

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

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 20 avril 2000

. 1ère modification le 06 décembre 2004
. 1ère révision simplifiée le 6 décembre 2004
. 2ème révision simplifiée le 18 décembre 2006
. 3ème révision simplifiée le 11 février 2008
. 2ème modification le 11 février 2008

3ème Modification du POS approuvée par DCC du 7/11/2013

3 - Pièces réglementaires

3.1. Règlement écrit

COMMUNE DE BRAX

aua/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 GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BRAX.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, L.421-4 concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.O.S. : salubrité publique, risques naturels, bruit, sites, desserte et accès, environnement.

Article R.111.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4. - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée, 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n' 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R.111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - **Les SERVITUDES d'UTILITE PUBLIQUE** mentionnées à l'annexe 5.3 et reportées sur les documents graphiques 5.3.2.

ARTICLE 3 - 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 CLASSES comme espaces boisés à conserver ou à protéger,
- des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :
  - la zone UA avec le secteur UAa et UAb,
  - la zone UB, avec les secteurs UBa, UBb et UBc,
  - la zone UE, - la zone UY

  repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UAa, UAb, UB, UBa, UBb, UBc, UE, UY et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES NATURELLES ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :
  - la zone1 NA, avec son sous-secteur 1NAa
  - la zone 2 NA,
  - la zone NB,
  - la zone NC,
  - la zone ND, avec les secteurs NDa, NDb et NDc.

  repérées aux plans par leurs indices respectifs 1 NA, 1NAa, 2 NA, NB, NC, ND, NI3a, NDb, NDc et délimitées par un tireté,
  - la zone NDs, à vocation de sports et de loisirs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1. Les dispositions des articles 3 à 13 du Règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Article L.123.1 Les règles et servitudes définies par un Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2. Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du POS.
Dans les zones U, NA et NB, seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables.
Dans les zones NC et ND, seuls les articles 1, 6, 7,11 leur sont applicables.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à la partie agglomérée du village à vocation d'habitat, de service et de commerce. Elle englobe un secteur UAa réservé à un habitat dense et soumis à plan-masse. Un secteur UAb est réservé à une opération d'ensemble pouvant accueillir des bâtiments de R+2 en cœur d'îlot et des bâtiments de R+1 en contact avec le tissu urbain existant.
Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, les opérations comportant du logement sont soumises à la réalisation d'un pourcentage de logement locatif social conformément au code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

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

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

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 – Les constructions à usage :
- d'habitation,
- hôtelier et de restauration,
- de service et de bureau,
- de services publics ou d'intérêt collectif,
- de commerce et d'artisanat.

sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

2 - Les lotissements et ensembles d'habitations sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

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

4 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité et liées aux constructions autorisées.

5 – Les piscines privées en lien avec l'habitat existant.

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

En application de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction incluant du logement et qui entraîne la création de surface de plancher affectée à du logement :

- Entre 1 000 et 2 000 m² devra affecter au minimum 10% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 2 001 et 3 500 m² devra affecter au minimum15% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 3 501 et 5 000 m² devra affecter au minimum 20% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 5 001 et 7 500 m² devra affecter au minimum 25% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Plus de 7 500 m² devra affecter au minimum 30% de surface de plancher à du logement locatif social.

Ces opérations devront proposer une variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS) et être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation de Toulouse Métropole

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage industriel et agricole.

2 - Les garages de mécanique et les stations-service.

3 - Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

4 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UA 1.

6 - Les carrières.

7 - Les caravanes isolées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des 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) pour les constructions de deux logements ou moins. Au-delà de deux logements l'accès aménagé devra être traité comme une voie et aménagé conformément au paragraphe 2 suivant.

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

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 :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

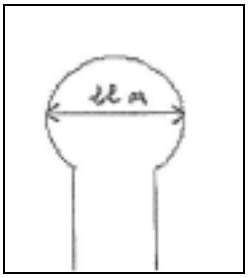


Schéma du dispositif de retournement

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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 conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Électricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

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

Cas général :

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des rues. Cet alignement est obligatoire pour les rues indiquées sur le plan au 1/1250e.
Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé cas par cas pour des raisons de sécurité et lorsqu'une construction à l'alignement existe, une construction à l'arrière pourra être autorisée.

