

Launaguet

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

Plan d'Occupation des Sols

Mise en compatibilité du POS

2 - Pièces réglementaires

2.1 – Règlement écrit

VILLE DE Launaguet

aua/T Toulouse aire urbaine

toulouse métropole COMMUNAUTÉ URBAINE

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de LAUNAGUET.

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

1 - Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent en ce qu'elles ont d'expressément contraire aux règles générales de l'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énumérés en R 111.1 qui restent applicables.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant 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 numéro 5 D et sont reportées, à titre indicatif, sur les documents graphiques n° 5 D1[1].

ARTICLE III -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comporte:
- des zones Urbaines,
- des zones Naturelles ou non équipées.

Il comporte également:
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - Les zones Urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont:
- **la zone UA,**
- **la zone UB,**
- **la zone UC,**
- **la zone UE,**

repérées aux plans par leurs indices respectifs: UA, UB, UC et UE, délimitées par un tireté.

[1] Ces documents sont datés et ne tiennent compte que des servitudes existantes à cette date (date où ce plan a été rendu public ou approuvé, ou encore où il a été mis à jour). De nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre des réglementations et procédures prévues pour chacune d'entre elles.

2 - Les zones Naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- **la zone I NA,**
- **la zone II NA,**
- **la zone III NA,**
- **la zone V NA,**
- **la zone NB,**
- **la zone NC,**
- **la zone ND,**

repérées aux plans par leurs indices respectifs, I NA, II NA, III NA, V NA, NB, NC, ND, et délimitées par un tireté.

3 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, sont repérés aux plans par leur indice T.C. et un gros quadrillage délimité par un trait continu.

4 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont énumérées à l'annexe n° 5 A. Ils sont repérés sur le plan 3 par un petit quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE IV -ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans les zones U, NA, NB et ND du POS, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics sont autorisés. Seuls les articles 6 et 7 leur sont applicables.

ARTICLE VI -DISPOSISTIONS RELATIVES AU PROJET DE BOULEVARD URBAIN NORD (BUN)

Les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet de Boulevard Urbain Nord, y compris les équipements d'infrastructures routières et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements liés au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet sont admises en toute zone du POS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone constitue le centre de la Commune. Elle est composée de constructions anciennes s'étendant linéairement le long du CD 15c et du CD 59. Elle s'étend au Nord-Ouest par l'intermédiaire de constructions plus récentes mais dont le caractère dense s'apparente au centre ancien.

Le caractère central de cette zone se confirmera dans l'avenir avec la création de nouveaux équipements publics venant s'ajouter aux équipements existants. Des possibilités de constructions plus importantes que dans les autres zones permettront une densification nécessaire au développement de la zone.

Un plan d'alignement avec un corps de règles plus spécifiques permettra de garantir la prise en compte des exigences architecturales liées à la présence de l'hôtel de Ville monument historique tout en assurant un développement cohérent du centre ancien du village.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. L'édification de clôtures.

1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article UA 2.

1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés, sous réserve des dispositions des articles UA 1.3 et UA 2:

Les équipements d'infrastructures routières et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet de Boulevard urbain Nord.

2.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de services, d'équipements collectifs, hôtelier, d'artisanat, de stationnement des véhicules, sportif.

2.2. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation, les constructions à usage d'habitation, sous forme d'ensembles collectifs.

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et 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.

En application de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher, sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Eléments de patrimoine identifiés :
Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.

3. L'ouverture de carrières.

4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5. Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.

6. Toute occupation du sol autre que celles admises à l'article UA 1 ci-dessus.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 - Retrait obligatoire (voir " plan des alignements " joint en annexe)
La construction des bâtiments situés en retrait est obligatoire lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée, une ou deux constructions sont édifiées en retrait sur l'alignement. La construction projetée devra alors être implantée suivant l'un des deux retraits et obligatoirement suivant le retrait correspondant à la construction édifiée en limite séparative si elle existe.

3 - Toutefois, des décrochements sont possibles:
- pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop monotone
- pour marquer une entrée d'immeuble
- pour traiter de façon originale un angle d'îlot
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces,...)
- pour faciliter l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes

4 - A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement tels que: emmarchements, jardinières, auvents, etc. avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1,50 mètres.

5 - Les équipements d'infrastructure (transformateur EDF, détenteurs GDF, station de relèvement, etc…) ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UA10 et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

2.1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement et des retraits sur toute voie publique évoquée en UA.6.2, toute construction nouvelle doit être implantée

sur toute sa hauteur d'une limite séparative à l'autre. Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, il est admis que la nouvelle construction soit implantée sur une des limites latérales seulement, à condition que l'espace non construit ait une largeur de façade sur rue au moins égale à 8 mètres.

2.2. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine: une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

2.3. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions de hauteur maximale énoncées à l'article 10.

2.4. Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

2.5. Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

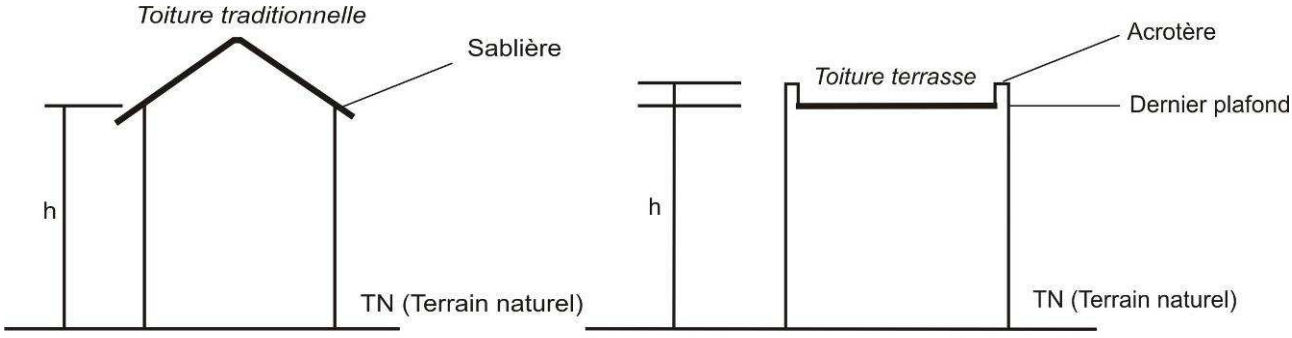
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative :
- si une construction est déjà existante sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, la construction nouvelle peut s'inscrire dans la surface verticale déterminée en limite par cette construction déjà implantée ;
- si aucune construction n'est présente sur la limite séparative, la construction ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusque sous la sablière ou à défaut, au dernier plafond et 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région et respecter le caractère du village existant.

