

Plan d'Occupation des Sols

2ème MODIFICATION

Approuvé le 21 Avril 2011

2- NOTICE EXPLICATIVE

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

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

POS du Grand Toulouse – Commune de Saint Alban
Modification du POS

NOTICE EXPLICATIVE

Introduction

Au 1er Janvier 2009, et par arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine. Compétente notamment en matière de POS et documents en tenant lieu, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 25 communes membres du Grand Toulouse.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de modification du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint Alban, devenu « POS du Grand Toulouse, commune de Saint Alban ».

1 – L'évolution du POS

Le POS de Saint Alban a été approuvé le 2 mai 2002. Afin d'accompagner son développement urbain, la commune a par la suite procédé à une modification, approuvée le 15 Octobre 2007 et une modification simplifiée, dont la procédure est en cours.

La communauté urbaine du Grand Toulouse souhaite procéder à une seconde modification du POS.

2 – Les objectifs de la modification

Dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols actuel et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le Grand Toulouse et la commune souhaitent conforter et valoriser les commerces, bureaux et services dans les zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB et UC) et en particulier dans son noyau villageois (UA).

Saint Alban est une commune aujourd'hui fortement urbanisée, où se pose des problématiques de renouvellement urbain : aménagement de cœur d'îlot, alignement, prospect…

La typologie et le parcellaire des zones urbaines centres ne permettent pas toujours l'implantation de commerces, bureaux et services. En effet nombre de parcelles sont petites, il est alors difficile de concilier la création de commerces, bureaux et services et l'implantation de stationnement sur une même parcelle.

De plus le SCOT situe la commune dans la ville intense. Le noyau villageois et le RD4 sont classés en intensification prioritaire.
Dans ces territoires d'intensification, les PLU et PLH doivent faciliter la densification et le renouvellement urbain.

Afin de gérer ces difficultés, la commune et le Grand Toulouse proposent deux modifications de son POS :

1. Dans les zones UA, UB et UC, la modification de l'article 12 consacré au stationnement permettra de faciliter l'implantation de commerces, bureaux et services en modifiant le plafond de la SHON de référence et en s'appuyant sur l'utilisation de parkings existants ouverts au public.
2. Dans la zone UA, la modification porte sur la suppression du recul obligatoire sur les limites séparatives d'emprises publiques hors voiries, dans l'article 6.

Une actualisation des dispositions générales du règlement est également nécessaire. Elle répond à des évolutions de la réglementation, et ne représente que des adaptations mineures.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie du POS. Elles sont donc menées à travers une procédure de modification.

3 – Les éléments modifiés

3-1 Reprendre les règles concernant le stationnement sur la parcelle.

le Grand Toulouse et la commune souhaitent conforter et valoriser les commerces, bureaux et services dans les zones urbaines à vocation d'habitat.
La commune a accompli de nombreux efforts sur la réalisation de places de stationnement, non pas en linéaires de voirie mais plutôt regroupées sur les places publiques, accessibles et proches des commerces et services.
Dans les zones urbaines (UA, UB et UC), et dans les secteurs desservis par des parkings existants en nombre suffisant, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour l'implantation de commerces, bureaux et services. Dans les secteurs non desservis, il sera exigé un stationnement sur la parcelle.

La rédaction du règlement pourra être la suivante :

Article UA 12 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - Habitations :

1.1. Logements ou bâtiments collectifs : il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.

Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

1.2. Constructions individuelles et opérations d'ensemble : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

1.3. Logements locatifs financés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : ~~il est exigé au moins 2 places de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.~~

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.

Cette mesure ne s'applique que dans les secteurs non limitrophes de parc de stationnement public ou privé ouvert au public existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.

Dans les secteurs limitrophes de parcs de stationnement public ou privé ouvert au public existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie, il n'est pas exigé la création de places de stationnement.

3 - Commerces :

~~Surface de vente entre 0 et 100 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente~~
~~100 et 500 m² : 2 places par 30 m²~~
~~500 et 1000 m² : 3 places par 30 m²~~
~~supérieure à 1 000 m² : 4 places par 20 m²~~

Dans les secteurs limitrophes de parcs de stationnement public ou privé ouvert au public existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie, il n'est pas exigé la création de places de stationnement.

Dans les secteurs non limitrophes de parcs de stationnement public ou privé ouvert au public existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public avec un minimum de deux places par commerce.

En l'absence de précision sur la surface hors œuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public, le calcul se fait sur la totalité de la surface hors œuvre nette du projet.

4 - Équipements hôteliers et de restauration : il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - Établissements hospitaliers et de soins : il est exigé une place de stationnement par lit.

6 - Maison de retraite : il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

7 - Établissements scolaires : il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe ainsi qu'une aire de stationnement réservée aux deux-roues.

8 – Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. L'existence de parc public de stationnement limitrophe pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

9 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Article UB 12 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.
Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - Habitations :

1.1. Logements ou bâtiments collectifs :
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.

Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

1.2. Constructions individuelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

1.3. Logements locatifs financés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : ~~il est exigé au moins 2 places de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.~~
Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Commerces :

Surface de vente entre	0 et 100 m² :	1 place par 20 m² de surface de vente
	100 et 500 m² :	2 places par 30 m²
	500 et 1000 m² :	3 places par 30 m²
	supérieure à 1 000 m² :	4 places par 20 m²

4 - Équipements hôteliers et de restauration : il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

5 - Établissements hospitaliers et de soins : il est exigé une place de stationnement par lit.