2 - Pour les parcelles non concernées par les rues indiquées sur le plan au 1/1250e, des retraits, pour les constructions, pourront être admis par rapport aux alignements des voies pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit pour permettre une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Secteur UAa :
Les dispositions prévues au plan-masse sont à respecter.

Secteur UAb :
Le long de la rue Ladugabre, l'alignement n'est pas obligatoire.

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

Cas général :

1 - A partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux d'une limite latérale à l'autre, à l'exclusion des limites extérieures de la zone UA où toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone UA, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage sauf en bordure de ruisseaux ou de fossés. En bordure des ruisseaux et des fossés les annexes à l'habitat devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres.
Peuvent être en limite séparative :
- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles sur les unités foncières non concernées par les rues indiquées sur le plan au 1/1250e.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

et dans tous les cas :
- lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle, lorsque la parcelle a une façade de plus de 10 mètres ; dans ce cas la construction pourra être accolée à une seule limite.

4 - Implantation des piscines : les piscines ne peuvent être implantées à moins de 1,50 m de la limite séparative.

Secteur UAa :

Les dispositions prévues au plan-masse sont à respecter.

Secteur UAb : toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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

NEANT.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cas général :
La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière.
Les constructions publiques et ouvrages publics ne sont pas soumis à cette règle.

Secteur UAa :
Les hauteurs des constructions indiquées au plan-masse sont à respecter.

Secteur UAb :
La hauteur des constructions nouvelles ne pourra dépasser 7,50 mètres sous sablière.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, pas leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Secteur UAb : L'aspect extérieur de l'ensemble du projet devra s'intégrer dans le noyau ancien et répondre aux exigences des Bâtiments de France.

2) Dispositions particulières

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

2.1. Restauration ou modification des constructions existantes :

Couvertures : En tuiles canal exclusivement. Les débords de toit seront sur voliges et chevrons sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon. Les gouttières seront en zinc.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas, les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.
Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées - le sablage est à proscrire - et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.
Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce. Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (pas de blanc), ou encore par un badigeon de chaux teintée. Les volets, portes et menuiseries seront en bois ou en PVC et seront peints. Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce. Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples. Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps...). Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre.

2.2. Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.
Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes).
Pour les ouvertures, les menuiseries en autre matériaux que le bois, les volets roulants dont les caissons ne sont pas apparents, peuvent être autorisés avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cas général :
Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre de construction.

Secteur UAa :
Les dispositions concernant le plan-masse sont à respecter.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. (Articles L. 130.1 et R. 130.1).

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues notamment les arbres de grande qualité (chênes). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

Cas général :
Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au milieu un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. Plus de la moitié des espaces libres organisés de manière paysagère doit être conçue d'un seul tenant.
Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface d'espaces verts exigibles, les ouvrages de gestion des eaux pluviales (type noue, bassin,…).

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

Secteur UAa :
La conformité au plan-masse doit être respectée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13 du présent règlement.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB constitue une ceinture continue d'urbanisation autour du centre villageois. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, à l'exception du secteur UBc qui sera desservi prochainement.
La zone UB comprend 5 sous-secteurs :

- le sous-secteur UB
- le sous-secteur UBa
- le sous-secteur UBb
- le sous-secteur UBc
- le sous-secteur UBd : de part et d'autre de la RD 37, à proximité de la gare et du centre ancien réservé à des opérations d'ensemble

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, les opérations comportant du logement sont soumises à la réalisation d'un pourcentage de logement locatif social conformément au code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration (conformément à la délibération du Conseil Municipal).

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

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

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions a usage :
- d'habitation,
- de services publics ou d'intérêt collectif,
- de service et de bureau,
- de commerce et d'artisanat,
- hôtelier et de restauration sous réserve du raccordement sur le réseau d'assainissement collectif,

sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

2 - Les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitations sous réserve du raccordement sur le réseau d'assainissement collectif et des dispositions du paragraphe 3.

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

4 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité et liées aux constructions autorisées.