1 - Façades

Toute imitation de matériaux: fausse pierre, fausse brique, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2 - Toitures

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis sont interdits.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

4 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits grossiers doivent être:
- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés de couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent, dans tous les cas, dominer.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans toutefois pouvoir exiger plus d'une place par logement.
- **Pour les autres logements**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.
- **Pour les bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- **Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ;
- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**, 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m² ;
- **Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**, au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L.130-1 à L.130-6 et articles R.130-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

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

Les voies ayant une emprise supérieure à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque coté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement. Il doit être planté, sur chaque coté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise comprise entre 10 mètres et 15 mètres doivent être plantées, sur un des cotés de la chaussée d'arbres d'alignement. Il doit être planté un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 1400m² de surface de plancher, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par tranche de 70m².

Cet espace libre doit être situé de façon centrale par rapport à l'opération et d'un seul tenant. Espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations dont au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Il peut être soit un espace vert dans sa totalité soit un espace en partie minéral.

5 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UA est fixé à 0,50.

Le C.O.S. ci-dessus pourra être dépassé dans le cas de reconstructions à l'identique, sans pouvoir excéder le C.O.S. d'origine.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Autour du centre, on retrouve un tissu mixte composé de constructions déjà anciennes et de lotissements à usage d'habitations récents, regroupés dans la zone UB. Le tissu est plus aéré et la capacité d'accueil en nouveaux logements est faible.

Cependant, sur des terrains peu propices aux découpages sous forme de lotissements ou d'ensembles d'habitations, on pourra admettre des opérations sous forme de petits collectifs davantage orientés vers l'habitat social.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. L'édification de clôtures.

1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article UB 2.

1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés, sous réserve des dispositions des articles UB 1.3 et UB 2:

2.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, industriel, de stationnement des véhicules.

2.2. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation, les constructions à usage d'habitation, sous forme d'ensembles collectifs.

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

En application de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher, sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Eléments de patrimoine identifiés :
Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.

3. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.

4. Les pistes de karting.

5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

6. L'ouverture de carrières.

7. Toute occupation du sol autre que celles autorisées à l'article UB 1 ci-dessus.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales.

2 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D'autres implantations sont autorisées dans le cas suivant : Lorsque sur les unités foncières mitoyennes, les bâtiments existants sont implantés avec un retrait, quel qu'il soit, la construction peut s'implanter avec le même retrait que celui présent sur l'un ou l'autre bâtiment existant sur la parcelle mitoyenne.

3 - Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

4 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres du cimetière existant et de son extension.

5 - Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UB10 et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles:

2.1. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine: une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

2.2. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions de hauteur maximale énoncées à l'article 10.

2.3. En ce qui concerne les ouvrages d'infrastructures importants indispensables tels que: château d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, émetteurs récepteurs, etc... cette hauteur pourra être dépassée.

2.4. Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

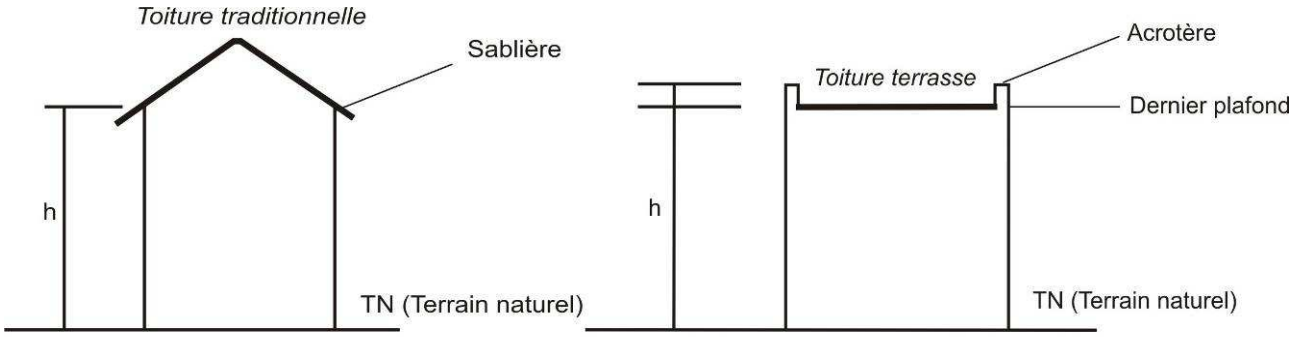
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la construction ne peut excéder 3 mètres et 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région et respecter le caractère du village existant.

1 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis sont interdits.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

2 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

3 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent, dans tous les cas, dominer.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans toutefois pouvoir exiger plus d'une place par logement.

- **Pour les autres logements**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.
- **Pour les bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- **Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ;
- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**, 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m² ;
- **Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**, au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

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

Les voies ayant une emprise supérieure à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque coté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque coté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise comprise entre 10 mètres et 15 mètres doivent être plantées sur un des cotés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 50% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 1400 m² de surface de plancher, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Cet espace libre doit être situé de façon centrale par rapport à l'opération et d'un seul tenant. Espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations dont au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Il peut être soit un espace vert dans sa totalité soit un espace en partie minéral.

5 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40.

