

ZONE 2NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2NA comprend des terrains non équipés par le plan pour l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble. Cette zone pourra être urbanisée soit après une modification ou révision du POS soit dans le cadre d'une ZAC. Elle ne sera de plus ouverte à l'urbanisation que lorsque le réseau d'assainissement collectif sera réalisé.

La zone comprend les secteurs :

- 2NAcv, réservé à des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat dense et d'activités dont les caractéristiques doivent permettre de conforter le centre-ville,
- 2NAh, réservé à l'accueil d'habitat moyennement dense (individuel, collectif et social) et d'équipements ou d'espaces publics selon des prescriptions d'urbanisme similaires des celles de la zone UB ;
- 2NAt, réservé à l'accueil d'activités de bureaux, services, commerces, hôtels....

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

ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- 1.2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.
- 1.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

- 2.1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du POS ;
- 2.2 - Les installations classées sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après ;
- 2.3 - Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- 2.4 - Les ouvrages techniques divers nécessaires aux réseaux collectifs ;
- 2.5 - Les constructions publiques à usage d'équipement collectif.

De plus,

Dans les secteurs 2NAcv et 2NAh :

2.6 - Sont autorisées les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, de commerce, de service et de bureaux, hôtelier et de restauration, médical et para-médical sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

Dans le secteur 2NAt :

2.7 - Sont autorisées les constructions d'activités à usage d'habitat, de bureau, service, commerce et hôtellerie et les lotissements à usage d'activité, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;

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

- 3.1 - Les constructions et lotissements ne seront admis que sous réserve que l'unité foncière concernée ait une surface minimale de 1 hectare ;
- 3.2 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.
- 3.3 - Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.
- 3.4 - Les constructions à usage d'activités à condition que celles-ci ne soient pas source de nuisances (sonore, olfactive...) pour les secteurs environnants.

De plus,

Dans le secteur 2NAcv : 3.5 - Les lotissements ou opérations d'ensemble ne seront admis que si les opérations concernent et aménagent une superficie minimale de 1 hectare avec une densité maximale de 20 logements à l'hectare.

Dans le secteur 2NAat : 3.6 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements. Ces logements de fonction seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE 2NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 ;
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 4 - Les installations et travaux divers ;
- 5 - Les carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobile home...);
- 7 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 - 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.

1.3 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement de la zone 2NAat devra permettre l'accès par la rue René Laennec au droit des parcelles.

1.4 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement de la zone 2NAh de Gérié devra permettre l'accès par le chemin de Saint Geniès au droit des parcelles.

1.5 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement de la zone 2NAcv devra permettre l'accès par la RD 70 au droit des parcelles.

2 - Voirie nouvelle :

2.1 - Voie en impasse :

- 12,50 m de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles ou lot ;

- 15 m de plate-forme lorsque le nombre d'habitations individuelles ou lots desservis est supérieur à 6 m.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement. Ces aires de retournement devront avoir un rayon de braquage de 12,50 m et être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

2.2 - Autres voies : 15 m de largeur minimale de plate-forme avec 6 m de chaussée pour les voies structurantes et 5,50 m minimum pour les voies secondaires.

2.3 - D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

2.4 - Dans le secteur 2NAcv, le schéma d'aménagement devra prévoir la création d'une voie permettant de desservir à moyen terme les terrains limitrophes de la commune de Rouffiac Tolosan. Une palette de retournement devra être aménagée en limite de la commune dans l'attente d'un raccordement futur.

3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment pour desservir les équipements ou espaces publics ou favoriser les liaisons inter-

quartiers. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

Dans le secteur 2NAcv, le schéma d'aménagement devra prévoir la création de parkings réservés aux 2 roues.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en oeuvre.

ARTICLE 2NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE 2NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 2NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 20 m de l'axe de la RN88 ;
- 15 m de l'axe de toute voie départementale existante ou projetée ;
- 6 m de l'emprise de toute voie publique ou privée existante ou projetée extérieure à l'opération, et des voies structurantes de l'opération..

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2NA 7 - IMPLANTATION 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 3 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante sur la limite séparative.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Dans le secteur 2NAcv, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière ou du lot.

2 - Autres secteurs de la zone 2NA : SANS OBJET

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se mesure en tout point à partir du terrain naturel.

1 - Dans le secteur 2NAcv, la hauteur maximale ne pourra excéder :

- 7 m sur sablière excepté pour les constructions implantées le long de la RD70 pour lesquelles la hauteur maximale pourra atteindre 10 m sur sablière (R+2 maximum).

2 - Autres secteurs de la zone 2NA : SANS OBJET

3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 2NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 2NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Dans les secteurs 2NAcv et 2NAh, il est exigé sur la propriété pour les constructions nouvelles, :

1 - Habitations :

1.1 - Logements collectifs (norme établie en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette) :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m²
- 2 places de stationnement pour les logements de 30 à 70 m²
- 3 places de stationnement pour les logements de 70 à 110 m²
- 4 places de stationnement pour les logements de plus de 110 m²
- 1 place supplémentaire de stationnement par groupe de 5 logements
- 1.2 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
- 1 place de stationnement par logement.

1.3 - Constructions individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.4 - Lotissements et ensembles d'habitations : deux places de stationnement par lot ou logement situées à l'extérieur de la parcelle et s'ajoutant aux deux prévues par habitation.

2 - Bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Commerces de détail, de gros ou de services : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de vente comprise entre 0 et 100 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente
100 et 500 m² : 2 places par 30 m² de surface de vente
500 et 1000 m² : 3 places par 30 m² de surface de vente
supérieure à 1000 m² : 4 places par 20 m² de surface de vente.

4 - Services : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

5 - Equipement hôtelier et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

7 - Dans le secteur 2NAt

SANS OBJET

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

1 - Espaces boisés classés :

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

2 - Autres plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres - Plantations :

- Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0.

Il n'est pas fixé de valeur du COS pour tout projet d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date de publication du présent règlement.

ARTICLE 2NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.