5 – Les piscines privées en lien avec l'habitat existant.

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

1 - Pour les opérations de construction d'ensemble (ensembles d'habitations autres que lotissements) concernant des unités foncières comprises entre 5 000 m² et 1 hectare, la densité sera d'au moins cinq logements sous réserve du raccordement à l'assainissement collectif.

2 - Les modifications des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

3 - Les constructions et ensembles d'habitations ne seront admis que sur les terrains dont la côte NGF est supérieure à 1 mètre de la côte de crête de berge du ruisseau de la Chauge et ce, en application du principe de précaution.

4 - En application de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction incluant du logement et qui entraîne la création de surface de plancher affectée à du logement :
- Entre 1 000 et 2 000 m² devra affecter au minimum 10% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 2 001 et 3 500 m² devra affecter au minimum15% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 3 501 et 5 000 m² devra affecter au minimum 20% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 5 001 et 7 500 m² devra affecter au minimum 25% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Plus de 7 500 m² devra affecter au minimum 30% de surface de plancher à du logement locatif social.

Ces opérations devront proposer une variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS) et être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation de Toulouse Métropole

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage industriel et les entrepôts de toute nature.

2 - Les lotissements à usage d'activités.

3 - Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

4 - Les installations et travaux divers autres que celles visées à l'article UB 1.

5 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UB 1.

6 - Les carrières.

7 - Les dépôts de ferraille et de toute nature.

8 - Les lotissements et ensembles d'habitations autres que ceux précisés à l'article UB1 paragraphe 2-3.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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 :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

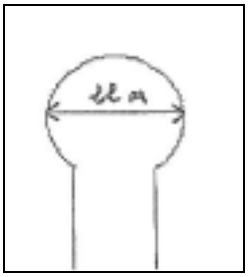


Schéma du dispositif de retournement

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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 conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur UBc :

En attente du réseau collectif desservant le secteur, l'assainissement individuel peut être autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à ta carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. annexes sanitaires). Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Ils seront conformes aux préconisations du service gestionnaire.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Électricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1 - Cas général : zone UB
- 1 500 m² minimum.
- Dans les lotissements, la superficie minimale des lots sera de 1 000 m²

2 - Secteurs UBa et UBd : Néant.

3 - Secteur UBb : 1 000 m² minimum.

4 - Secteur UBc :
- 2 000 m² minimum pour les terrains desservis par le réseau public d'assainissement.
- 2 500 m² minimum pour les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement.

5 - Les dispositions précitées aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas dans le cas de création d'annexes et de piscines ou d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation de la deuxième révision, de constructions à usage d'habitat restant à édifier sur les lots non bâtis des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation de la deuxième révision.

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

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :
- Routes départementales 37 et 24c : 15 mètres de l'axe de la voie et 6 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée.
- Voies communales : 4 mètres de la limite d'emprise.
- Voie ferrée : 15 mètres de l'axe de la voie.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation des piscines.

3 - En bordure de la voie ferrée, les garages pourront être construits à 4 m minimum de la limite de propriété.

4 - Les ouvrages techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les lotissements et ensembles d'habitation, à l'exclusion des limites extérieures de la zone UB où les dispositions du paragraphe 1 devront être respectées.

3 - Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques) peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone UB, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage, la sablière étant en limite séparative.

Peuvent être en limite séparative :
- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

4 - Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

5 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

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

En UBb et UBc : 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.
Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation d'une piscine.
En UBd : néant

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.
Sur la zone UBd, en bordure de la RD 37 et jusqu'à une distance de 60 mètres de l'axe de la voie, les sablières pourront atteindre 8,5 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe Général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

2.1 - Restauration, modification partielle ou extensions des constructions existantes :

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

À l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles, de préférence en tuiles « canal » ou en tuiles de terre cuite « rondes », et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, sauf aménagement et extension des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuiles.

Les projets d'extension des constructions existantes présentant un style contemporain ou intégrant de nouvelles techniques et matériaux répondant aux contraintes du développement durable devront répondre au principe général d'intégration dans le site.

Les ouvrages techniques et constructions liées au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-dessus.

2.2 - Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles présentant un projet dans un style contemporain ou intégrant de nouvelles techniques et matériaux répondant aux contraintes du développement durable devront répondre au principe général d'intégration dans le site.

2.3 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques (cf annexe servitudes), les constructions nouvelles, les extensions des constructions et les rénovations devront, après consultation et avis de l'Architecte des bâtiments de France, répondre au principe général d'intégration dans le site.

3 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

Pour des raisons d'entretien, en bordure des ruisseaux et fossés, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 mètres, sauf si elle est de structure légère, facilement démontable par son propriétaire pour permettre si nécessaire le passage de véhicules d'entretien.

Clôture sur rue :
Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent respecter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux ainsi qu'avec le caractère du bâti de la rue ou de la place. Elles seront constituées :

- soit d'un mur de 0,8 m surmonté de grilles, d'un grillage, de claustras en terre cuite, d'un barreaudage en bois ou doublé de haies
- soit d'un mur de 1,50 m recouvert d'un élément en terre cuite. Dans ce cas une attention particulière sera portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti (voir quelques exemples en annexes). En aucun cas, la partie uniforme du mur ne pourra dépasser 4 m linéaires.

Dans tous les cas, le mur devra être enduit sur les deux faces.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

1.1. Constructions individuelles :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.2. Lotissements :

Une place de stationnement située dans les espaces communs pour 160 m² de surface de plancher.
Une place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de surface de plancher bâtie avec un minimum de 2 places par lot.

1.3. Ensemble d'habitation

Une place de stationnement située dans les espaces communs pour 160 m² de surface de plancher.
Une place de stationnement privative pour 60 m² de surface de plancher.

2 - Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3 - Commerces :

Commerces de moins de 100 m² de surface de vente : il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente. Commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500 m² : il est exigé deux places. par 20 m² de surface de vente.

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 100 m² de salle de restaurant.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. (Articles L.130.1 et R.130.1).

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues notamment les arbres de grande qualité (chênes..). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné avec au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. Plus de la moitié des espaces libres organisés de manière paysagère doit être conçue d'un seul tenant.
Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface d'espaces verts exigibles, les ouvrages de gestion des eaux pluviales (type noue, bassin,…).
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé, soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement, sans pouvoir être inférieure à 1 000 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Cas général : zone UB le C.O.S. est de 0,20.

2 - Secteur UBa : le C.O.S. est de 0,30.

3 - Secteur UBb : le C.O.S. est de 0,20.

4 - Zone UBc :
Avec assainissement collectif : le COS est de 0,15

Sans assainissement collectif : le COS est de 0,10.

Le C.O.S. n'est pas applicable pour les constructions publiques ou leur aménagement et pour les ouvrages techniques.

5 - Zone UBd :

Le COS est fixé à 0,35.

6 - Le C.O.S. n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé, à l'exception des logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (cf. article L.127- 1 du Code de l'Urbanisme) dans la limite des 20 %, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone, située au lieu-dit LASPIACERES de taille modeste, est destinée à recevoir des activités.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

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

2 - Ne sont admis que :

1 - Les constructions à usage :
- d'artisanat,
- industriel et d'entrepôts commerciaux,
- de services publics ou d'intérêt collectif,
- de service et de bureau,
- de commerce,
- d'habitat, sous réserve des dispositions prévues à i'article UE 1 paragraphe 3-2 ci-après.

2 - Les lotissements à usage d'activité.

3 - Les installations et travaux divers suivants, aires de stationnement ouvertes au public.

4 - Les piscines privées en lien avec l'habitat existant.

3 - Sont admises sous conditions :

1 - Les installations classées à condition :
- qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

2 - Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction intégrés aux bâtiments d'activités autorisées.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article UE1, paragraphe 3 – 2.

2 - Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les terrains de camping et de caravaning.

5 - Les dépôts de véhicules.

6 - Les carrières.