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour l'extension des activités existantes autorisées par l'article UB2. Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UB3 à UB13.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone partiellement occupée dont le potentiel d'accueil n'est pas très important.

Cette zone pourra recevoir des constructions isolées ainsi que des opérations plus importantes.

Les activités ne seront pas autorisées, sauf dans le secteur UCa. Elles devront cependant être légères.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. L'édification de clôtures.

1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article UC 2.

1.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés, sous réserve des dispositions des articles UC 1.3 et UC 2:

2.1. En UC, les constructions à usage d'habitation.

2.2. En UCa, les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, industriel, de stationnement des véhicules.

2.3. Les extensions de bâtiments à usage d'artisanat ou industriel.

2.4. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation.

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et 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 occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

En application de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher, sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Eléments de patrimoine identifiés :
Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.

3. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.

4. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

6. L'ouverture de carrières.

7. Toute occupation du sol autre que celles autorisées à l'article UC 1 ci-dessus.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

1 - Toute construction d'habitation doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales.

2 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D'autres implantations sont autorisées dans le cas suivant : Lorsque sur les unités foncières mitoyennes, les bâtiments existants sont implantés avec un retrait, quel qu'il soit, la construction peut s'implanter avec le même retrait que celui présent sur l'un ou l'autre bâtiment existant sur la parcelle mitoyenne.

3 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance variable de 50 à 100 mètres de l'axe de la rivière de l'HERS. La distance est précisée par le plan de zonage.

4 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins de l'axe du ruisseau du Carles.

5 - Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

6 - Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler UC10 et jamais inférieure à 3 mètres, s'il s'agit de l'habitat, 5 mètres pour de l'activité.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles:

2.1. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine: une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

2.2. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions de hauteur maximale énoncées à l'article 10.

2.3. En ce qui concerne les ouvrages d'infrastructures importants indispensables tels que: château d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, émetteurs récepteurs, etc... cette hauteur pourra être dépassée.

2.4. Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

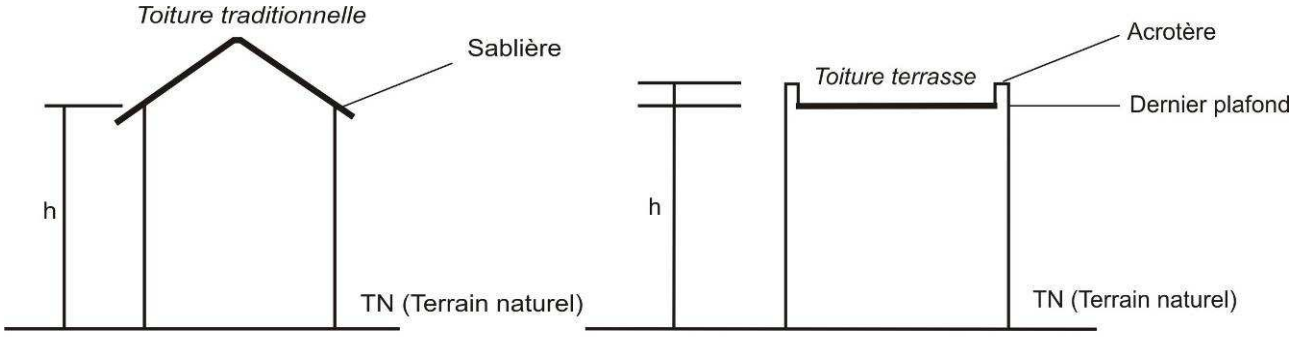
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans les secteurs UC et UCb : 7 mètres ;
- dans le secteur UCa : 7 mètres pour l'habitat et 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la construction ne peut excéder 3 mètres et 4,50 mètres au faîtage.

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur forme et par leurs matériaux, doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région et respecter le caractère du village traditionnel.

1 - Façades

Toute imitation de matériaux: fausse pierre, fausse brique, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2 - Toitures

Excepté pour les bâtiments industriels, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis sont interdits.

D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

4 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent, dans tous les cas, dominer.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans toutefois pouvoir exiger plus d'une place par logement.
- **Pour les autres logements**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.
- **Pour les bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- **Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ;
- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**, 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m² ;
- **Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**, au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L.130-1 à L.130-6 et articles R.130-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

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

Les voies ayant une emprise supérieure à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque coté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété

pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque coté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise comprise entre 10 mètres et 15 mètres doivent être plantées sur un des cotés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 50% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 1400 m² de surface de plancher, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Cet espace libre doit être situé de façon centrale par rapport à l'opération et d'un seul tenant. Espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations dont au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Il peut être soit un espace vert dans sa totalité soit un espace en partie minéral.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,40 ; il est fixé à 0,35 pour le secteur UCa et 0,20 pour le secteur UCb.

2 - Pour les constructions à usage d'activités autorisées par l'article UC 1.2, le C.O.S. est le résultat de l'application des articles UC 3 à UC 13.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour l'extension des activités autorisés par l'article UC 1.2. Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE couvre 3 secteurs situés:

- à l'ouest de la Commune entre le CD 15, l'HERS et la SAUDRUNE,
- à l'ouest du quartier des Sables limité par les CD 64 et CD 15,
- à l'est du quartier des Sables limité par l'HERS et par le futur CD 964.

Ces secteurs sont destinés à recevoir des activités légères artisanales, commerciales et de services, non nuisantes pour l'environnement.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. L'édification de clôtures.

1.2. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article UE 2.

1.3. Les démolitions.

1.4. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

2 - Sont notamment autorisés, sous réserve des dispositions des articles UE 1.3 et UE 2:

Les équipements d'infrastructures routières et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet de Boulevard urbain Nord.

2.1. Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation permettant dans tous les cas d'aboutir à une surface totale de plancher de 150 m² maximum.

2.2. Les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de bureau, de services, de commerce, d'artisanat, industriel, de stationnement des véhicules, d'entrepôts commerciaux.

2.3. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'activités.

2.4. En UEa, les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des Services généraux.

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

Eléments de patrimoine identifiés :
Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.

2. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4. L'ouverture de carrières.

5. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UE 1.2.1 ci-dessus et les lotissements et ensembles groupés de construction à usage d'habitation.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures,
- 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales,

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

Sur les voies internes, pour des raisons de continuité urbaine et architecturale, d'autres implantations peuvent être acceptées ou exigées dans les lotissements ou ensembles de constructions.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

Deux constructions pourront être implantées sur une même limite séparative au vu d'un projet architectural commun.

Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété 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 5 mètres.

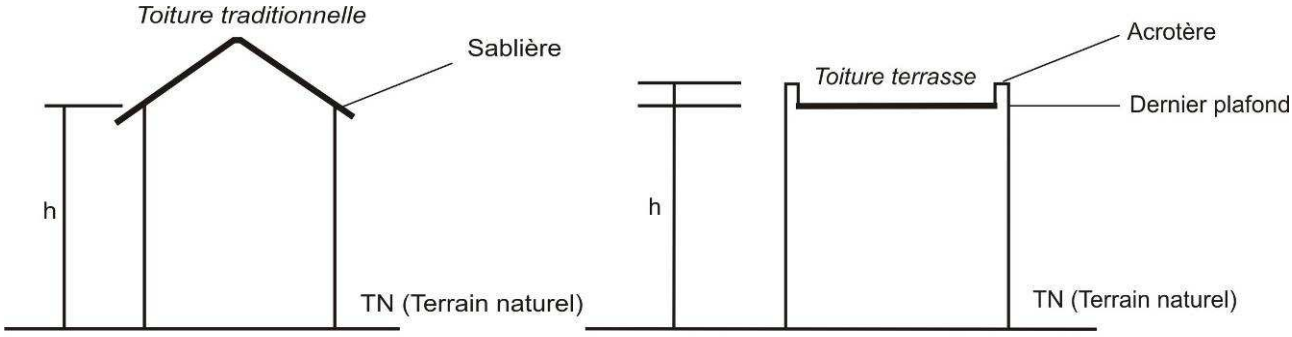
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas des lotissements, le coefficient défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

La hauteur sous sablière des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres bâtiments, comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1 - Couvertures

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum.
D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).
Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Toute imitation de matériaux: fausse brique, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
Le béton peut être utilisé et laissé à nu; dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

3 - Polychromie

Le béton soigneusement coffré peut garder sa teinte naturelle. Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les enduits grossiers doivent être:
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés de couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte rappelant les couleurs caractéristiques des matériaux traditionnels de la région.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.

L'utilisation de couleurs vives peut être faite pour accompagner les tonalités naturelles citées précédemment.

4 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

5 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs 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 UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage de logement de fonction**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.

- **Pour les bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.
- **Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente**, 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à la vente.
- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m².
- **Pour les établissements industriels ou artisanaux**, 1 place de stationnement par poste de travail.
- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L.130-1 à L.130-6 et articles R.130-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture ou de camion. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manoeuvre et, en particulier, l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné.
La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

Pour les habitations autorisées, la surface de plancher ne doit pas excéder 150 m².

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA

Caractère de la zone

Les zones INA recouvrent des terrains situés soit dans la partie nord de la Commune, soit à l'ouest de celle-ci, soit dans la partie centrale ou dans la partie sud.

Les points communs de ces zones sont:

- pas d'équipements publics d'infrastructure,
- qu'ils constituent des réserves foncières à moyen et long terme.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation ne se fera que sous conditions:

- transformation de ces zones I NA, C.O.S. nul en zone I NA avec règlement après mise en modification du P.O.S.,
- l'opération sera soumise à un schéma d'aménagement,
- l'opération devra être raccordée aux réseaux publics d'infrastructure,
- les opérations devront avoir une certaine importance.

Toutes ces zones sont destinées à recevoir des opérations d'urbanisme à usage d'habitat.

L'activité agricole sera maintenue dans l'immédiat.

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

ARTICLE INA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage.

1.2. L'édification de clôtures.

1.3. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article INA.2.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation existants.

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

Les équipements d'infrastructures routières et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements indispensables au fonctionnement et aux travaux de

réalisation du projet de Boulevard urbain Nord.

2.1. L'extension mesurée des bâtiments existants.

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

2.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

ARTICLE INA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Rappel: les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les terrains de camping et de caravaning.

3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les constructions d'extension autres que celles autorisées à l'article INA 1 ci-dessus.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone située entre le CD 15 à l'est, à la rivière de l'HERS à l'ouest et la Commune de Fonbeauzard au nord.

Cette zone est divisée par la zone UE et doit recevoir dans l'avenir des activités.
En aucun cas, l'urbanisation de cette zone n'impliquera de charges d'équipements pour la Commune.

Cette zone est destinée, dans un deuxième temps, à renforcer la zone UE. La transformation de tout ou partie d'une zone II NA à zone C.O.S. = 0, en zone II NA (activités) nécessitera une mise en modification du P.O.S. pour lui adjoindre un règlement.

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

ARTICLE IINA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage.

1.2. L'édification de clôtures.

1.3. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article IINA.2.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation existantes.

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

2.1. L'extension mesurée des bâtiments existants.

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

2.3. Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

ARTICLE IINA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Rappel: les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les terrains de camping et de caravaning.

3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les constructions et extensions autres que celles autorisées à l'article IINA 1.2 ci-dessus.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIINA

Caractère de la zone

La zone IIINA recouvre un ensemble de terrains enclavés entre des zones UCb. Elles ne sont pas desservies par des équipements publics. La commune envisage leur développement à long terme. Ces zones pourront accueillir une urbanisation composée de lotissements ou d'habitat groupé, ainsi que des implantations artisanales ou industrielles quand plusieurs conditions seront remplies:

- raccordement aux équipements publics d'infrastructure,
- à l'exception du secteur IIINAa, les opérations devront avoir une certaine importance et seront soumises à un schéma d'aménagement.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIINA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage.

