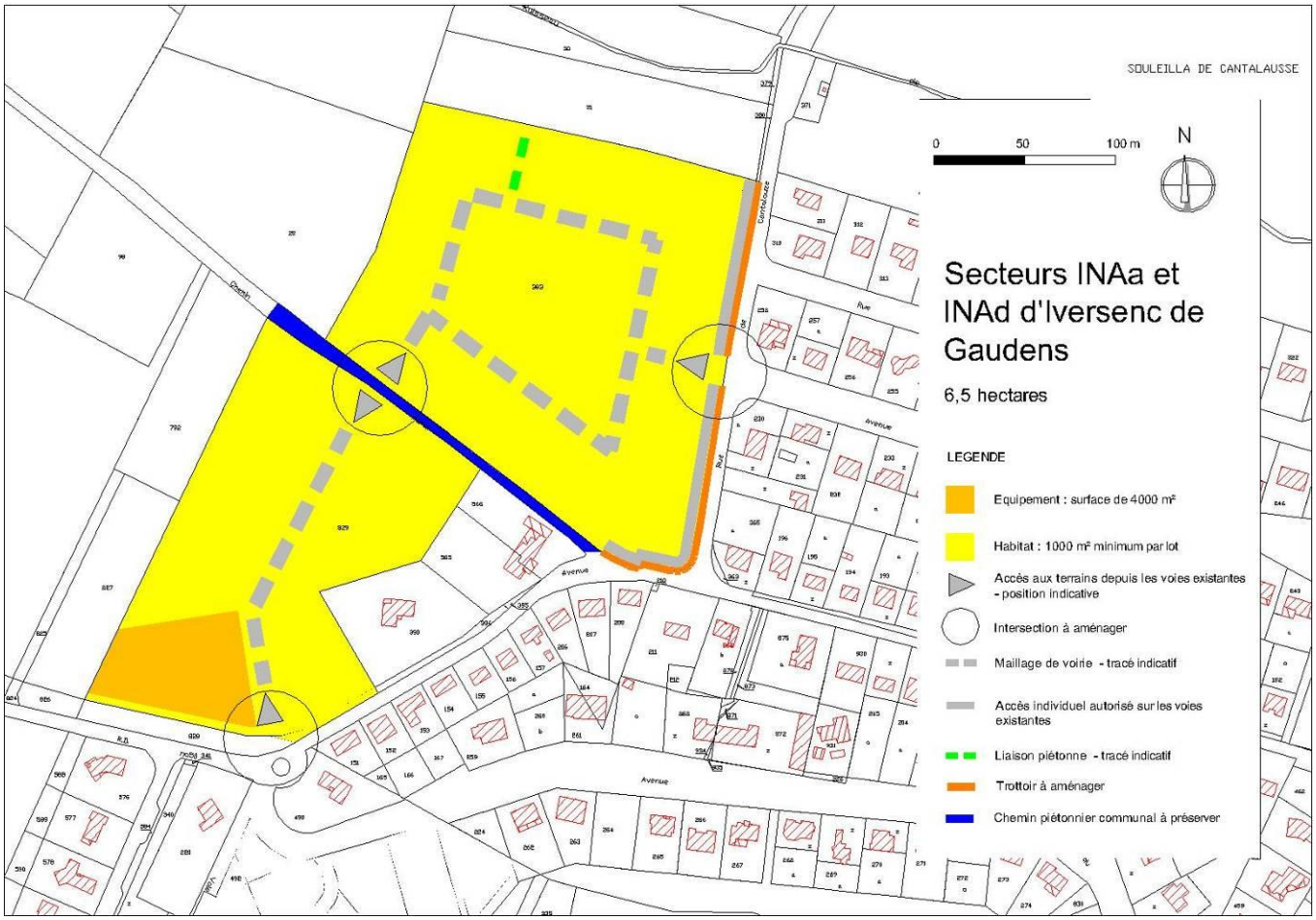
Constat :

Le sous-secteur INAd2 d'Iversenc de Gaudens (Cantalauze) recouvre un foncier communal dont la vocation actuelle consiste à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et des équipements publics d'intérêt collectif. Au POS, ce sous-secteur est intégré dans un principe d'aménagement global (voir page suivante).

À ce jour, il apparaît que ce projet n'est plus souhaitable car trop éloigné du centre bourg. En effet, compte tenu du développement des services et des commerces au centre bourg (dans la zone INAc), il convient d'axer la destination de ce secteur sur le seul volet de l'habitat. À ce titre, sur la partie logement, le règlement écrit porte application du L123-1-5-16°, article en faveur de la mixité sociale (devenu L.123-1-5-II,° en application de la loi ALUR). Conformément aux directives de l'État, il s'avère que cet article régissant les servitudes pour le logement n'est pas applicable au POS. En effet, le régime juridique des POS correspond à celui des PLU uniquement pour les articles L-123-1-11 à L-123-18 du Code de l'urbanisme.

De plus, compte tenu de la réalisation de l'ensemble des aménagements prévus par le principe d'aménagement ci-après, il apparaît que cette unité foncière est à ce jour desservie et donc à intégrer en zone urbaine.

Principe d'aménagement du secteur INAd2 d'Iversenc de Gaudens intégré dans le règlement actuel du POS



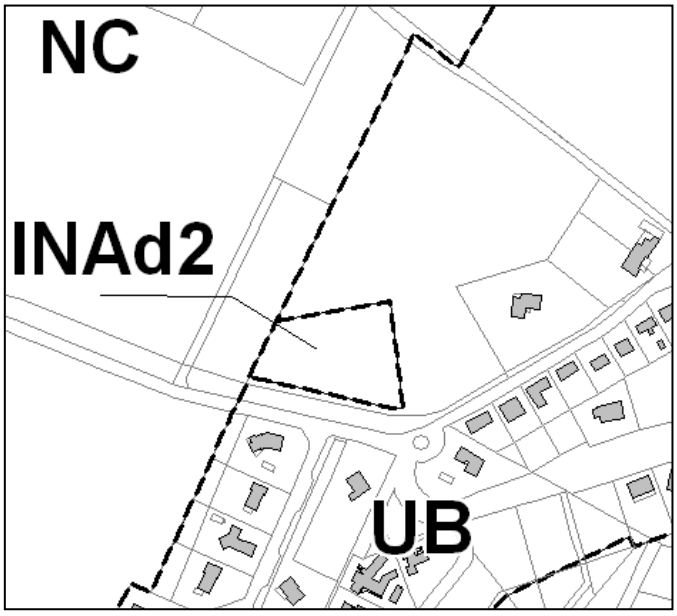
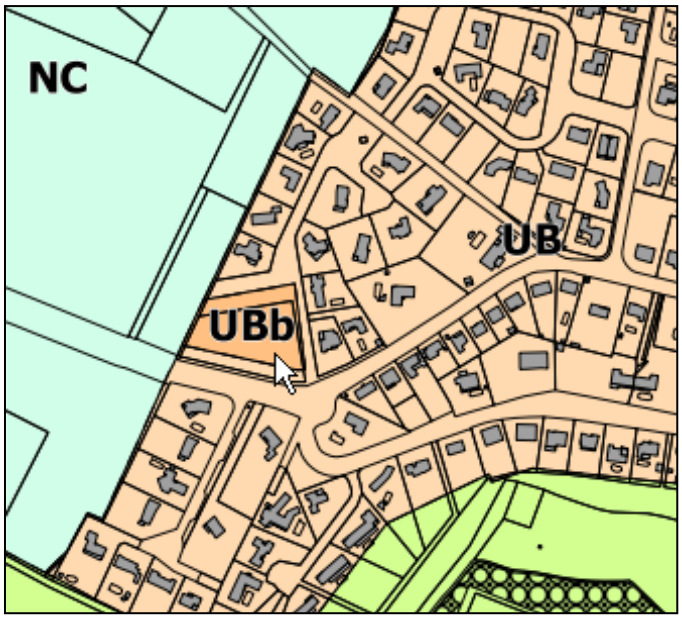
Note : Pour les opérations réalisées les principes d'aménagement des secteurs INAa et INAd d'Iversenc de Gaudens ont été mis en œuvre. En conséquence ces derniers seront retirés du règlement écrit de la zone INA ou ils figurent.

