



Cugnaux

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 25 mars 2002

3^{ème} Modification

2 – NOTICE EXPLICATIVE

**Dossier approuvé par
Délibération du Conseil de Communauté
du 05 octobre 2009**



COMMUNE DE CUGNAUX

3^{ème} Modification du P.O.S.

soumise à Enquête Publique du 14/04/2009 au 16/05/2009 (inclus)
par Arrêté de mise à enquête du Grand Toulouse du 31 mars 2009

Notice explicative

SOMMAIRE :

1 - Rappel	page 2
2 - Objectifs de la 3^{ème} modification	page 3
3 - Procédure de la 3^{ème} modification du PLU.....	page 10
4 - Planning de la procédure de modification du PLU	page 11
5 - Annexe : SDAT	page 12

INTRODUCTION

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, le Grand Toulouse est devenue compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. Dorénavant, 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, la communauté urbaine lance le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cugnaux devenu « PLU du Grand Toulouse, commune de Cugnaux »

1 - RAPPEL

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2002 le P.O.S. de Cugnaux a fait l'objet de 2 modifications approuvées par Délibération du Conseil Municipal **le 23 janvier 2008**.

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 16 octobre 2008, le Grand Toulouse a confirmé la poursuite de la révision du POS prescrite par délibération du conseil municipal du 21 novembre 2002 et approuvé les nouvelles modalités de concertation.

CETTE NOUVELLE MODIFICATION (3^{ÈME}) A POUR OBJECTIF :

⇒ De mieux tenir compte dans le règlement de la zone 3NA de l'avancement de la réalisation de la zone d'aménagement concerté de Francazal Sud.

La présente procédure de modification s'inscrit dans les objectifs de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme et dans le cadre des dispositions envisagées par la Loi « Urbanisme et Habitat » n°2003-590 du 2 Juillet 2003, au titre de l'article 23 (procédures de modification et de révision des POS/PLU) de ladite Loi.

Par sa faible ampleur, tant en termes de substance que de superficie du périmètre concerné, ce projet de modification du POS :

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

La présente modification est soumise à Enquête publique par l'Arrêté du Grand Toulouse du 31 mars 2009. L'enquête publique aura lieu du 14 Avril 2009 au 16 Mai 2009 (inclus).

2 - OBJECTIF DE LA 3^{ÈME} MODIFICATION

Selon le POS de Cugnaux, la zone 3NA « recouvre des terrains non équipés, situés en façade le long des voies départementales (RD 23, RD 924a, RD63) et destinées à recevoir en priorité des activités industrielles, commerciales ou artisanales. Elle devra être aménagée de façon cohérente et sera susceptible d'accueillir des opérations d'ensemble. Les équipements nécessaires à son fonctionnement seront réalisés par les aménageurs. »

Cette zone concerne 4 secteurs de la commune (cf. carte) et couvre une superficie totale de 60 hectares, à rapporter aux 1300 hectares du territoire communal (soit 4,6 %).

Or, parmi les 4 secteurs classés sous ce zonage, celui de Francazal Sud (13 ha) est désormais aménagé. La ville y a créé en 1989 une ZAC à usage principal d'activité ; les terrains ont été acquis, aménagés, vendus et les constructions sont réalisées. De sorte que pour ce secteur le règlement de la zone 3NA n'est plus vraiment approprié. Deux dispositions de l'article 3NA 1 en particulier apparaissent handicapantes pour la bonne finalisation et la pérennisation de l'aménagement de la ZAC.