1.2. L'édification de clôtures.

1.3. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article IIINA.2.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

1.6. Les défrichements dans les espaces boisés non classés.

2 - Sont notamment autorisés, sous réserve des dispositions des articles IIINA 1. 3 et IIINA 2 :

2.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'équipements collectifs, de services, d'artisanat, industriel, de stationnement des véhicules.

2.2. Les lotissements et ensembles d'habitations, réalisés dans le cadre d'une opération soumise à l'approbation d'un schéma d'aménagement et suffisamment importante pour permettre un raccordement aux réseaux publics d'infrastructure.

2.3. Les extensions mesurées des constructions existantes.

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

2.5. Dans le secteur IIINA a, les constructions liées à des équipements structurants et à des équipements publics. Ces constructions ne seront pas soumises à un schéma d'aménagement.

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et 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.

En application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Eléments de patrimoine identifiés :
Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE IIINA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Rappel: Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les terrains de camping et de caravaning.

3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les constructions isolées à usage d'habitation, de bureau, ou de commerce, etc...non liées à une opération définie à l'article IIINA.1.2.2 uniquement dans la zone IIINA.

7. Toute occupation ou utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article IIINA 1.2.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIINA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE IIINA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE IIINA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une surface minimum de 2 hectares et comporter une opération susceptible de recevoir 20 habitations.

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

Il n'est pas exigé de surface minimale d'unité foncière sur le secteur IIINA.a.

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

1 - Toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales.

2 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D'autres implantations sont autorisées dans le cas suivant : Lorsque sur les unités foncières mitoyennes, les bâtiments existants sont implantés avec un retrait, quel qu'il soit, la construction peut s'implanter avec le même retrait que celui présent sur l'un ou l'autre bâtiment existant sur la parcelle mitoyenne.

3 - Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

4 - Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

ARTICLE IIINA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUXLIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'article IIINA10 et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles:

2.1. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine: une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

2.2. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions de hauteur maximale énoncées à l'article 10.

2.3. En ce qui concerne les ouvrages d'infrastructures importants indispensables tels que: château d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, émetteurs récepteurs, etc... cette hauteur pourra être dépassée.

2.4. Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

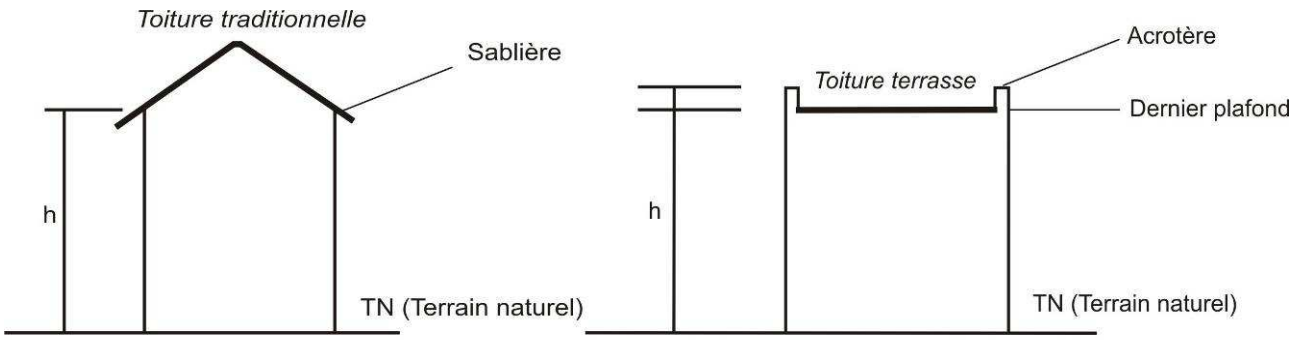
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE IIINA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

ARTICLE IIINA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain
avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Hors d'une implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation, ne peut excéder 7 mètres.

Cette hauteur est portée à 9 mètres quand il s'agit d'activité.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur de la construction ne peut excéder 3 mètres et 4,50 mètres au faîtage.

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

ARTICLE IIINA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades

Toute imitation de matériaux, fausse pierre, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés.
La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis sont interdits.
D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

4 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelles.

Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent, dans tous les cas, dominer.

ARTICLE IIINA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans toutefois pouvoir exiger plus d'une place par logement.
- **Pour les autres logements**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.
- **Pour les bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- **Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ;
- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**, 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m² ;
- **Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**, au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIINA 13 - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L.130-1 à L.130-6 et articles R.130-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

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

Les voies ayant une emprise supérieure à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque coté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise comprise entre 10 mètres et 15 mètres doivent être plantées sur un des cotés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 50% au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 1400 m² de surface de plancher, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Cet espace libre doit être situé de façon centrale par rapport à l'opération et d'un seul tenant. Espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations dont au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Il peut être soit un espace vert dans sa totalité soit un espace en partie minéral.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIINA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable aux zones IIINA est fixé à 0,25.

Pour les activités autorisées, le C.O.S. applicable est le résultat de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE IIINA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VNA

Caractère de la zone

Cette zone recouvre un ensemble de terrains situés au Nord de l'HERS entre la zone INA des Monges et la zone NC.
Elle constitue la liaison entre la zone verte des bords de l'HERS et les équipements sportifs. De cette situation, découle la vocation de la zone: secteur à caractère de sport et de loisir.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE VNA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage.

1.2. L'édification de clôtures.

1.3. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article VNA.2.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

1.6. Les défrichements dans les espaces boisés non classés.

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

Les équipements d'infrastructures routières et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet de Boulevard urbain Nord.

2.1. Les constructions ou installations à caractère sportif ou de loisir dans la limite de 3000m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone.

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

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des installations sportives et de loisirs autorisées.

Les abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10m² par terrain.
Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 40m ² de surface de plancher.

Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

Eléments de patrimoine identifiés :
Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE VNA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les terrains de camping et de caravaning.

3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les constructions et extensions autres que celles autorisées à l'article VNA ci-dessus.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE VNA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les parcelles non desservies par une autre voie que le chemin départemental numéro 15 et numéro 59 ne seront constructibles que si elles ont un accès à une autre voie publique ou privée.

2 - Voirie nouvelle

Néant.

ARTICLE VNA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Pour toute construction nouvelle, l'évacuation des eaux usées doit être assurée par des canalisations souterraines raccordées au réseau communal d'assainissement.

Lorsqu'il n'existe pas de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté du 14 Juin 1969.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans tout réseau enterré ou à ciel ouvert.

ARTICLE VNA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

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

- 25 mètres de l'axe des voies départementales,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- 100 mètres de l'axe de l'HERS.

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

ARTICLE VNA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

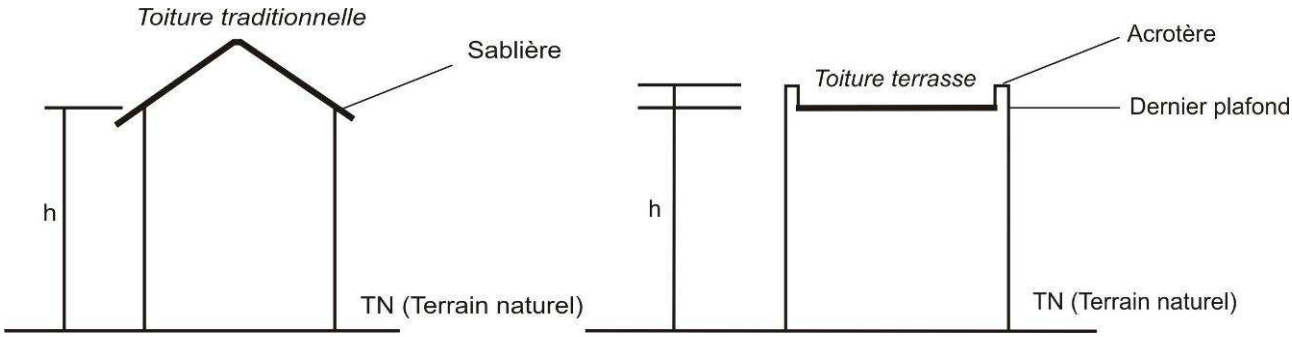
ARTICLE VNA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions en dur 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 4 mètres.

ARTICLE VNA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE VNA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond.

ARTICLE VNA 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement

1 - Couvertures

La pente des toitures ne doit pas excéder 40%. Les chiens assis sont interdits.
Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal et ses dérivés.
D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).
Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Toute imitation de matériaux: fausse brique, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

3 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les enduits grossiers doivent être:
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte rappelant la couleur naturelle de la terre.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.

L'utilisation de couleurs vives peut être faite pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas, dominer.

4 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

ARTICLE VNA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE VNA 13 -ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L.130-1 à L.130-6 et articles R.130-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE VNA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE VNA 15 -DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Caractère de la zone

Cette zone regroupe des terrains non desservis ou peu desservis par les équipements publics, à l'exception du réseau de distribution d'eau potable. Les constructions existantes sur cette zone sont réalisées le long des voies et constituent une urbanisation linéaire créant ainsi à l'arrière des îlots de terrains non bâtis où subsistent encore quelques activités de maraîchage débouchant peu à peu sur des parcelles en friche.

Dans cette zone, il ne sera admis qu'un habitat de faible densité et quelques activités non nuisantes.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage.

1.2. L'édification de clôtures.

1.3. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article NB 2.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

1.6. Les défrichements dans les espaces boisés non classés.

2 - Sont notamment autorisées, sous réserve des dispositions des articles NB 1.3 et NB 2:

2.1. Les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipements collectifs.

3 - Sont autorisées sous conditions:

3.1. Les constructions à usage de bureau, de commerce, de services, d'artisanat, de stationnement des véhicules à condition qu'ils soient liés aux besoins du quartier.

Les constructions à usage d'habitations, exposées au bruit des voies, dont les caractéristiques figurent au tableau placé en fin de règlement et situées à une distance inférieure à 200 mètres de l'axe de la voie artérielle classée en type II, moins de quatre files, à condition qu'elles respectent les normes d'isolation acoustique conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 06.10.78 modifié par l'arrêté du 23.02.83 ci-joint en annexe.

3.2. Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et 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.

3.3 Eléments de patrimoine identifiés :

Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Rappel: les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les terrains de camping et de caravaning.

3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les constructions et extensions autres que celles autorisées à l'article NB 1 ci-dessus.

7. Les lotissements et ensembles d'habitations.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE NB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 1200 m².

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de:
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- 15 mètres de l'axe des CD.

Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

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

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler NB10 et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toute construction nouvelle à usage d'activité doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles sur limite séparative à condition que la hauteur de la construction ne dépasse par 2,50 mètres.

4 - Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

5 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

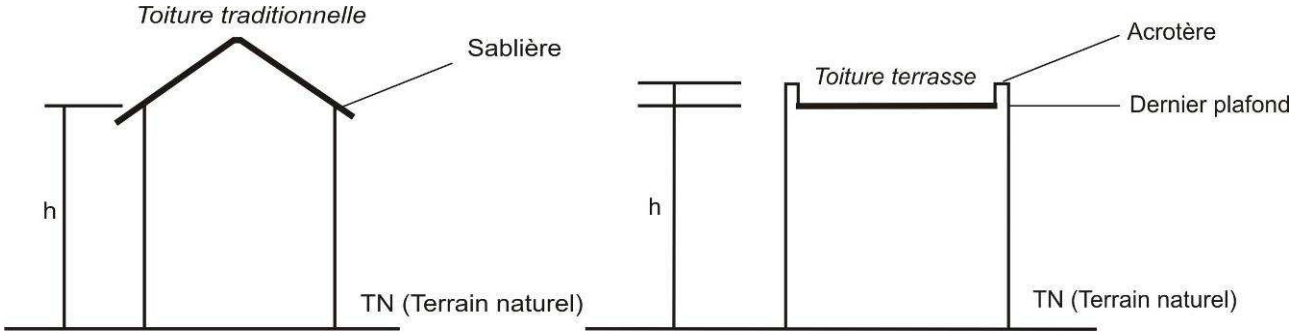
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de tous les bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder:

- 7 mètres pour l'habitat,
- 10 mètres pour les activités, comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades

Toute imitation : fausse pierre, fausse brique, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2 - Toitures

Excepté pour les bâtiments industriels, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les chiens-assis sont interdits.
D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

3 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

4 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les menuiseries en bois doivent être laissées, si possible, dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.

