

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone A d'une superficie de 53 hectares est une zone à vocation agricole stricte située sur le coteau nord d'Estaquebiau. Son périmètre est déterminé par le diagnostic effectué par la Chambre d'Agriculture et correspond à l'espace vital de la dernière exploitation agricole présente sur la commune.

En plus du maintien de l'activité économique sur ce secteur à dominante naturelle, l'exploitation agricole encore en activité permet de maintenir le paysage rural à cette partie du coteau.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs de permettre le développement de l'activité agricole du site

Sont notamment intégrés le plan de prévention des risques naturels dits de « sécheresse » et la prescription de la continuité écologique inscrite dans le Document d'Orientations Générales (DOG) de la grande agglomération, sur le ruisseau de La Pichounelle.



ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Toute occupation et utilisation du sol, autres que les constructions ou installations à usage agricole et celles autorisées sous conditions à l'article A2 ci-après.
- 2 - Les implantations de champs de production d'énergie photovoltaïque au sol

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les constructions et installations à usage d'élevage et les installations classées liées à l'activité agricole à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve de respecter une distance minimale de 50 mètres du bâtiment d'élevage reporté et légendé sur le règlement graphique et soumis au règlement sanitaire départemental.
- 2 - La construction d'une seule unité d'habitation destinée aux exploitations ou salariés agricoles et implantée en continuité immédiate d'un siège d'exploitation en activité dans la limite maximale de 250 m² de surface de plancher et à condition de justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation.

- 3 - Le changement de destination des constructions existantes est autorisé sous conditions que ces changements soient à des fins de diversification d'une exploitation agricole ou de création d'une activité qui est le prolongement de l'activité agricole.
- 4 - Toute construction doit être implantée :
 - Pour la protection des continuités écologiques inscrites dans le Document d'Orientations Générales de la grande agglomération et identifiés au plan graphique conformément à la légende, à une distance minimale de 50 m de l'axe des ruisseaux de la Pichounelle,
 - à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des autres cours d'eau, et fossés-mères.
- 5 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne compromettant pas le caractère agricole de la zone (bassins de rétention,...).
- 6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5b3 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
- 1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- **les voies à double sens** doivent avoir :

- . Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
- . Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- **Les voies en sens unique** doivent avoir :

- . Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- . Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres 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.

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.

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.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 – Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

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

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

Les demandes d'autorisation de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte sont instruites conformément aux dispositions de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique

3.2 – Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Les prescriptions générales pour les aménagements des aires de stockage et de présentation des déchets ménagers sont annexées au présent PLU.

Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Tout terrain pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (hydrogéologique, topographique et lithologique,...) permettant l'aménagement d'une installation d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies communales existantes ou projetées.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité autorisée 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.
- 2 - Les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m. mesuré sur la panne sablière.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive ou le cas échéant, de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole. Des dépassements de cette hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels qui le nécessitent.
- 7 mètres pour toutes les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du PLU et les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Les clôtures seront constituées soit, d'un grillage, ou de tout autre élément aéré, léger, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m de haut, une haie vive pourra éventuellement doubler le tout soit, d'une haie vive.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur le règlement graphique 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 et plantations :

Sur chaque unité foncière privative, les espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 60 m² de terrain.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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