7 - Les lotissements à usage d'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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 :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

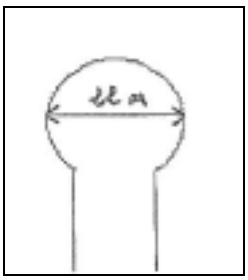


Schéma du dispositif de retournement

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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 conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

2 - Les ouvrages techniques ainsi que les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

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

Néant, à l'exception des limites séparatives extérieures de la zone où les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

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

NEANT.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 12 mètres. Des dépassements de hauteur seront tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux, s'harmoniser avec le bâti existant, et ne pas porter atteinte au paysage.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Habitations :

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2 - Commerces :

Une place par 40 m² de vente.

3 - Bureaux :

Une place par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre.

4 - Activités :

1 place par poste de travail.

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

1 - Espaces boisés classés :

NEANT.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres doivent être traités en jardin planté et gazonné.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13 du présent règlement.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Caractère de la zone

Cette zone est affectée exclusivement au domaine public ferroviaire (ligne Toulouse-Auch).

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions de toute nature liées au caractère de la zone et les installations classées, les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2 - La construction d'entrepôts ainsi que les dépôts qui, bien que n'étant pas nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une autorisation de la part de l'exploitant.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits :

1 - Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UY 1.

2 - Les lotissements.

3 - Les installations industrielles et dépôts classés à l'exception de ceux visés à l'article UY 1.

4 - Les terrains de camping et de caravaning.

5 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1 -Accès :

Les accès sur la voie publique d'une installation ou d'une construction doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie ;
- que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à exécuter de manœuvres dangereuses sur la voie.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte en eau :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement.
Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, un assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conques de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé ; le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux, s'il existe.
En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, ou si ces eaux peuvent être évacuées dans des fossés, ruisseaux ou rivières, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres de la limite d'emprise des voies publiques existantes ou projetées.

ARTICLE UY 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'emprise ferroviaire au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur l'emprise ferroviaire 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.
Les constructions comportant une habitation (logement de fonction) doivent soit jouxter les installations ou ateliers industriels, soit être implantées à 10 mètres au minimum de ceux-ci.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions nouvelles devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux, s'harmoniser avec le bâti existant, et ne pas porter atteinte au paysage.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de l'emprise ferroviaire.
Il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, ainsi que le stationnement des véhicules de la clientèle de la société exploitante du réseau ferroviaire.

ARTICLE UY 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

NEANT.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 NA

Caractère de la zone

La zone 1 NA comprend des terrains constructibles sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est située de part et d'autre de la route de Léguevin, avant les chemins du Maudinat et du Quillet. Elle comprend un secteur 1NAa situé au lieu-dit de Laspiacères. Dans l'objectif d'assurer la mixité sociale, les opérations comportant du logement sont soumises à la réalisation d'un pourcentage de logement locatif social conformément au code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal.

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

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

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

2 - Les constructions à usage :
- d'habitat,
- de services et de bureaux,

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

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

6 - Les aménagements et extensions des constructions existantes.

7 – Les piscines privées en lien avec l'habitat existant.

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

1 - Les lotissements et les ensembles d'habitations ne seront admis dans la zone 1NA que si les opérations concernent et aménagent une superficie minimale de 1 hectare avec une densité minimale de 6 lots ou logements à l'hectare ou si elles concernent le solde d'une zone NA.

2 - Dans le secteur 1NAa, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition :
- d'être compatibles avec le schéma d'aménagement du secteur « Laspiacères »,
- d'être intégrées à une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone,
- après réalisation et raccordement aux réseaux de voiries et de gestion des eaux, conformément aux articles 1NA3 et 1NA 4 ci-après,

3 - Les constructions à usage :
- d'habitat,
- de services et de bureaux,

ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

4 - Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier et liées aux constructions autorisées.

5 - En application de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction incluant du logement et qui entraîne la création de surface de plancher affectée à du logement :
- Entre 1 000 et 2 000 m² devra affecter au minimum 10% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 2 001 et 3 500 m² devra affecter au minimum15% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 3 501 et 5 000 m² devra affecter au minimum 20% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 5 001 et 7 500 m² devra affecter au minimum 25% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Plus de 7 500 m² devra affecter au minimum 30% de surface de plancher à du logement locatif social.