Disposition proposée :

La commune souhaite faire évoluer le POS et modifier partiellement la destination de ce secteur afin de conforter sa vocation résidentielle et favoriser une diversification de l'habitat afin de répondre aux besoins en logements.
Le projet pouvant se développer sur cette unité est à identifier comme analogue à celui réalisé sur le secteur INAd1 Clos de Pamparé (Cf. point précédent) dont les règlements sont identiques dans le POS en vigueur.
En conséquence il est proposé d'intégrer le secteur INAd2 au secteur UBb créé au point précédent pour répondre à l'évolution telle que souhaitée ci-dessus.

Modifications proposées :

↳ Au document graphique du règlement

Disposition actuelle du règlement	Disposition proposée
	

↳ Au document écrit règlement

❑ Pour la zone INA :

Il s'agit de supprimer le secteur INAd2 dans le caractère de la zone et les règles afférentes dans les différents articles, ainsi que les principes d'aménagement.

Ces modifications proposées, relatives au point n°2, sont portées en bleu au règlement écrit modifié document N°4.1 du présent dossier de modification (extrait point n°1 page 13).

☞ Note :

Les modifications portées en rouge relèvent du point n° 1
Les modifications portées en violet relèvent du point n° 3
Les modifications portées en vert relèvent du point n° 4

❑ Pour la zone UB :

Voir point n°1 page 30

Point n° 3

☞ Objectif de la modification

Améliorer la constructibilité en zone UB et INA.

Constat :

Compte tenu de l'évolution des modes d'habiter, il apparaît nécessaire de revoir un certain nombre de règles du POS qui régissent la réalisation des constructions et proposer plus de souplesse au regard de ces règles qui constituent de véritables contraintes.
Cette évolution est proposée pour la principale zone urbaine qu'est la zone UB, ainsi que la zone INA. Pour la zone UB, Il apparaît une diversité parcellaire qui recouvre en termes de superficie des unités foncières qui vont de 500 m² à 3000 m² et donc des constructibilités (COS de 0.3) de 150 m² à 900 m² de surface de plancher. Cette diversité qui n'a pas été prise en compte dans le POS, pourra être mise en place, par la création de sous-secteurs, lors de l'élaboration du PLUi.

Tableau des principales règles du POS pour la zone UB et INA		
Articles	**Zone UB**	**Zone INA**
Article 5 : Caractéristiques des terrains	Secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif : 2000 m² pour les constructions nouvelles Secteur desservi par le réseau d'assainissement collectif : 1000 m² pour les constructions nouvelles	Secteurs INAa, INAb : 1000 m² Secteur INAe : 3000 m² Secteurs INAc, INAd1 et INAd2 : néant
Article 6 : Distances aux voies et emprise publiques	6 mètres minimum	Secteurs INAa, INAb, INAc, INAe : 6 mètres minimum Secteurs INAd1, INAd2 : 10 mètres RD50 et 6 mètres minimum autres voies
Article 7 : Distance aux limites séparatives	D=H/2 et 3 mètres minimum	D=H/2 et 3 mètres minimum Secteur INAd 1 et 2 : D=H/2 et 5 mètres minimum
Article 8 : Distance entre deux constructions	D= H/2 et 6 mètres minimum	D= H/2 et 6 mètres minimum
Article 9 : Emprise au sol	25%	Secteur INAa et b : 25% Secteur INAc : néant Secteur INAd 1 et 2 : néant Secteur INAe : 10%
Article 10 : Hauteur	7.5 mètres pour l'habitat	7.5 mètres pour l'habitat
Article 12 : Stationnement	Habitation : 2 places par logement dont une couverte et attenante	Habitation : 2 places par logement dont une couverte et attenante
Article 13 : Espaces verts	10%	10%
Article 14: COS	0.3	Secteur INAa et b : 0.3 Secteur INAd 1 et 2 : 0.5 Secteur INAe : 0.1

Dispositions proposées en zone UB et INA :

Si l'on ne fait pas évoluer le COS, afin de répondre à l'objectif fixé ci-dessus, il est proposé de réviser, principalement les règles d'implantation des constructions.

- Avec une première proposition règlementant l'implantation en limite séparatives d'annexes à l'habitation (Abri jardin, abri voiture ou garage, local piscine,…).

  Dispositions proposées à intégrer à l'article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

  « **L'implantation des annexes (hors piscine) est autorisée :**
  - soit à 2 mètres des limites séparatives
  - soit sur une limite séparative à la condition que :
  - la longueur de la construction réalisée sur la dite limite ne dépasse pas 6 mètres.
  - la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,80 mètres sur sablière ou 3,20 mètres sur acrotère.
  - soit sur deux limites séparatives à la condition que :
  - la longueur cumulée de la construction réalisée sur les dites limites ne dépasse pas 10 mètres sans pouvoir dépasser 6 mètres sur le plus long côté.
  - la hauteur n'excède pas 2,80 mètres sur sablière ou 3,20 mètres sur acrotère sur le plus long côté de la construction (mur façade sous sablière ou mur du toit terrasse).
  - la hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur acrotère ou 4 mètres au faîtage sur le plus petit côté de la construction (mur du toit terrasse ou mur pignon).

  En présence d'une haie existante, les annexes devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. »

- Concernant l'implantation des piscines non couvertes, les règles doivent être précisées pour permettre une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives ou de l'alignement (espace public), considérant qu'elles ne constituent pas une construction à proprement parler.

  Disposition proposée à intégrer à l'article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

  Disposition proposée à intégrer à l'article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Concernant la distance actuelle de 6 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière il apparaît souhaitable de ne plus contraindre cette implantation.

  Disposition proposée à intégrer à l'article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

  Non règlementée

- Au niveau de l'emprise au sol, il est proposé une légère augmentation du taux, passant de 0.25 à 0.3, afin d'accompagner la constructibilité d'annexes permises au premier point ci-dessus.

Dispositions proposées à intégrer à l'article 9 : EMPRISE AUSOL

- Pour les espaces verts ; la commune souhaite augmenter le pourcentage qui est actuellement demandé (10%) lequel, pour des parcelles de 400 à 3000 m², est une valeur trop basse dans ce contexte à dominante pavillonnaire. La disposition proposée serait de passer de 10% à 20%

Dispositions proposées à intégrer à l'article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Modifications proposées :

Tableau de synthèse des principales modifications (point n°3) des règles pour les zones UB et INA		
Articles	**Zone UB**	**Zone INA**
Article 5 : Caractéristiques des terrains	Secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif : 2000 m² pour les constructions nouvelles Secteur desservi par le réseau d'assainissement collectif : 1000 m² pour les constructions nouvelles	Secteurs INAa, INAb : 1000 m² Secteur INAe : 3000 m² Secteurs INAc, INAd1 et INAd2 : néant
Article 6 : Distances aux voies et emprise publiques	6 mètres minimum 2 mètres minimum pour les piscines	Secteurs INAa, INAb, INAc, INAe : 6 mètres minimum Secteurs INAd1, INAd2 : 10 mètres RD50 et 6 mètres minimum autres voies 2 mètres minimum pour les piscines
Article 7 : Distance aux limites séparatives	D=H/2 et 3 mètres minimum 2 mètres minimum pour les piscines Annexes à l'habitation	D=H/2 et 3 mètres minimum Secteur INAd 1 et 2 : D=H/2 et 5 mètres minimum 2 mètres minimum pour les piscines Annexes à l'habitation
Article 8 : Distance entre deux constructions	~~D= H/2 et 6 mètres minimum~~ Non règlementé	~~D= H/2 et 6 mètres minimum~~ Non règlementé
Article 9 : Emprise au sol	~~25%~~ → 30%	Secteur INAa et b : ~~25%~~ → 30%
Article 10 : Hauteur	7.5 mètres pour l'habitat	7.5 mètres pour l'habitat
Article 12 : Stationnement	Habitation : 2 places par logement dont une couverte et attenante	Habitation : 2 places par logement dont une couverte et attenante
Article 13 : Espaces verts	~~10%~~ → 20%	~~10%~~ → 20%
Article 14 : COS	0.3	Secteur INAa et b : 0.3

↳ Au document écrit du règlement

❑ De la zone UB :

Les différents points de modification développée ci-dessus sont intégrés aux articles 6, 7,8, 9 et 13 du règlement.

Ces modifications proposées sont portées en violet au règlement écrit modifié document N°4.1 du présent dossier de modification (extrait point n°1 page 30).

❑ De la zone INA :

Les différents points de modification développée ci-dessus sont intégrés aux articles 6, 7,8, 9 et 13 du règlement.

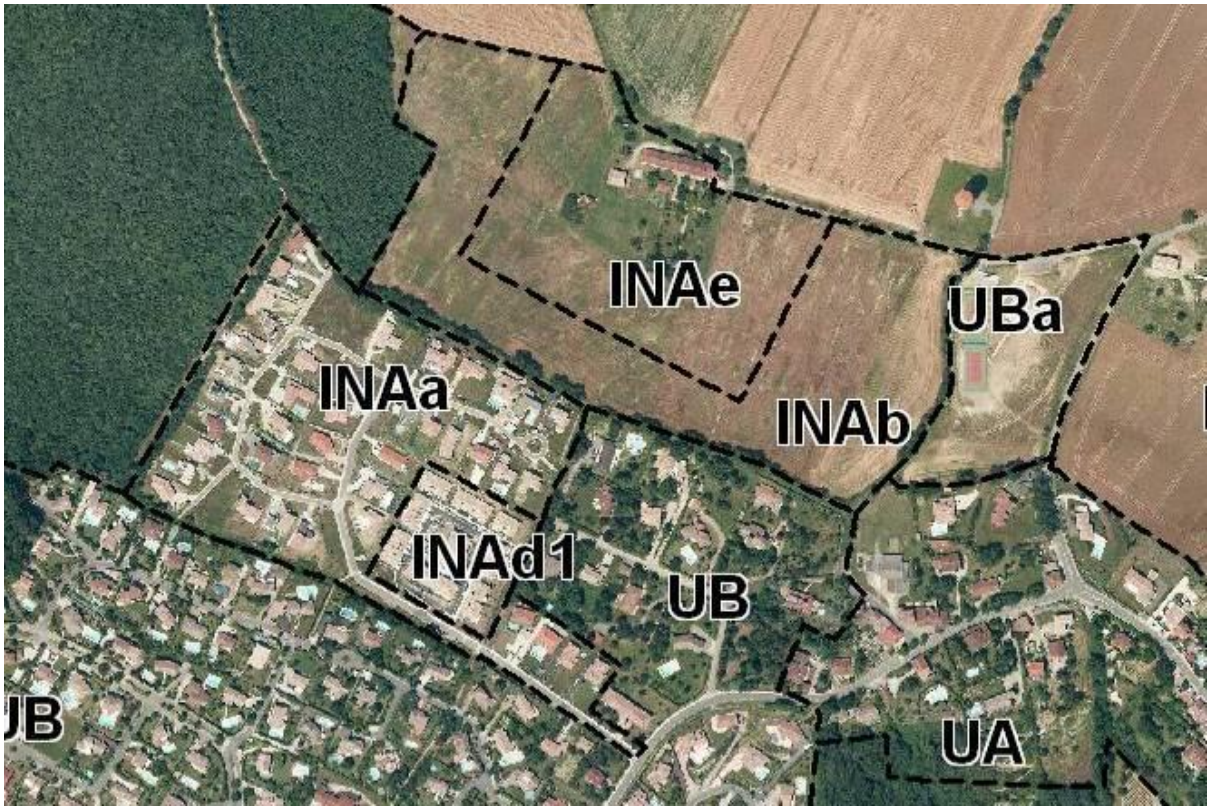
Ces modifications proposées sont portées en violet au règlement écrit modifié document N°4.1 du présent dossier de modification (extrait voir point n°1 page 13).

Point n° 4

☞ Objectif de la modification

Intégration du secteur INAe Monac dans le secteur INAb

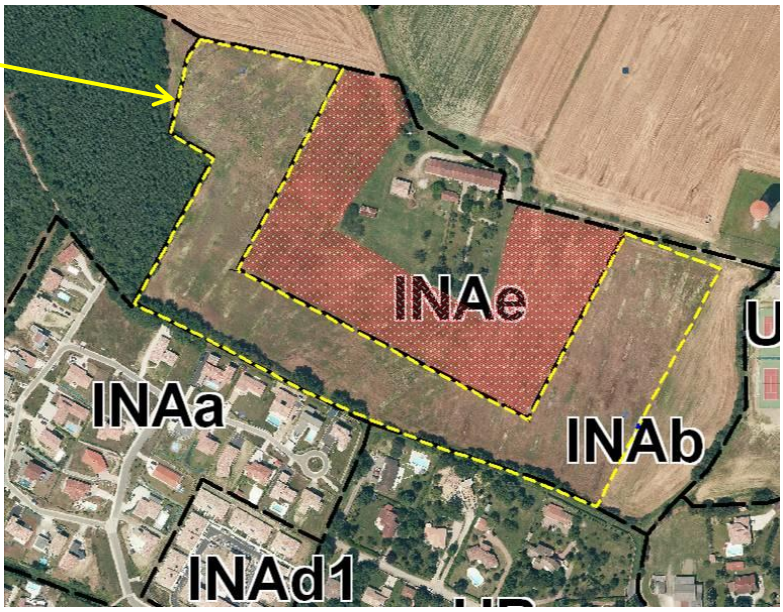
Constat :



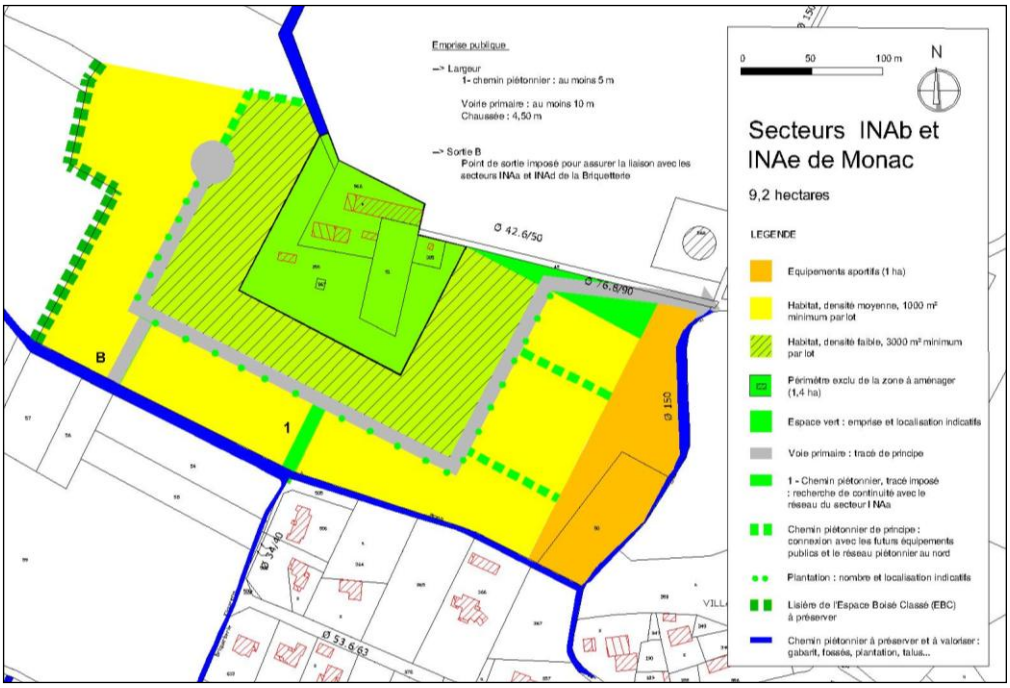
Ce secteur INAe, n'est plus d'actualité au regard d'une volonté de cohérence d'ensemble avec les secteurs mitoyens (voir ci-dessus) et d'un souci de développement durable. La commune souhaite donc le fusionner au secteur INAb mitoyen à ce jour desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le secteur mitoyen (INAb), dont l'aménagement est actuellement en cours, propose sur cette unité foncière (4.4 ha env.) un programme de 40 lots de maisons individuelles avec la voie de desserte. Soit une densité de l'ordre de 10 logements par hectare

Sur le secteur INAe, repéré par une trame rouge ci-contre dont la superficie est de 2,6 hectares le potentiel constructible compte tenu d'une surface minimale des terrains ramenée à 1000m² (INAb) serait de 26 lots soit 10 log/ha.



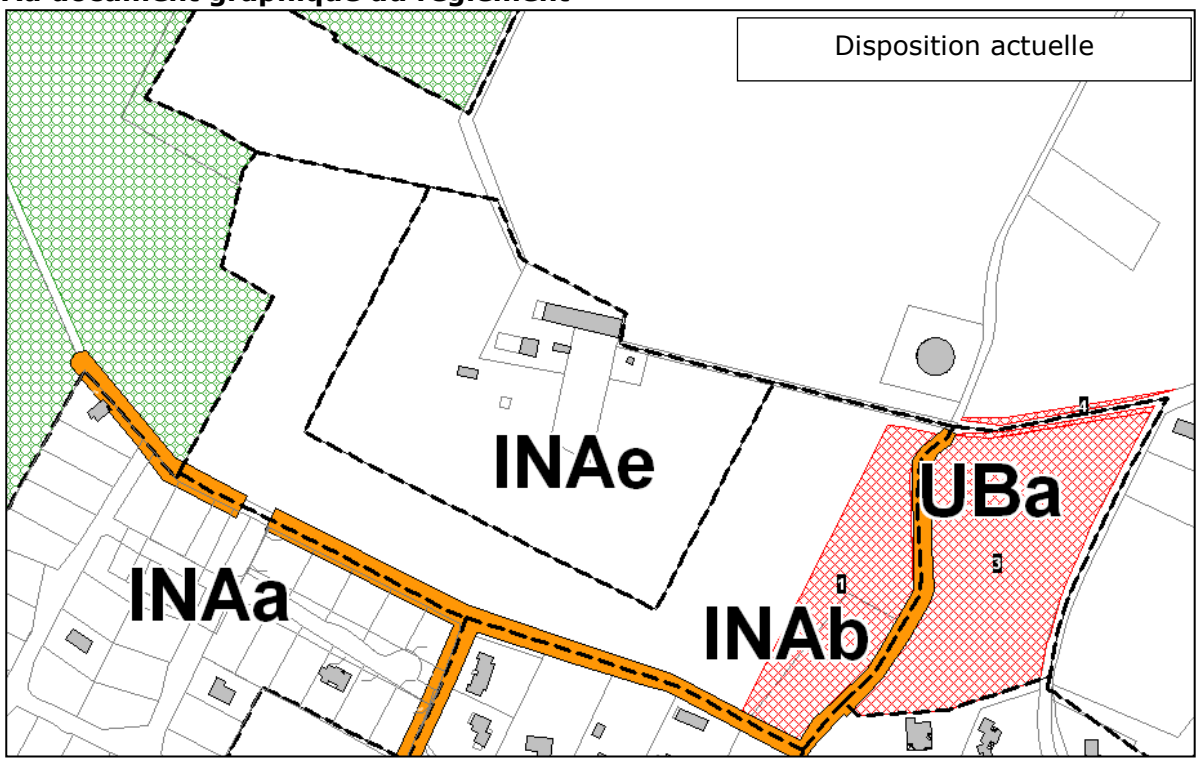
Principe d'aménagement des secteurs INAb et INAe intégré dans le règlement actuel du POS

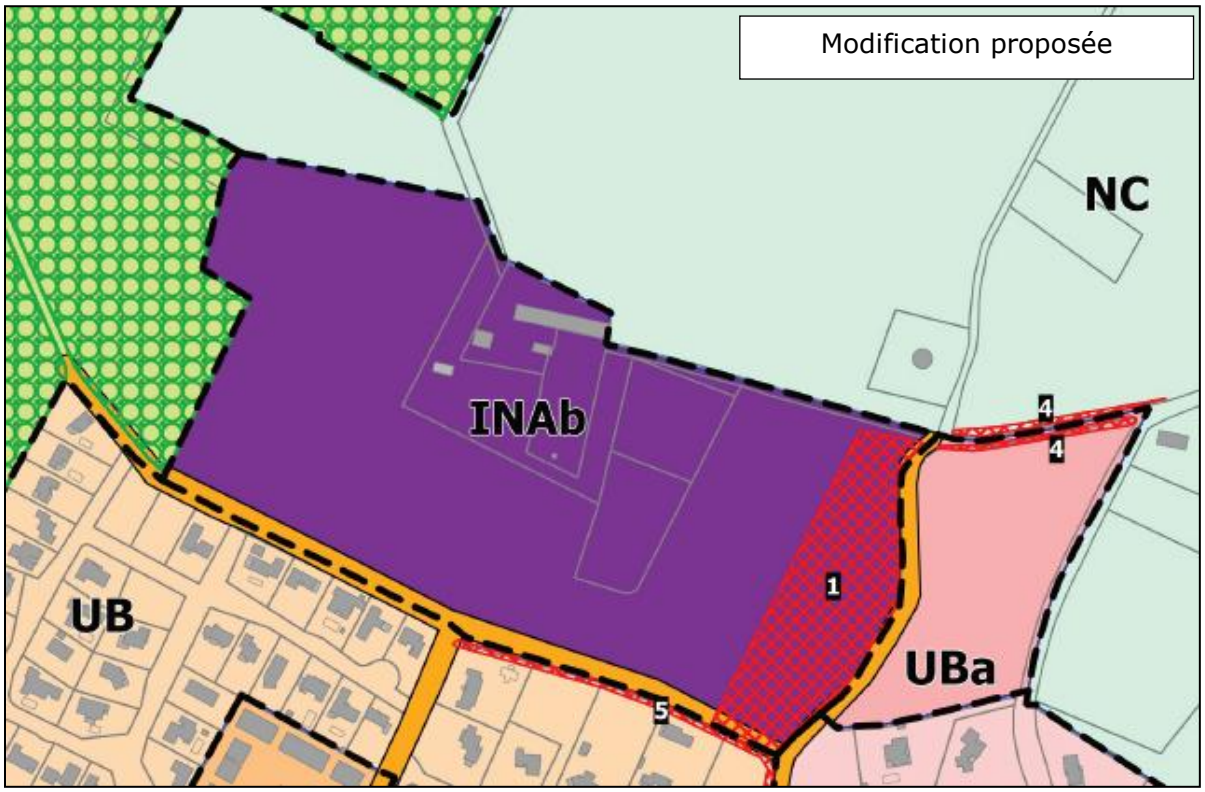


Note : le secteur INAb a fait l'objet d'une opération d'aménagement (PA), dans le respect des principes ci-dessus. En conséquence ces derniers seront retirés du règlement écrit de la zone INA ou ils figurent

Modifications proposées :

↳ Au document graphique du règlement





↳ Au règlement écrit :

Il s'agit de supprimer la référence à ce secteur dans le caractère de la zone et les différents articles, ainsi que le principe d'aménagement.

Ces modifications proposées sont portées en vert au règlement écrit modifié document N°4.1 du présent dossier de modification (extrait Cf. point n°1 page 13)

Point n° 5

☞ Objectif de la modification

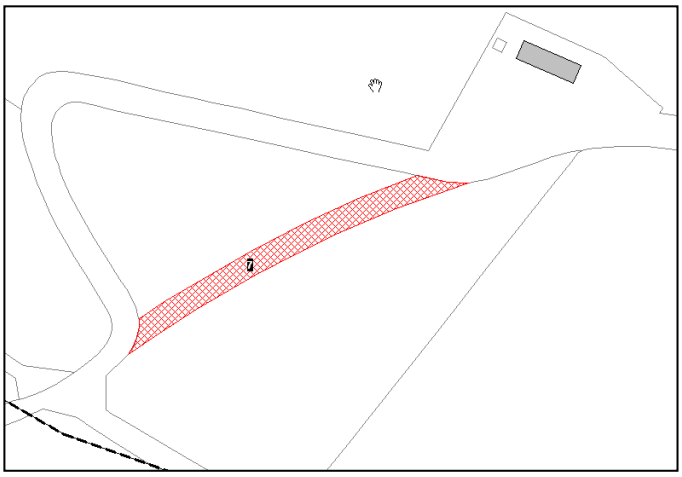
Mise à jour des emplacements réservés (ER).

↳ Suppression des ER n°7, 10, 11 et 14

Le conseil général ayant renoncé aux projets relatifs à ces ER, et Toulouse Métropole ne souhaitant pas les reprendre à son bénéfice, il est proposé de les supprimer.

