

ZONE 1NAXf

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 NAXf comprend des terrains non équipés réservés à une urbanisation réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'activités. La zone, desservie par l'ensemble des réseaux publics, est réservée à l'accueil d'activités diverses en bordure de l'A68. Les caractéristiques de cette zone se rapprochent des prescriptions de la zone UEf située en vis à vis de l'A68.

La mise au point des règles d'occupation et d'utilisation de la zone 1NAXf découlent en partie des résultats de l'étude de projet urbain qui a été réalisée sur les secteurs bordant l'A68 conformément à l'article L111.1.4 du Code de l'urbanisme (voir la pièce 5.5 des annexes du dossier de POS).

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

ARTICLE 1NAXf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1 - L'édification des 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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

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

- 2.1 - Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;
- 2.3 - Les lotissements sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;
- 2.4 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.
- 2.5 - Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- 2.6 - Parmi les installations et travaux divers, les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 2.7 - Les constructions publiques à usage d'équipement collectif ;
- 2.8 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 3.1 - 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.
- 3.2 - Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées et à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 3.3 - Pour les lotissements ou opérations d'ensemble, les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui devra favoriser l'insertion du projet d'ensemble dans le tissu urbain environnant : l'implantation des constructions devra être conçu avec le souci de créer de réels espaces publics (rue, place, maille...).
- 3.4 - Les lotissements ou opérations d'ensemble à condition que la taille minimale de l'unité foncière soit de 1 hectare.
- 3.5 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement. Ces logements de fonction seront intégrés au volume du bâtiment principal d'activités.
- 3.6 - Les constructions à usage d'activités à condition que celles-ci ne soient pas source de nuisances (sonore, olfactive...) pour les usagers de l'Aire d'accueil des Gens du voyage.

ARTICLE 1 NAXf2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions à usage agricole et industriel autres que celles mentionnées à l'article 1 ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes autres que celles mentionnées à l'article 1 ;
- 3 - Les constructions à usage d'activités autres que celles visées à l'article 1 ;
- 4 - Les installations classées autres que celles visées à l'article 1 ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- 7 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 1 ;
- 8 - Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à une opération autorisée.
- 9 - Dans le secteur 1NAXt, les entrepôts qui ne sont pas liés à une activité implantée dans la zone d'activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAXf 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 devra prévoir l'accès par 2 carrefours aménagés sur la voie de liaison 2x2 reliant les rond-points du Flotis et de la RD70 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 constructions ou lot ;
- 15 m de plate-forme lorsque le nombre de constructions 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 14,50 m. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

La voie de desserte de la zone 1NAXf d'une largeur initiale de plate-forme de 15 m (cf annexe n°4 du rapport de présentation), sera doublée d'une bande de 7 m en vue de la réalisation ultérieure d'une voie de liaison 2x2 voies conformément au Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine. Cette voie sera implantée en bordure de l'A68.

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.

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.

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 1 NAXf 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 ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'égoûts-vanne, le promoteur est tenu de réaliser à sa charge ce réseau. Le projet d'exécution du réseau devra, en tout état de cause, être conçu en accord avec la collectivité locale en vue d'une intégration dans le domaine public communal.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Des aménagements pour limiter le ruissellement des eaux pluviales provenant des terrains imperméabilisés seront exigés par la collectivité. Il s'agira notamment d'aménager des fossés qui doubleront les haies implantées en limites séparatives. Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement ou pour la détermination de son débit de fuite seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

3 - Electricité - Téléphone :

3.1 - Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie doivent être installés en souterrain, dans les lotissements et ensemble d'habitations. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou débord de toiture.

3.2 - L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE 1 NAXf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 1 NAXf 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction ou installation nouvelle devra, selon les cas, être implantée à une distance minimale de :

- 40 m de l'axe de l'A68,
- 15 m de l'axe des routes départementales existantes ou projetées,
- 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.

2 - 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 1 NAXf 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 en limite séparative ;

2 - 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 1 NAXf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE 1 NAXf 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière ou de la parcelle dans le cadre d'un lotissement.

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

ARTICLE 1 NAXf10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 m sur sablière.

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

ARTICLE 1 NAXf11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS.

Les constructions par leur volumétrie devront tendre vers une architecture simple et sobre. La volumétrie du bâtiment devra être unitaire.

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.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1 - Façades :

Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton...)

Les façades arrières des bâtiments, qui sont visibles depuis l'A68, pourront recevoir des percements non ouvrants.

2 - Toitures :

Les toitures seront réalisées en bac acier sans acrotère. Elles pourront avoir 1, 2, 3 ou 4 pentes qui ne devront pas excéder 35%.

3 - Clôtures

Les clôtures seront constituées de type treillis soudés, sans soubassement, leur hauteur sera comprise entre 1,5 m et 2 m, y compris sur les limites publiques. Ces clôtures seront doublées par un fossé.

4 - Couleurs :

Les couleurs vives (bleu, vert, jaune, rouge, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades et les toitures.

La teinte blanche sera proscrite pour les façades, les toitures et les clôtures.

5 - Stockages et dépôts extérieurs :

Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques et les zones d'habitat limitrophes.

Les stockages et dépôts autorisés devront être masqués par une haie vive.

6 - Les enseignes :

Les pré-enseignes sont interdites.

Les enseignes seront de taille limitée, réduite à 150 x 300 cm, disposées sous sablière (une seule par bâtiment) : elles devront figurer en place sur les façades dans tout document remis pour accord.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE 1 NAXf 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.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :

1 - Etablissements à usage d'activité :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature de ses activités.

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

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

1 - 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.

2 - Espaces libres - Plantations - espaces verts à créer

3.1 - 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 pour 100 m² de terrain.

3.2 - Dans les lotissements ou opérations d'ensemble, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé en espace vert. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m² d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

3.3 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

3.4 - Des haies bocagères d'une épaisseur d'au moins 2 m et d'une hauteur comprise entre 4 et 6 m, seront mises en place en limite séparative des lots suivant les courbes de niveaux afin de structurer le paysage.

3 - Plantation le long des nouvelles voies

Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.

La voie de desserte interne de la zone d'activités devra être plantée d'un alignement continu d'arbres de haute tige et l'espace situé entre la chaussée et la limite d'emprise publique devra être engazonnée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAXf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 NAXf3 et 1NAXf13.

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

SANS OBJET