

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 II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMLSES

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,
 - d'équipement 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 - 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.

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

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

6 – 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 - Par application de la Charte du Grand Toulouse, chaque opération de plus de 500 m² de SHON doit intégrer 20 % de logements sociaux validés par un accord entre l’aménageur et un organisme agréé (conformément à l’article L-123-2d du Code de l’Urbanisme).
En UBd, par application de la Charte du Grand Toulouse, chacune des opérations doit intégrer 20 % de logements sociaux validés par un accord entre l’aménageur et un organisme agréé (conformément à l’article L-123-2-d du Code de l’Urbanisme).

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 caravanning 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

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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Des regroupements d'accès pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

- . 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 maximum (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 plate-forme pour les voies à un seul sens de circulation
- 9 mètres de plate-forme pour les voies à double sens de circulation.

2.3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées au fonctionnement du service public et d'intérêt collectif.

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 la 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 - CARACTERISTIQUES 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, d'implantation d'ouvrages techniques, 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 d'ouvrages publics, des piscines et des constructions d'intérêt public.
- 3 - En bordure de la voie ferrée, les garages pourront être construits à 4 m de la limite de propriété.

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

- 4 - L'implantation des ouvrages techniques et constructions liées au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif n'est pas soumis aux dispositions fixées ci-dessus.
- 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 publiques et ouvrages d'intérêt public ne sont pas soumis 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.

1 - 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).

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

2 - Rénovation et 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.

3 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques (cf annexe servitudes).

En cas de rénovation ou de constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

Couvertures : En tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique. La tuile romane est proscrite. Les pentes de toiture devront être comprises entre 30 et 35 centimètres/mètre.

Façades : La façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratte, écrasé, ou appliqué au rouleau. La modénature existante (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Ouvertures : Plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées. Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

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 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 SHON.

1.2. Lotissements :

Une place de stationnement située dans les espaces communs pour 160 m² de SHON.

Une place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de SHON 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 SHON.

Une place de stationnement privative pour 60 m² de SHON.

2 - Bureaux :

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

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.

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 publiques ou leur aménagement et pour les ouvrages techniques.

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.