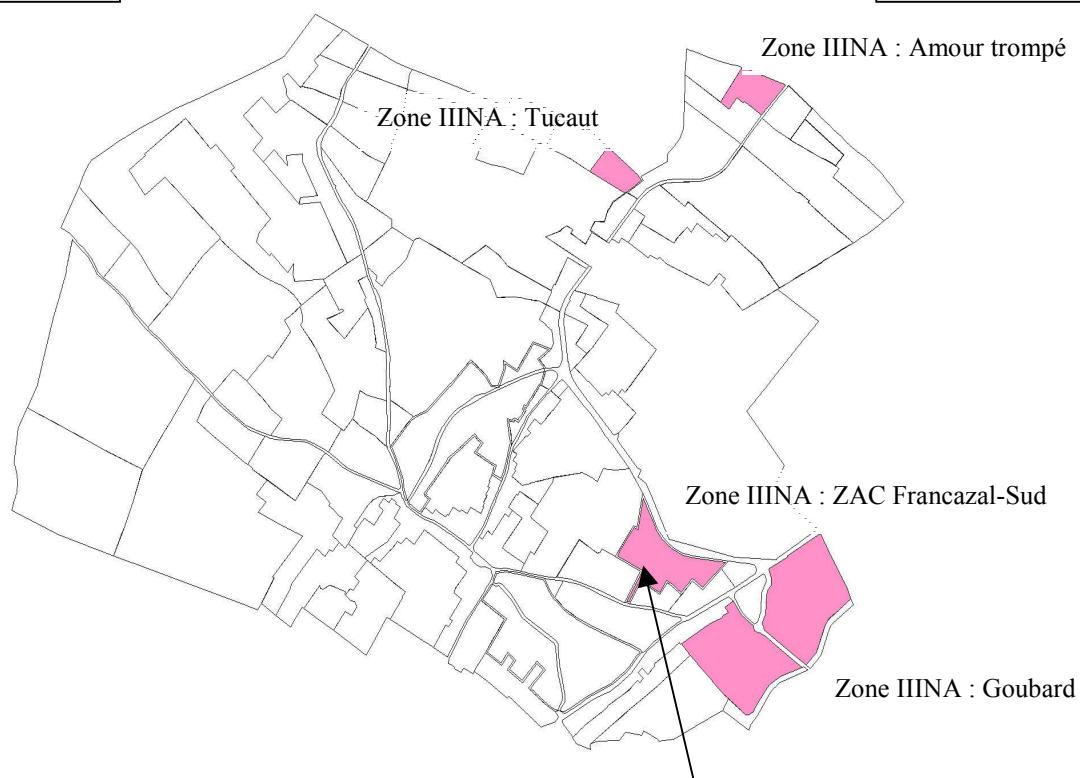
La première disposition est relative aux constructions autorisées sous condition. Elle énonce en effet que « sont autorisées sous conditions : les lotissements et les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales à condition que ces opérations concernent une superficie d'un hectare minimum et qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble. »

Cette rédaction introduit un double critère cumulatif de superficie minimale des terrains et d'inscription dans une opération d'ensemble. A supposer que le second critère soit rempli du fait même de l'existence – bien qu'ancienne – d'une ZAC, il reste la question de la superficie minimale d'un hectare. S'agissant d'un secteur maintenant quasi-intégralement construit, les rares terrains encore disponibles ont une taille inférieure à 10000 m². Ainsi, la rédaction actuelle du règlement de la zone 3NA condamne les dernières parcelles restantes dans la ZAC à demeurer en friche.

La seconde disposition qui rend délicate l'instruction des demandes d'occupation du sol dans le secteur de Francazal Sud concerne les extensions de constructions existantes. Le règlement édicte que sont autorisées « les extensions de constructions, dans la limite de 20 % de leur surface de plancher hors oeuvre nette. » Cette formulation s'avère inadaptée dans le champ de la ZAC. En effet, dans le cadre de la cession des terrains par l'aménageur de la zone, le cahier des charges de cession du terrain affecte une SHON au terrain (par exemple 1000 m²). Mais de nombreuses constructions effectivement réalisées développent une SHON sensiblement inférieure à celle « achetée » avec le terrain (construction de 700 m² par exemple). Dès lors, la SHON contractuellement encore disponible se trouve supérieure à 20 % de la SHON construite ($300/700 = 43\%$ dans notre exemple). Le règlement conduit donc involontairement à interdire l'utilisation de la SHON acquise initialement par les propriétaires des terrains en ZAC et limite ainsi les possibilités d'adaptation des bâtiments aux contraintes productives nouvelles.

Au regard de ces deux difficultés dans l'application du règlement de la zone 3NA pour les projets situés dans la ZAC de Francazal Sud, il est donc proposé de créer pour le périmètre de la ZAC un sous-secteur 3NAa. La seule spécificité réglementaire de celui-ci tiendrait dans une rédaction différente de l'article 1 de la zone 3NA. La rédaction en serait modifiée seulement pour ce sous-secteur NAa de façon d'une part à tenir compte de l'existence d'une SHON commercialisée avec chaque terrain et d'autre part à supprimer la règle relative à la taille minimale des terrains.

Les autres articles du règlement ne connaîtraient aucune évolution.



LA MODIFICATION APPORTEE.

- Création d'un sous-secteur 3NAa, correspondant au périmètre de la ZAC Francazal Sud et classé en zone 3NA au POS actuel.
- Ajustement de l'article 3NA 1 comme suit : en rouge les modifications apportées

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IIINA

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains non équipés situés en façade le long de voies départementales (R.D. 23, R.D. 924a, R.D. 63) et destinés à recevoir en priorité des activités industrielles, commerciales ou artisanales. Elle devra être aménagée de façon cohérente et sera susceptible d'accueillir des opérations d'ensemble. Les équipements nécessaires à son fonctionnement seront réalisés par les aménageurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIINA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Rappel :

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aires de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée.prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres,
- les démolitions,
- les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

1 - Sont autorisées :

1.1. **Excepté dans le secteur 3NAa**, les extensions de constructions, dans la limite maximale de 20 % de leur surface de plancher hors oeuvre nette.

1.2. **Dans le secteur 3NAa, les constructions dans la limite de la SHON maximale autorisée à l'article IIINA14**

1.23. Les constructions liées aux ouvrages d'infrastructures (eau, gaz, électricité...).

2 - Sont autorisées sous conditions :

Excepté dans le secteur IIINAa, les lotissements et les constructions à usage d'activités industrielles artisanales ou commerciales à condition que ces opérations concernent une superficie d'un hectare minimum et qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble.

Dans ces opérations sont autorisées :

Les installations classées conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés,

Dans le secteur IIINAa, les lotissements et les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

3 - Sous la courbe de bruit C du PEB de l'aérodrome de Toulouse-Franczal, les constructions à usage d'habitat autorisées précédemment doivent respecter une isolation acoustique conformément à la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes (35 DbA).

4 - Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur,
Dans le cas d'opérations d'ensemble la prise en compte du bruit par l'aménageur au niveau de l'opération est admise et peut dispenser, le cas échéant, les constructions d'isolement supplémentaire.

ARTICLE III N A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article IIINA 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III N A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques des accès à un établissement, une installation ou construction doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs,,
- 1.2. Les accès carrossables doivent être conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies et doivent être disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre la sortie en marche avant.
- 1.3. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent l'être de façon telle que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.
- 1.4. Tout accès privatif sur les voies départementales de 1ère catégorie classées A (Voie du Canal de St-Martory, RD 15, et RD 924a) est interdit.

2 - Voirie

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

2.1. Voies principales :

- . largeur minimale de plate-forme12 mètres,
- . largeur minimale de chaussée 6 mètres,

2.2. Voies en impasse :

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement pour les véhicules lourds. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE III N A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

- 1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.
- 1.2. Les autres constructions (logement, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public. En application, de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux vannes usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement "vannes".

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux,
- soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents industriels et artisanaux

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

Tout rejet direct d'effluents industriels et artisanaux dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement traités et rendus conformes aux dispositions des réglementations en vigueur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur après avis des services concernés. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseaux divers

3.1. Les lignes de télécommunication, de gaz et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines.

3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE III N A 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Néant.