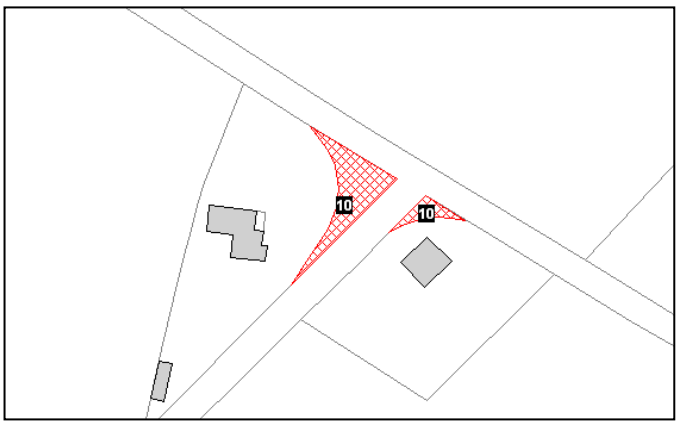
ER n°7 :
Projet abandonné





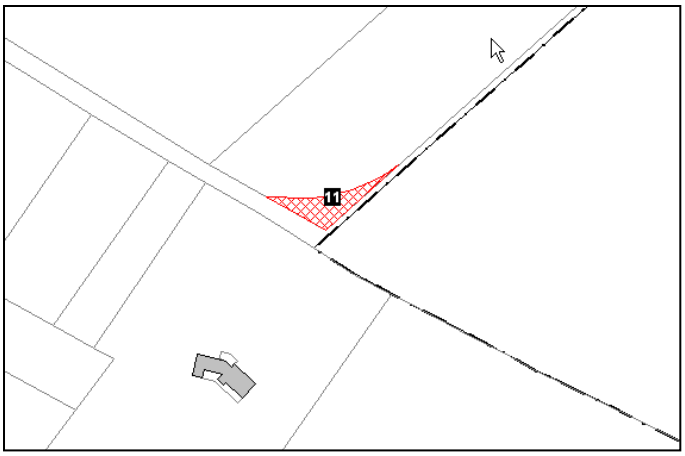
ER n°10 :
Proiet abandonné





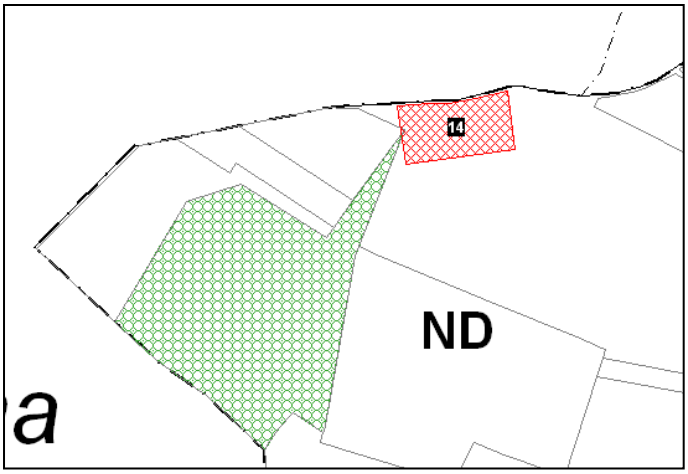
ER n°11 :
Projet abandonné





ER n°14 :
Projet abandonné

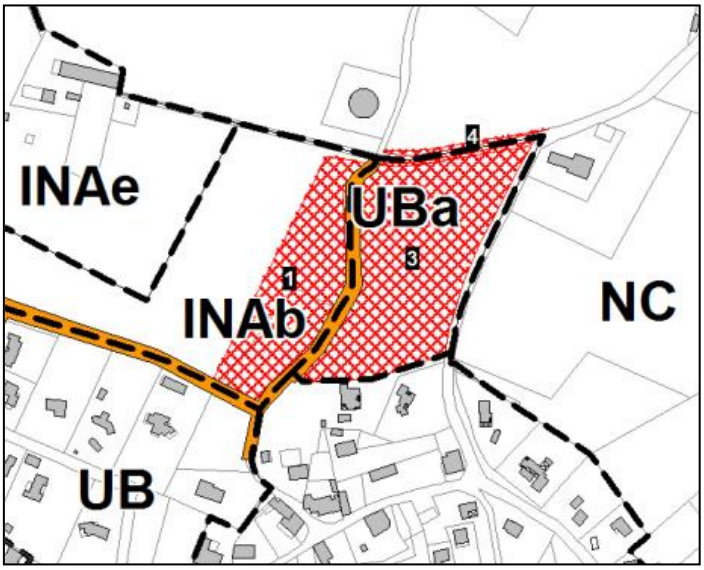




↳ Suppression de l'ER n°3

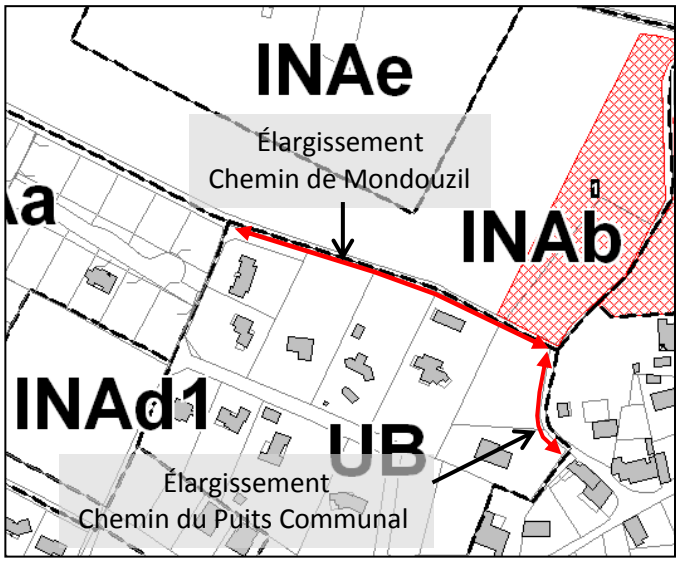
ER n°3 :
L'acquisition foncière par la commune étant réalisée





↳ Création d'ER pour liaison piétonne

L'objectif est d'élargir le chemin du Puits Communal et celui de Mondouzil pour améliorer une liaison piétonne et cycle du réseau cycle vert de Toulouse Métropole
Pour ces deux élargissements il est proposé de disposer sur les deux tronçons un emplacement réservé de 2 mètres à compter de la limite actuelle du chemin de Mondouzil et de 2 à 4 mètres du Chemin du Puits Communal.

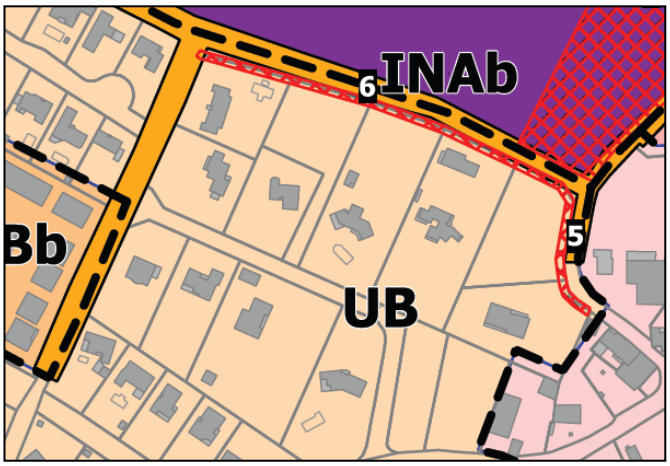


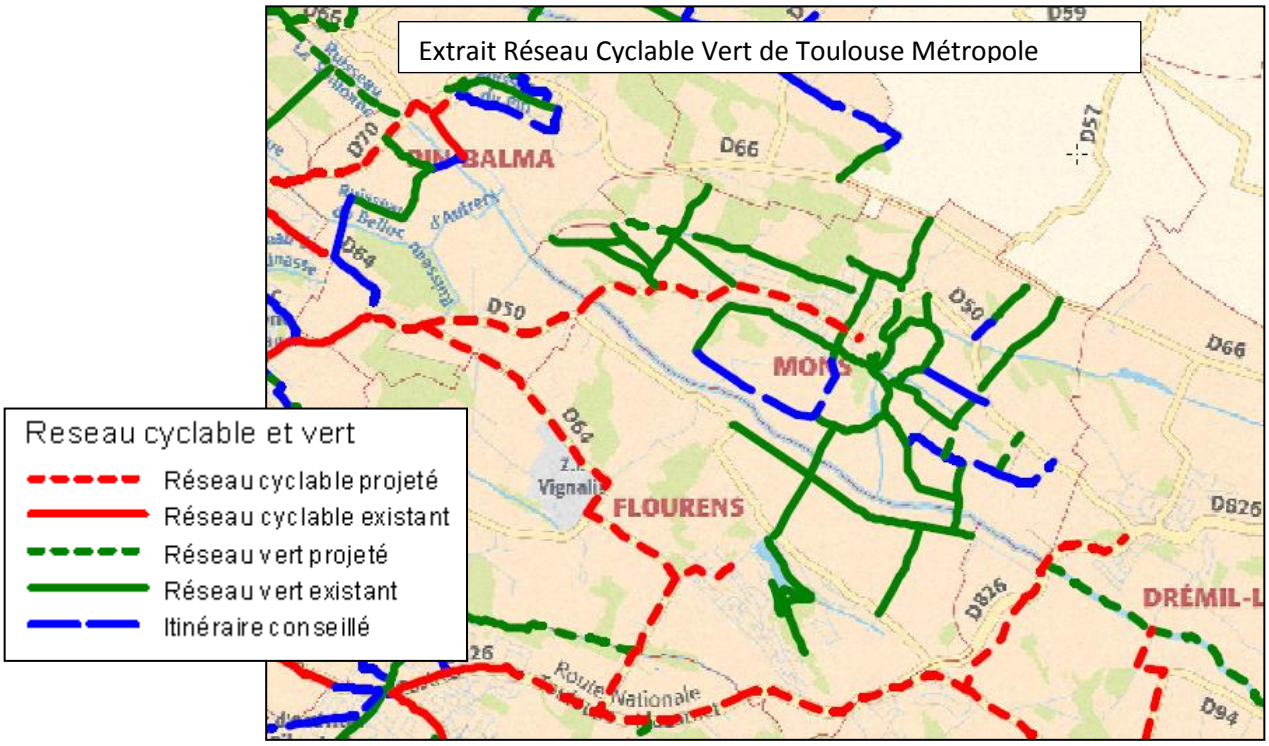
Disposition proposée

Mise en place de deux ER :