Les enduits grossiers doivent être:
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés de couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces derniers.

Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

L'utilisation de couleurs vives peut être faite pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas, dominer.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans toutefois pouvoir exiger plus d'une place par logement.
- **Pour les autres logements**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, dont 1 couverte.
- **Pour les bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- **Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ;
- **Pour les équipements hôteliers et de restauration**, 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m² ;
- **Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif**, au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement pour les 2 roues devront être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NB 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en jardin gazonné et planté. 30% au moins de l'unité foncière doivent être plantés ou gazonnés et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone NB est fixé à 0,17. La surface développée de plancher des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 250 m².

Pour les activités, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NB 3 à NB 11 du règlement.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone

La zone agricole s'étend dans la partie nord et dans la partie est de la Commune.

L'activité agricole qui s'y exerce doit être maintenue et la zone dans son ensemble doit constituer une vaste coupure verte.

Ne seront autorisés dans cette zone que les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage.

1.2. L'édification de clôtures.

1.3. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article NC.2.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation des locaux à usage d'habitation.

1.6. Les défrichements dans les espaces boisés non classés.

2 - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations ci-après:

Les équipements d'infrastructures routières et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet de Boulevard urbain Nord.

2.1. L'extension mesurée des bâtiments existants.

2.2. Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liés et nécessaires aux activités agricoles et aux bâtiments de la ferme principale déjà existante, sous réserve des dispositions du paragraphe 3 alinéa 3.3. ci-après.

2.3. Les installations classées liées à l'activité agricole, sous réserve des dispositions de l'article NC 1.3.

3 - Sont autorisées sous conditions:

3.1. Les installations classées, autorisées précédemment à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et 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.

3.2. Les constructions à usage d'habitations, exposées au bruit des voies, dont les caractéristiques figurent au tableau placé en fin de règlement et situées à une distance inférieure à 200 mètres de l'axe de la voie artérielle classée en type II, moins de quatre files, à condition qu'elles respectent les normes d'isolation acoustique conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 06.10.78 modifié par l'arrêté du 23.02.83 ci-joint en annexe.

3.3. Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions principales de l'exploitation agricole, sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2 paragraphe 2 ci-dessus.

3.4 Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

3.5 Eléments de patrimoine identifiés :

Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les terrains de camping et de caravaning.

3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les constructions et extensions autres que celles autorisées à l'article NC 1 ci-dessus.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les parcelles non desservies par une autre voie que le chemin départemental n° 15 et N° 59 ainsi que la voie artérielle du secteur nord (E.R. N°1) ne seront pas constructibles.

2 - Voirie nouvelle

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

- largeur de chaussée: 6 mètres,
- largeur de la plate-forme: 10 mètres.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Les constructions et installations nouvelles ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits, dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans tout réseau enterré ou à ciel ouvert.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

Toute construction doit être en retrait de:
- 10 mètres de la limite d'emprise des voies,
- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 15 mètres au moins de l'axe du ruisseau du Carles,
- 50 mètres ou 100 mètres de la rivière de l'HERS, selon l'unité foncière concernée,
- 35 mètres du cimetière existant et de son extension.

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

Toute clôture ou nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'articler NC10 et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toute construction nouvelle destinée à un usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

3 - Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

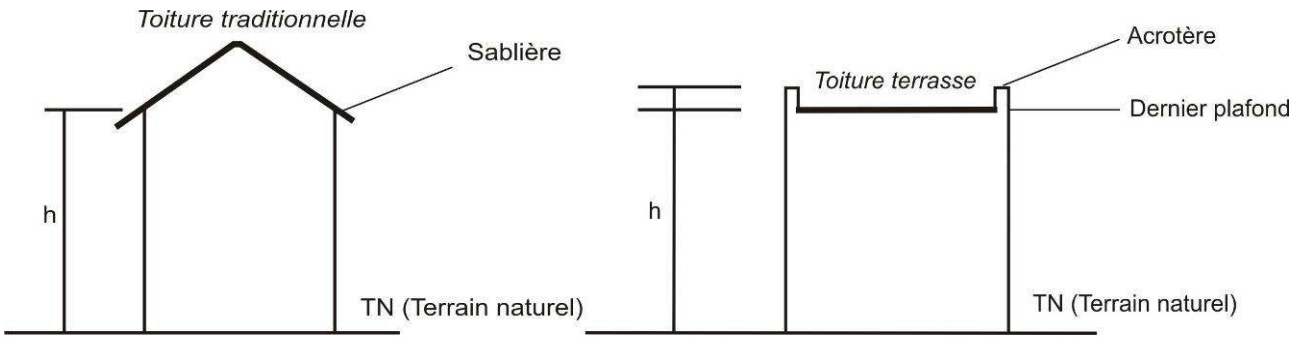
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain
avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à:

- 7 mètres comptés sous les sablières pour les constructions à usage d'habitation ou à défaut, au dernier plafond.

- 10 mètres comptés sous les sablières pour toute autre construction ou, à défaut, au dernier plafond.