ARTICLE III N A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 40 mètres s'il s'agit d'habitat,
 - 30 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'emprise de l'ER n°1, voie du canal de Saint-Martory, partie 1, (AB)
- 25 mètres s'il s'agit d'habitat,
 - 20 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'axe de la voie du canal de Saint-Martory, dans sa partie 2 : (BDE),
- 15 mètres de la limite d'emprise des RD 15, RD 924a et RI3 24 dans la zone Goubard
 - 32 mètres de l'axe des R.D. 24 et 63,
 - 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
 - 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics et des canaux.

ARTICLE III N A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 6 mètres.. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, cette distance est ramenée à 4 mètres minimum.

Toutefois, si les constructeurs présentent un plan de masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies,

ARTICLE III N A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Si elles ne sont pas jointives, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE III N A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation sans que leur emprise puisse excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE III N A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés sous les sablières ou au dernier plancher par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra atteindre 13 mètres maximum pour les autres types de constructions.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise, tels que : cheminée, etc.

ARTICLE III N A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement et les bâtiments doivent être conçus de manière à présenter une unité architecturale sur une même parcelle.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, fausse brique est interdite. Le béton peut être utilisé et laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, sur les limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'une haie vive, d'un grillage ou d'un mur plein de 2 mètres maximum.

3.2. Clôtures sur voies publiques : dans le but de traiter de façon homogène les clôtures sur voiries primaires ou secondaires publiques, quatre possibilités sont offertes aux constructeurs :

- . muret de 0,60 mètre de hauteur accompagné d'une haie taillée à 1,50 mètre de hauteur,
- . muret de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de 0,90 mètre de hauteur,
- . muret plein de 1,50 mètre de hauteur, le long de la voie artérielle du Canal Saint-Martory, des R.D. 23, 924a et 15,
- . haie vive taillée de 1,50 mètre de hauteur,

3.3. Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1,50 mètre est exigée pour les raisons impérieuses (sécurité, esthétique, etc...), l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet plus détaillé.

4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

ARTICLE III N A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celles d'habitation.

1 - Logement de fonction

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre,

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

4 - Activités artisanales et industrielles

Pour les activités, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

5 - Autres constructions ou établissements la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE III N A 13 – ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toutefois, les arbres se situant dans les aires de construction et dans leurs abords immédiats peuvent être abattus à condition que tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées au préalable, soit remplacé.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins un arbre pour 100 m².

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain et doit être plantée d'arbres de haute tige.

Les aires de stockage, qu'elle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

5 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées sur chaque côté de la chaussée d'arbres d'alignement de grand développement. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise de 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement. Il doit être planté un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III N A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles III N A 3 à III N A 13.

Dans le secteur IIINAa la SHON maximale autorisée est de 100 000 m².

ARTICLE III N A 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

3 - PROCÉDURE DE LA TROISIÈME MODIFICATION DU PLU

3.1. ENQUÊTE PUBLIQUE

La présente modification est soumise à Enquête Publique par Arrêté du Grand Toulouse du 30 mars 2009. Madame DE BALORRE Myrian a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du POS.

Cette enquête se déroule du mardi 14 avril 2009 au samedi 16 mai 2009 (inclus).

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur donne ses conclusions dans un rapport qui sera joint au dossier de POS.