ER n°5 : Élargissement du chemin du Puits Communal
Bénéficiaire : La commune

ER n°6 : Élargissement du chemin de Mondouzil
Bénéficiaire : La commune





Liste des emplacements réservés
Modifications portées en rouges

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
A - Emplacements réservés à des voiries			
4	Élargissement de la voie communale de « Monac »	Commune	700 m²
~~7~~	~~Aménagement du carrefour CD 50 - CD 57~~	~~Département~~	~~1 800 m²~~
~~10~~	~~Aménagement du carrefour CD 50 - CD 66~~	~~Département~~	~~600 m²~~
~~11~~	~~Aménagement du carrefour CD 50 - CD 66~~	~~Département~~	~~700 m²~~
12	Aménagement du carrefour CD 50 - VC n°1	Commune	1 000 m²
~~14~~	~~Création d'une aire de stockage de matériaux~~	~~Département~~	~~5 000 m²~~
5	Élargissement du chemin du Puits Communal	Commune	300 m²
6	Élargissement du chemin de Mondouzil	Commune	820 m²
		Sous-total A	***~~9 800 m²~~ 2820 m²***
B - Emplacements réservés à des ouvrages publics			
1	Équipements sportifs - secteur de Monac	Commune	10 000 m²
~~3~~	~~Zone de sports et de loisirs : terrains de sports ou de loisirs et les constructions ou installations annexes qui leurs sont liées, aires de jeux, salle polyvalente et ses parkings,...~~	~~Commune~~	~~17 730 m²~~
		Sous-total B	***~~27 730 m²~~ 10 000 m²***
		Total	***~~37530 m²~~* 12 820 m²**

Point n° 6

☞ Objectif de la modification

Mise à jour de dispositions règlementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme

6.1. -Actualiser les références au Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme connaît un renouvellement continu de la part du législateur. Celui-ci donne parfois lieu à une renumérotation des articles.
C'est ainsi le cas de l'article L.123-1-7 porté en référence sur le document graphique (Cf. ci-dessous) à subit une première évolution suite à la loi ENE du 12 juillet 2010 pour devenir l'article L.123-1-5-7° et une deuxième suite à la loi ALUR pour être désormais désigné par le L.123-1-5-III 2°.

Disposition actuelle au règlement graphique



Elément paysager à protéger conformément à l'application de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme : protection des chemins, des fossés et de la végétation qui les borde(haies,arbres, arbres isolés).

Modification proposée



Elément paysager à protéger conformément à l'application de l'article L.123-1-5,III 2° du code de l'Urbanisme : protection des chemins, des fossés et de la végétation qui les bordes (haies,arbres,arbres isolés).

6.2. Prendre en compte la loi pour l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt

Parue au Journal Officiel le 13 octobre 2014 la « Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt » a notamment pour objectif de garantir la performance économique et environnementale des filières agricoles et agroalimentaires. Afin d'y parvenir l'un des objectifs affiché est de limiter les conflits d'usage qui peuvent fragiliser les exploitations, notamment au travers des documents d'urbanisme. Ainsi, et plus qu'auparavant, les constructions et activités permises en zone agricole et/ou naturelle ne devront pas être de nature à remettre en cause la vocation première des terrains, entendu ici au sens d'unité foncière. C'est à travers cette approche que la présente modification visera à apporter une première traduction de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

La modification proposée consistera donc à supprimer dans les zones NC et ND toute occupation non compatible avec les objectifs de la loi. La suppression des alinéas concernés entrainant une modification de la numérotation.

Modification proposée du règlement écrit des zones NC et ND.

❑ Pour la zone NC

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

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

Rappel : toute demande de travaux ou d'occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

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

1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci –après :

2.1. Les constructions à usage agricole.

2.2. Les constructions à usage d'habitat et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles.

~~2.3. Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.~~

~~2.4.~~ 2.3. L'aménagement et l'extension mesurée des autres constructions existantes.

~~2.5. Les constructions publiques à usage d'équipement collectif.~~

~~2.6. Les constructions â usage sanitaire.~~

~~2.7. Les constructions liées aux sports et aux loisirs sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.~~

~~2.8.~~ 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

~~2.9.~~ 2.5. Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

~~2.10. Les terrains de camping et de caravaning sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.~~

~~2.11. Les installations et travaux divers suivants :~~
~~- terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.~~

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

~~3.1. Les constructions à usage artisanal ne seront admises que dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants et â condition que l'activité envisagée n'aie pas pour effet d'entraîner de dépense particulière pour la collectivité ni de nuisances pour le milieu naturel~~

~~3.2. Les constructions liées aux sports et aux loisirs à condition : qu'elles disposent des équipements collectifs nécessaires et suffisants.~~

~~3.3.~~ Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées à condition que toutes les précautions soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage existant ou prévu, ni pour le milieu naturel.

~~3.4. Les terrains de camping et de caravaning à condition : qu'ils disposent des équipements collectifs nécessaires et suffisants.~~

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 sont interdites et notamment :

2.1. Les constructions à usage pur d'habitat autres que celles visées à l'article NC 1.

~~2.2. Les lotissements à usage d'habitat.~~

~~2.3~~ 2.2. - Les carrières.

❑ Pour la zone ND

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone de protection des sites. Elle est constituée par les abords des châteaux de Mondouzil et de Mons, le talweg du ruisseau De Roussel et la retombée des coteaux dans la vallée de la Seillonne. Un effort d'intégration dans le site sera exigé.

La zone comprend :

- un secteur NDe qui correspond à une unité foncière communale à l'intérieur de laquelle sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- un secteur NDi qui correspond à la zone inondable de la Seillonne telle qu'elle a été définie par la Direction Régionale de l'Environnement dans le cadre de l'établissement de la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI).

Rappel : toute demande de travaux ou d'occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels

1.1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

2.2. Les constructions à usage d'habitat et d'activité directement liées et nécessaires aux activités agricoles sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.

~~2.3. Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3, ci-après.~~

~~2.4.~~2.3. Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

~~2.5. Les installations et travaux divers suivants :~~
~~- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,~~
~~- les aires de stationnement ouvertes au public.~~

~~2.6.~~2.4. Dans le secteur NDe, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve des conditions fixées au point 3.1 ci-après.

~~2.7.~~2.5. Dans le secteur NDi, sont seulement autorisés les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve des conditions fixées aux points 3.1 et 3.3 ci-après.

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

3.1. Les constructions et installations visées au paragraphe ND 1 ci-dessus ne seront admises qu'à condition que leur intégration dans le site fasse l'objet de soins particuliers.