Ces opérations devront proposer une variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS) et être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation de Toulouse Métropole

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage :
- agricole,
- de commerce et d'artisanat,
- hôtelier et de restauration,
- industriel,
- d'entrepôts de toute nature.

2 - Les constructions à usage d'habitat, de services et de bureaux autres que ceux énoncés à l'article 1 NA 1 ci-dessus.

3 - Les lotissements à usage d'activités.

4 - Les installations classées autres que celles visées à l'article 1 NA 1 ci-dessus.

5 - Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

6 - Les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements des sols, les parcs d'attraction.

7 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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 :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

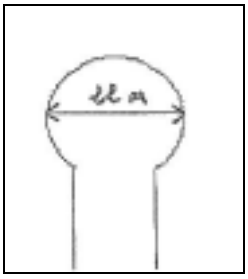


Schéma du dispositif de retournement

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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 conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

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 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
Pour les lotissements de plus de 10 lots, l'arrivée des eaux pluviales dans le réseau collectif devra être différée par la mise en place d'un puits filtrant destiné à recueillir ces eaux dont le trop plein ira dans le réseau collectif et conforme au règlement édicté par le service compétent.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sous le contrôle des services municipaux tant au niveau de la conception du projet qu'au moment de l'exécution des travaux.

3 - Électricité - Téléphone :

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :
. route départementale 37 : 15 mètres de l'axe de la voie et 6 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée,
. voies autres : 4 mètres de la limite d'emprise.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les lotissements et ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire).

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles definies ci-dessus peuvent être prévues dans les lotissements et les ensembles d'habitation, à l'exclusion des limites extérieures de la zone 1 NA où les dispositions du paragraphe 1 devront être respectées.

3- Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone 1 NA, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage.
Peuvent être en limite séparative :
- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

4 - Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

5 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe Général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

À l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles, de préférence en tuiles « canal » ou en tuiles de terre cuite « rondes », et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

2 - Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.
Restauration ou modification partielle des constructions existantes :
D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
Rénovation et constructions nouvelles :
Les constructions nouvelles présentant un projet dans un style contemporain devront répondre au principe général d'intégration dans le site en intégrant les nouvelles techniques et matériaux répondant aux contraintes du développement durable.

3 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

Pour des raisons d'entretien, en bordure des ruisseaux et fossés, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 mètres, sauf si elle est de structure légère, facilement démontable par son propriétaire pour permettre si nécessaire le passage de véhicules d'entretien.

Clôture sur rue :
Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent respecter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux ainsi qu'avec le caractère du bâti de la rue ou de la place. Elles seront constituées :

. soit d'un mur de 0,8 m surmonté de grilles, d'un grillage, de claustras en terre cuite, d'un baraudage en bois ou doublé de haies
. soit d'un mur de 1,50 m recouvert d'un élément en terre cuite. Dans ce cas une attention particulière sera portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti (voir quelques exemples en annexes). En aucun cas, la partie uniforme du mur ne pourra dépasser 4 m linéaires.

Dans tous les cas, le mur devra être enduit sur les deux faces.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

Une place de stationnement par 160 m² de surface de plancher et située dans les espaces communs.
Une place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de surface de plancher bâtie avec un minimum de 2 places par lot.

2 - Bureaux :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

NEANT.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues, notamment les arbres de grande qualité (chênes..). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné avec au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. Plus de la moitié des espaces libres organisés de manière paysagère doit être conçue d'un seul tenant.
Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface d'espaces verts exigibles, les ouvrages de gestion des eaux pluviales (type noue, bassin,…).
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé, soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot, sans pouvoir être inférieure à 1 000 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone 1NA, le C.O.S. est de 0,35.

Dans le secteur 1NAa, le COS est de 0,25.

Le C.O.S. n'est applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé, à l'exception des logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (Cr. Article L.127-1 du Code de l'Urbanisme) dans la limite des 20 %, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 NA

Caractère de la zone

La zone 2 NA comprend des terrains destinés à l'urbanisation future dans des secteurs qui seront ultérieurement raccordables au réseau d'assainissement collectif. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.O.S. ou réalisation d'une zone d'aménagement concerté. Elle concerne les lieux-dits CAILLE, Plaine. du Moulin, TERROUGES et CAN LOUS.

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

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

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

ARTICLE 2 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions :

1 - Les constructions de toute nature, sauf celles autorisées à l'article 2 NA 1, ci- dessus.

2 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

3 - Les installations et travaux divers.

4 - Les installations classées, sauf celles autorisées à l'article 2 NA 1, ci-dessus.

5 - Les lotissements de toute nature.

6 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIOINS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT.

ARTICLE 2 NA 4

Eaux pluviales :

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie des zones 2 NA est subordonnée à la réalisation d'une étude et à la détermination des mesures à prendre en matière de pluvial.

ARTICLES 2 NA 5 à 2 NA 10

NEANT.

ARTICLE 2 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE 2 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT.

ARTICLE 2 NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés : Néant.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues notamment les arbres de grande qualité (chênes..). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NUL, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure.

ARTICLE 2 NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

SANS OBJET.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NB

Caractère de la zone

La zone NB, située en limite de LEGUEVIN, lieux-dits Maudinat et Coustálasses, est une zone d'habitat diffus non desservie par le réseau collectif d'assainissement et qu'il n'est pas prévu de raccorder.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

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

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

1 - Les constructions à usage :
- d'habitation,
- de services publics ou d'intérêt collectif,
- de commerce et artisanat,
- d'équipement collectif,

sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

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

3 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et liées aux constructions autorisées.

4 - Les caravanes isolées.

5 – Les piscines privées en lien avec l'habitat existant.

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

Les constructions citées à l'article NB1 (paragraphe 2 - 1) ne seront admises que sur les terrains dont la côte NGF est supérieure à 1 mètre de la côte de crête de berge du ruisseau de Maudinat et ce, en application du principe de précaution.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Interdictions :

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

1 - Les constructions à usage :
- agricole,
- hôtelier et de restauration,
- industriel.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

3 - Les installations et travaux divers autres que ceux énoncés à l'article NB 1.

4 - Les installations classées autres que celles visées à l'article NB 1.

5 - Les carrières.

6 - Les lotissements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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 :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

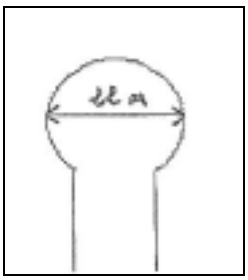


Schéma du dispositif de retournement

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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 conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (cf. annexes sanitaires).

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².
Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement et d'extension mineure de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision et pour l'implantation d'ouvrages techniques.

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

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- Future liaison RN 124 - RD42 : 25 mètres de l'axe
- R.D. 37 : 15 mètres de l'axe et 6 mètres de la limite d'emprise
- Autres voies : 6 mètres de la limite d'emprise.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants.

3 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 m.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2- Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone NB, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage.
Peuvent être en limite séparative :
- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

3 - Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

4 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des extensions et bâtiments annexes.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière ; des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe Général.

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.
Restauration ou modification partielle des constructions existantes :
D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
Rénovation et constructions nouvelles :
Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

3 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.
Pour des raisons d'entretien, en bordure des ruisseaux et fossés, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 mètres, sauf si elle est de structure légère, facilement démontable par son propriétaire pour permettre si nécessaire le passage de véhicules d'entretien.

Clôture sur rue :
Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent respecter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux ainsi qu'avec le caractère du bâti de la rue ou de la place. Elles seront constituées :

. soit d'un mur de 0,8 m surmonté de grilles, d'un grillage, de claustras en terre cuite, d'un baraudage en bois ou doublé de haies
. soit d'un mur de 1,50 m recouvert d'un élément en terre cuite. Dans ce cas une attention particulière sera portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti (voir quelques exemples en annexes). En aucun cas, la partie uniforme du mur ne pourra dépasser 4 m linéaires.

Dans tous les cas, le mur devra être enduit sur les deux faces.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

1.1. Constructions individuelles.

Deux places de stationnement par logement. Il devra être réservé la possibilité d'implantation, sur la parcelle, d'une place couverte.

