

BRAX

Le POS

Plan d'Occupation des Sols

2^{ème} modification approuvée par DCM le 11.02.2008

3^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 11.02.2008

Règlement

Par délibération du Conseil Municipal :
POS révisé le 20 avril 2000
1^{ère} modification le 06 décembre 2004
1^{ère} révision simplifiée le 6 décembre 2004
2^{ème} révision simplifiée le 18 décembre 2006
3^{ème} révision simplifiée le 11 février 2008
2^{ème} modification le 11 février 2008

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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. Dans l'objectif d'assurer la mixité sociale, 20 % de logements sociaux seront imposés conformément à la loi Urbanisme et Habitat.

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 publiques à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 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 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 - 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.
- 3 - Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier et liées aux constructions autorisées.
- 4 - Par application de la Charte du Grand Toulouse, chaque opération doit intégrer 20 % de la SHON totale en logements sociaux validés pour les opérations d'ensemble par un accord entre l'aménageur et un organisme agréé (conformément à l'article L-123-2-d du Code de l'Urbanisme).

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 caravanning 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

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 ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique, ainsi que permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- . Pour les constructions, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
 - pour les constructions de 250 m² de SHON au plus (existants ou nouveau) 4 mètres minimum
 - au-delà de 250 m² de SHON, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie en impasse

2 – Voirie :

- . Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage desservant l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction ou desservant plus de 250 m² de SHON

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

2.1 Voie en impasse :

Aménagement pour des constructions inférieures à 250 m² de SHON au total : largeur d'emprise de 4 mètres.

Aménagement pour des constructions supérieures à 250 m² et inférieures à 750 m² de SHON : 6 mètres de largeur d'emprise

Aménagement pour des constructions supérieures à 750 m² de SHON : 9 mètres de largeur d'emprise

- . Une aire de retournement obligatoire à partir de 500 m² de SHON (plan en annexe)
 - pour l'accès des véhicules de secours
 - pour l'accès des véhicules de ramassage des déchets urbains

2.2. Autres voies :

- 7 mètres de largeur de plate-forme pour les voies à un seul sens de circulation
- 9 mètres de largeur de plate-forme pour les voies à double sens de circulation

2.3. Cheminements piétonniers et cyclables et pour personnes à mobilité réduite :

- les nouvelles voies doivent prendre en compte l'aménagement de ces cheminements

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m².

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 d'ouvrages publics et des piscines.

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 définies 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
- 4 - L'implantation des ouvrages techniques et des piscines n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.
- 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. Les ouvrages publics ne sont pas soumis à cette règle.

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

2 - Bureaux :

Une place de stationnement par 40 m² de SHON.

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.
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

Le C.O.S. est de 0,35.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions publiques ou à leur aménagement, ni aux ouvrages d'intérêt public.

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.