3.2. Les constructions à usage artisanales ne seront admises que dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants et à condition que l'activité envisagée n'ait pas pour effet d'entraîner de dépense particulière pour la collectivité, ni de nuisances pour le milieu naturel.

3.3. Dans le secteur NDi, les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de limiter le plus possible l'impact sur l'écoulement des eaux de crues.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - Interdictions :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 et notamment :

2.1. Les constructions nouvelles à usage
- d'habitat principal autres que celles visées à l'article ND 1
- de service et de bureau
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- de commerce.

2.2. Les lotissements à usage d'habitat.

2.3. Les dépôts de véhicules.

2.4. Les installations classées autres que celles nécessaires à l'activité agricole.

2.5. Les carrières.

2.6. Les terrains de camping et de caravaning.

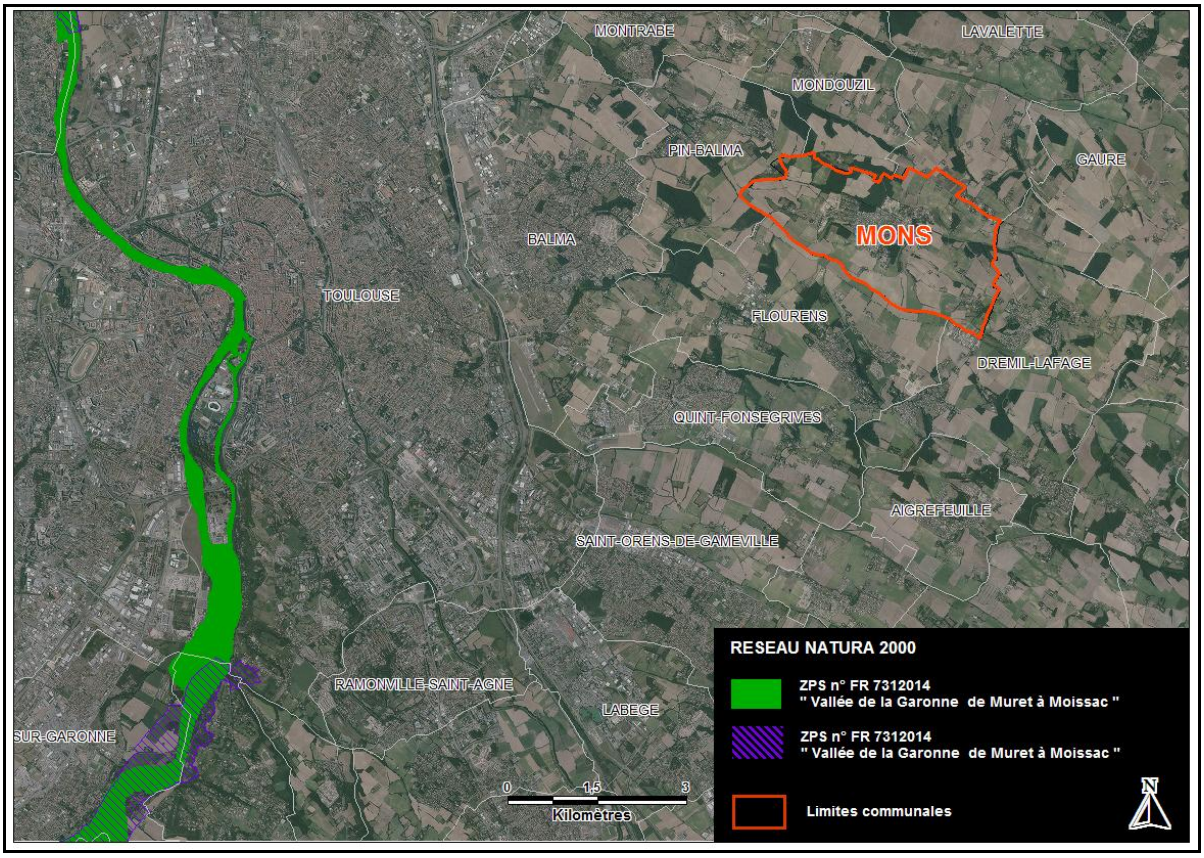
3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

↳Une commune relativement éloignée des sites Natura 2000

La commune de Mons ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, deux sites de protection se situent dans l'agglomération toulousaine, le long de la Garonne. Il s'agit de :

- **la <u>Zone Spéciale de Conservation</u> - ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

- **la <u>Zone de Protection Spéciale</u> - ZPS n° FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »** où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, …) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, …) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.



↳Un projet de modification du PLU portant sur plusieurs points :

L'objectif de cette modification du PLU de Mons porte sur 6 points :

Point n° 1 : Intégration des secteurs INAa et INAd1 de la Briqueterie dit « Le Clos de Pamparé », en zone urbaine du POS.
Cette modification du règlement du POS n'aura pas d'impact sur les milieux naturels.

Point n° 02 : Évolutions réglementaire du secteur INAd2 d'Iversenc de Gaudens dit « Cantalauze ».
Actuellement ce secteur de **4 000 m²** est constitué de terrains en friche ouverts à l'urbanisation. La modification de la vocation de ce secteur va permettre le lancement de la construction de logements. Ce secteur se situe en entrée de ville Ouest, dans la continuité du bâti existant.
Au plus proche, le secteur se situe **à 10 km** de la ZPS n° FR 7312014 et **à 12 km** de la ZSC n° FR 7301822. Compte tenu de sa localisation éloignée et de sa surface relativement petite, l'urbanisation de ce secteur n'aura **aucun impact sur les sites Natura 2000**.

Point n° 03 : Améliorer la constructibilité en zone UB.
Cette modification du règlement du POS n'aura pas d'impact sur les milieux naturels.

Point n° 04 : Intégration du secteur INAe de la Briqueterie dans le secteur INAb
Cette modification du règlement du POS n'aura pas d'impact sur les milieux naturels.

Point n° 05 : Mise à jour des emplacements réservés.
Sans impact sur l'environnement

Point n° 06 : Mise à jour de dispositions règlementaires ayant évolué indépendamment du document d'urbanisme
Sans impact sur l'environnement

↳Un projet de modification qui ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000

Compte tenu de :

- la localisation relativement éloignée du projet d'urbanisation du secteur INAd2 « Clos de Cantalauze » par rapport aux sites Natura 2000 :
  - à environ **10 km de la ZPS** « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » ;
  - et **12 km de la ZSC** « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »**)** ;

- de l'inexistence d'impact sur l'environnement, des autres modifications inscrites dans la procédure ;

Le projet de modification sur la commune de Mons n'aura manifestement pas d'impact sur les deux sites Natura 2000 recensés (ZSC n° FR 7301822, et ZPS n° FR 7312014)

Ce projet **ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites** et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation des incidences plus détaillée.

4 - LA PROCÉDURE

Le présent dossier de modification comprend :

① Les documents relatifs à la procédure

② La présente notice explicative

③ Le règlement

4.1. Le règlement graphique modifié

4.2. Le règlement écrit modifié

4.3. Liste des emplacements réservés modifiée

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

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,

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

Monsieur le Président du S.M.E.A.T.,

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

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

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

Monsieur le Président du S.M.T.C.