2 - Bureaux et Commerces :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE NB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

NEANT.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues notamment les arbres de grande qualité (chênes..). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné avec au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. Plus de la moitié des espaces libres organisés de manière paysagère doit être conçue d'un seul tenant.

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface d'espaces verts exigibles, les ouvrages de gestion des eaux pluviales (type noue, bassin,…).
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILIITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,12.
Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC

Caractère de la zone

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

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

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

1.4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311.1 du Code Forestier.

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

1 - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

2 - L'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes ainsi que la création d'annexes et de piscines liées à des habitations existantes et situées à proximité immédiate de ces habitations.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone.

4 - Les installations classées liées aux constructions autorisées.

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

Les constructions à usage d'habitat liées et nécessaires aux activités agricoles doivent être implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

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

1 - Interdictions :

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

1 - Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf celles prévues à l'article NC 1 ci-dessus,
- de services et de bureaux,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de commerce et d'artisanat.

2 - Les lotissements.

3 - Les installations classées autres que celles visées à l'article NC 1 ci-dessus.

4 - Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules.

5 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1-Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie :

Néant.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.
L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et se conformer, pour les parcelles concernées, à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome donnée en annexe.
Pour les autres parcelles, toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

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

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

– Voies routières : 6 mètres de la limite d'emprise.
– Voie ferrée : 15 mètres de la limite d'emprise.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

3 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 m.

4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

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

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles dans le cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des extensions et bâtiments annexes.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne pourra pas dépasser :

- 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe Général.

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles. Restauration ou modification partielle des constructions existantes : D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes). Dans le cas de bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale, ils seront restaurés à l'identique de la construction d'origine. Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

Deux places de stationnement par logement.

ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES L[BRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues notamment les arbres de grande qualité (chênes..). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND

Caractère de la zone

Cette zone de protection des espaces naturels comprend la forêt de Bouconne (NDa) le château et ses abords (secteur NDb), le secteur du Courbet (NDc) et un secteur réservé aux activités sportives (NDs). Si la protection est totale dans les secteurs NDa et NDc, dans le secteur NDb l'aménagement, la surélévation et l'extension des constructions du château (Association pour la Sauvegarde des Enfants Invalides A.S.E.I.) sont autorisés.

Dans le secteur NDs, sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'accueil des joueurs et des spectateurs.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

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

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

1.4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311.1 du Code Forestier.

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

En NDa : NEANT.

En NDb :

* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 3000 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone et à condition d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.
* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.
* Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public.

En NDc :

* Les stations d'épuration et les installations classées qui s'y rattachent.
* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

En NDs :

* Les bâtiments nécessaires à l'accueil des joueurs et des spectateurs ainsi qu'au fonctionnement des activités des installations sportives sont autorisées.
* Les constructions à usages d'habitation sont autorisées sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des équipements.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

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

2 - Interdictions :

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

1 - Les constructions de toutes natures à l'exception de celles mentionnées à l'article ND 1.

2 - Les lotissements.

3 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article ND1.

4 - Les installations classées,

5 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

6 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie :

NEANT.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. 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 le réseau collectant ces eaux.
En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

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

1 - En bordure de la R.D. 37, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :
– 15 mètres de l'axe et 6 mètres de la limite d'emprise.

2 - En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être implantée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements, surélévations et agrandissements de bâtiments existants.

4 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 m.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à ta moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des extensions et des bâtiments annexes.

ARTICLE ND 9 - EMIPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les secteurs NDa, NDc et NDs.

Dans le secteur NDb, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourront pas dépasser une hauteur de 10 mètres sous sablière.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTER[EUR

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou aux paysages naturels.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes seront autorisées après consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.

Des emplacements réservés couverts pour les deux roues doivent être prévus. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

ARTICLE ND 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. (Articles L. 130.1 et R. 130.1).

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues notamment les arbres de grande qualité (chênes..). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

SANS OBJET.

ANNEXE

RECOMMANDATIONS DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS

ANNEXE 1 :

Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm2 sur une surface minimale de 0,20m²

VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
  - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
  - voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L 'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.