3.2. NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le dossier du PLU conformément à l'article L-121.4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :

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 SMEAT,

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,

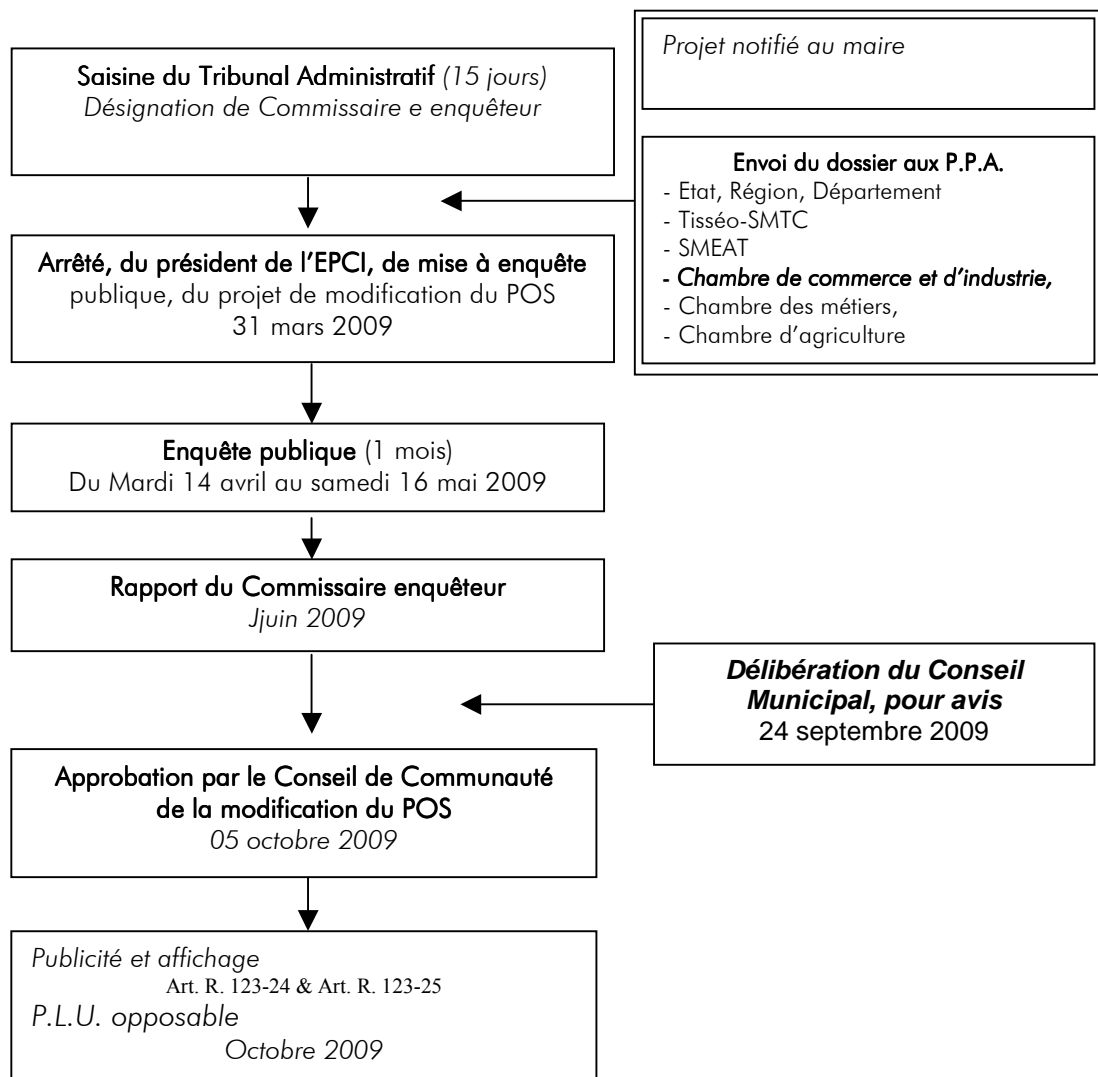
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du S.M.T.C.,

Monsieur le Maire de Cugnaux,

Messieurs les Maires des communes riveraines de Cugnaux et du Grand Toulouse.

4 - PLANNING DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU



5 – ANNEXE

Extrait du S.D.A.T. Approuvé le 11 décembre 1998
Mise en compatibilité le 30 mai 2002