Les ouvrages publics (châteaux d'eau, etc ...) ne sont pas assujettis à la règle de hauteur énoncée ci-dessus. Cependant, la distance séparant ces constructions des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

B - Bâtiments d'habitation

1 - Couverture

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés. Les chiens-assis sont interdits.
D'autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).
Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Toute imitation de matériaux: fausse brique, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

3 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les enduits grossiers doivent être:
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés de couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.

L'utilisation de couleurs vives peut être faite pour accompagner les tonalités naturelles citées précédemment.

4 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d'une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu'une clôture est édifiée en bordure d'une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction ;

- **Pour les établissements industriels liés à l'activité agricole**, 1 place de stationnement par poste de travail ;

- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L.130-1 à L.130-6 et articles R.130-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.
Dans le cas d'établissements industriels autorisés en vertu de l'article NC 2, des rideaux d'arbres doivent masquer dans la mesure du possible toutes les installations.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Une construction à usage d'habitation limitée à 250 m² de surface de plancher est autorisée dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments de la ferme principale.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains s'étendant le long de l'HERS et dans la partie nord de la Commune autour des équipements sportifs existants et de la station d'épuration.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

1 - Rappel

Sont soumis à autorisation:

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage.

1.2. L'édification de clôtures.

1.3. Les installations et travaux divers prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article ND.2.

1.4. Les démolitions.

1.5. Les changements d'affectation à caractère de loisirs des locaux à usage d'habitation.

1.6. Les défrichements dans les espaces boisés non classés.

2 - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations ci-après:

Les équipements d'infrastructures routières et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet de Boulevard urbain Nord.

2.1. Les constructions ou installations à caractère sportif ou de loisir, l'extension de la station d'épuration.

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

3 - Sont autorisées sous conditions:

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des installations sportives ou de loisirs autorisées.

Les occupations et utilisations du sol autorisées précédemment à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions du PPRI Hers-Mort Aval approuvé le 09/11/2007.

Eléments de patrimoine identifiés :
Les travaux concernant un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projet de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments de patrimoine.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

1. Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2. Les terrains de camping et de caravaning.

3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5. L'ouverture de carrières.

6. Les constructions et extensions autres que celles autorisées à l'article ND 1 ci-dessus.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les parcelles non desservies par une autre voie que le chemin départemental n° 15 et N° 59 ne seront constructibles que si elles ont un accès à une autre voie publique ou privée.

2 - Voirie nouvelle

Néant.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits, dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Pour toute construction nouvelle, l'évacuation des eaux usées doit être assurée par des canalisations souterraines raccordées au réseau communal d'assainissement.

Lorsqu'il n'existe pas de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé; les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté du 14 Juin 1969.

2.2. Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

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

- 15 mètres de l'axe des voies départementales,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la crête du talus des ruisseaux mères.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Pour l'implantation d'ouvrages publics d'infrastructure, des dimensions inférieures pourront être admises.

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

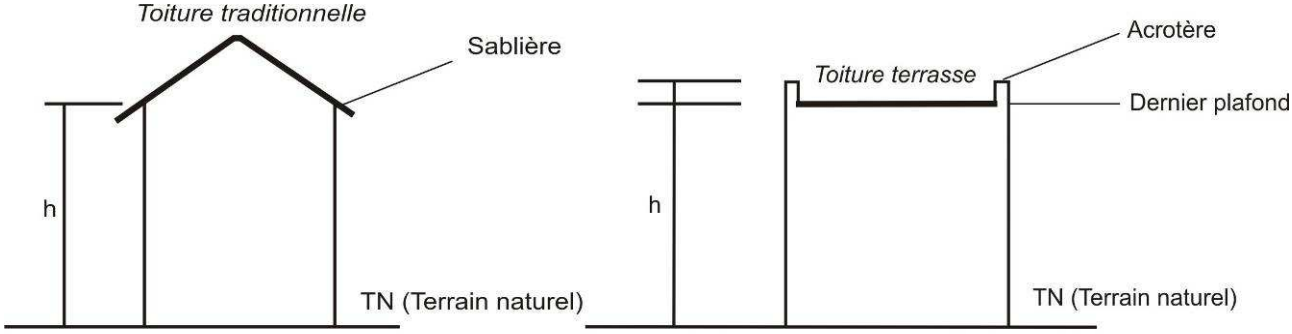
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel avant travaux, au pied des constructions jusque sous la sablière pour les toitures traditionnelles ou, à défaut au dernier plafond. La hauteur entre la dalle de plancher du toit et l'acrotère n'excédera pas 40 cm.



NB : le terrain naturel est l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières ou à défaut, au dernier plafond.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1 - Couverture

La pente des toitures ne doit pas excéder 40% maximum. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés. Les chiens-assis sont interdits.

D’autres types de couverture et de pentes de toitures sont admis lors d’utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,…).
Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Toute imitation de matériaux: fausse brique, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

3 - Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les enduits grossiers doivent être:
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte rappelant la couleur naturelle de la terre.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.

L'utilisation de couleurs vives peut être faite pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

4 - Clôtures

Dans le cas de la réalisation d’une clôture, la limite des propriétés avec le domaine public devra impérativement être matérialisée par un mur de soubassement de 0,40 à 1 m de hauteur comptés à partir du sol naturel.

Pour tout rehaussement de murs de clôture, les matériaux occultants (bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Lorsqu’une clôture est édifiée en bordure d’une voie ou une emprise publique, elle ne peut excéder 1,80 m. Elle peut être constituée par un mur maçonné enduits des deux côtés.

Sur limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel. Les murs de clôtures construits dans des matériaux destinés à être enduits le seront des deux côtés.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction ;

- **Pour les établissements industriels liés à l'activité agricole**, 1 place de stationnement par poste de travail ;

- **Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus**, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables ;

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L.130-1 à L.130-6 et articles R.130-1 à R.130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver et à protéger indiqués au plan par un gros quadrillage et repérés par l'indice T.C.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Néant.