6 - Maison de retraite : il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

7 - Établissements scolaires : il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe et une aire de stationnement réservé aux deux-roues.

8 – Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. L'existence de parc public de stationnement limitrophe pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

9 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Article UC 12 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - Habitations :

1.1. Logements ou bâtiments collectifs : il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.

Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

1.2. Constructions individuelles et opérations d'ensemble : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

1.3. Logements locatifs financés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : ~~il est exigé au moins 2 places de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.~~
Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Commerces :

Surface de vente entre 0 et 100 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente
100 et 500 m² : 2 places par 30 m²
500 et 1000 m² : 3 places par 30 m²
supérieure à 1 000 m² : 4 places par 20 m²

4 - Équipements hôteliers et de restauration : il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

5 - Établissements hospitaliers et de soins : il est exigé une place de stationnement par lit.

6 - Maison de retraite : il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

7 - Établissements scolaires : il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

8 – Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. L'existence de parc public de stationnement limitrophe pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

9 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

3-2 Reprendre l'implantation du bâti par rapport aux emprises publiques.

le Grand Toulouse et la commune souhaitent conforter et valoriser les commerces, bureaux et services dans la zone urbaine et en particulier dans le noyau villageois.
La modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques hors voiries permettrait une plus grande latitude dans les projets et favorisera ainsi leur création. L'implantation à l'alignement est préconisée sur le RD4, la présente modification propose de l'instaurer également aux emprises publiques hors voiries. Toutefois pour favoriser une qualité architecturale, il est préconisé une implantation dans une bande 0 à 4 mètres.

La rédaction du règlement pourra être la suivante :

Article UA 6 :

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :

Autoroute A 62 : - 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m de l'axe pour les autres constructions.

2 - Toute construction devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement sur les voies RD4 et RD14a.

3 - Toute construction devra être implantée :
- avec un recul de 4 mètres de l'emprise de toute autre voie publique ou privée existante ou à créer.
- Avec un recul compris entre 0 et 4 mètres par rapport à l' emprise publique, hors voirie.

4 - Des implantations différentes peuvent, exceptionnellement, être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre soit une adaptation au parcellaire existant, soit la création d'espaces publics, soit la création de bâtiment avec ailes de retour.

~~**5** - Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions.~~

6 - En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé, au cas par cas, pour des raisons de sécurité.

7 - L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

8 - Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des immeubles collectifs et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation, pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

9 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

3-3 Actualisation du règlement.

Une actualisation des dispositions générales pour l'ensemble de la commune, suite à différentes modification du code de l'urbanisme est nécessaire.
Le décret du 5 janvier 2007 relatif aux permis de construire, qui entrera en vigueur à compter du 1er octobre 2007, a modifié le code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'article R111-1 : En présence d'un POS ou d'un PLU approuvé, seuls demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15, et R111-21.

La rédaction du règlement pourra être la suivante :

DISPOSITIONS GENERALES :

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent en ce qu'elles ont expressément de contraire aux articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles rappelés ci-dessous qui restent applicables :

A) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, L.421-4 concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 qui concernent les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du POS et portent plus particulièrement sur : salubrité publique, risques naturels, bruit, desserte et accès, environnement.

~~1 - Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.~~
~~2 - Article R.111.3.2. : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.~~
~~3 - Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.~~
~~4 - Article R.111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement.~~
~~5 - Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.~~
~~6 - Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.~~

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Les servitudes d'utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe 5.3 et sont reportées au titre indicatif sur les documents graphiques n°5.3.2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 6 :
Il sera également supprimé la phrase suivante :
~~« Les ouvrages et installations publics ne sont pas assujettis aux présentes dispositions »,~~
dans tous les articles 6 des zones urbaines et naturelles du règlement, où elle est présente.

4 – Procédure de la modification du POS

La 2ème modification du POS a été lancée par Arrêté du Grand Toulouse du 8 décembre 2010.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 janvier 2011 au 3 Février 2011 inclus.

Madame Roustit a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU. A la suite de cette enquête, le Commissaire Enquêteur a donné ses conclusions dans un rapport joint au présent dossier de PLU.

Le présent dossier de modification soumis à enquête publique comprend :

- Les documents relatifs à la procédure
- La présente notice de présentation
- Le règlement écrit

5 - Planning de la procédure de modification du POS

CALENDRIER PREVISIONNEL

Elaboration du projet de modification

Notification du dossier aux personnes ci-dessus pour avis

Arrêté de mise à enquête publique

- Mesures de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

(Date enquête publique : 3 Janvier 2011– 3 Février 2011)

1 mois

- Rapport du Commissaire Enquêteur

1 mois

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibération d'approbation en Conseil communautaire 21 Avril 2011

Mesures de publicité : affichage Mairie + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs

Nouveau document opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil