

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE U2

Zone urbaine en continuité du noyau ancien à caractère d'habitat, d'activité et de services

Elle comprend 4 secteurs :

Secteur U2(a) : au nord, de part et d'autre de la RD 19, recul sur la RD 19 et accès sur la départementale interdit

Secteur U2(b) : au sud, hauteur limitée en raison de la topographie

Secteur U2(c) : le long de l'avenue de Saint-Léon, secteur dédié à des logements sociaux, des hébergements et à des équipements tertiaires, administratifs et commerciaux

Secteur U2(e) : secteur dédié aux équipements à usage des personnes âgées où la hauteur est plus élevée

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

ARTICLE U2 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone U2, s secteurs U2(a), U2(b), U2(c) :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles visées à l'article U2 / 2,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les installations classées autres que celles visées à l'article U2 / 2,
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article U2 / 2.
- les dépôts de véhicules,
- toute construction à usage d'habitation dans un périmètre de 50 mètres depuis le centre du bâtiment de la clinique vétérinaire,
- les extensions ou surélévations du bâtiment de l'ancienne maison de retraite en U2(c), bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification, à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation.

Dans la zone U2 secteur Laffarguette, pour les parcelles n°1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674 : toute habitation en dehors de la bande d'implantation.

Dans le secteur U2(e) :

- Toutes constructions autres que celles visées à l'article U2/2.

ARTICLE U2 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone U2, le secteur U2(a) et le secteur U2(b) :

- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air.
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers,
- les affouillements de sols de 3 mètres maximum afin d'insérer une construction dans la pente,
- les constructions et utilisation du sol autorisées dans les éléments de patrimoine archéologique identifiés au titre du L 123-1-5,7° à condition que le projet soit soumis au service régional de l'archéologie,
- les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du L 123.1.5,7° (bâti, végétal, archéologique ou vue) sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

Dans le secteur U2(c) :

- les changements de destination du bâtiment conservé pour un usage d'activités de service et/ou tertiaires,
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- toutes constructions et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement des espaces (stationnement, accessibilité, talutage...), notamment les affouillements et exhaussements strictement nécessaires aux projets afin de permettre leur bonne insertion dans le site.

Dans le secteur U2 (e) :

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'accueil et d'hébergement de personnes âgées et tout équipement nécessaire à la maison de retraite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Dans la zone U2, le secteur U2(b), le secteur U2(c), le secteur U2(e) :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans secteur U2(a):

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès individuels aux parcelles sur la RD 19 sont interdits.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques de ces voies et 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE U2 - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur après étude de sol à la parcelle telle qu'indiquée au règlement du service de l'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement.

4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs non urbanisés du bassin versant du ruisseau de Martigat, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE U2 - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e) :

Dans les terrains en pente, les parcelles seront organisées de façon à permettre une implantation du bâti parallèle aux courbes de niveaux ou à l'intérieur de la bande d'implantation pour le secteur Laffarguette concerné.

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille minimale conforme à la doctrine des services de l'Etat dans le département de la Haute Garonne. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

Dans la zone U2(c) :

Non réglementé.

ARTICLE U2 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone U2 et le secteur U2(e) :

En dehors de la bande d'implantation obligatoire du secteur de Laffarguette, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD 19 et la RD 622: à une distance au moins égale à 14 mètres de l'axe de la voie;
- par rapport aux voies structurantes figurant aux pièces graphiques du règlement : dans un bande d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'emprise publiques ;
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit en retrait.

Des implantations autres seront autorisées dans un soucis de meilleure insertion dans la pente d'accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un soucis d'accessibilité des constructions aux personnes handicapées.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Dans le secteur U2(a) :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD 19 et la RD 622: à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions;
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit en retrait.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Dans le secteur U2(b) :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit en retrait.

Dans le secteur U2(c) :

L'implantation des nouveaux bâtiments se fera en retrait d'au moins 1 m des voies et emprises publiques, et une partie de façade au moins sera parallèle à la route de Saint Léon.

ARTICLE U2 - 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$

Lorsqu'il existe déjà une construction ou installation implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut être alors également édifiée en limite séparative contre ce bâtiment, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

Dans le secteur U2(c) :

L'implantation des constructions se fera à 5 m au moins des limites séparatives.

L'implantation des aménagements se fera soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 0,1m.

7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE U2 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE U2 - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

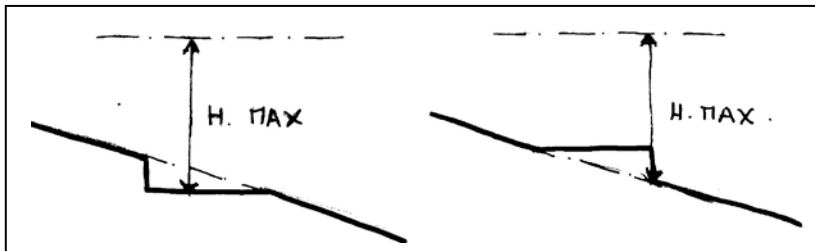
Non réglementé.

ARTICLE U2 -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e) :

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



Dans la zone U2 et le secteur U2(a):

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Dans le secteur U2(b) :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Dans le secteur U2(e):

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Dans le secteur U2(c):

Au nord de la zone, la hauteur du bâtiment existant est inchangée, tout en permettant le cas échéant des réhausses d'éléments techniques nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

Au sud de la zone, les bâtiments créés auront une hauteur maximale R+3 (calculée à partir du terrain naturel avant travaux) pour le/les bâtiments d'axe est-ouest et rez-de-chaussée sur le/les autres d'axe approximatif nord-sud. Les éléments techniques des bâtiments peuvent dépasser ces hauteurs si nécessaire.

ARTICLE U2 -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDSDans le secteur U2(c) :

Non réglementé.

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e):

En aucun cas, les constructions, réhabilitations 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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

11.2 Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 Les talutages

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

11.4 Toitures

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf pour les abris de jardins lorsqu'ils viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise.

ARTICLE U2 -12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles ou extension de plus de 100 m², il est exigé :

- habitations : 1 espace de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

Dans le secteur U2 (c):

Au nord de la zone un maximum de 15 emplacements de stationnement sera réalisé, dont 1 place PMR minimum, sur l'espace déjà goudronné, sans extension de cet espace.

Au sud de la zone un maximum de 30 emplacement de stationnement sera réalisé, dont 2 places PMR minimum. Les places ordinaires ne seront pas imperméabilisées.
A l'intérieur des constructions nouvelles, 1m² sera destiné au stationnement des deux-roues pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE U2 - 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e):

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).
- Pour toute parcelle supérieure à 500m², une superficie de pleine terre d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être plantée et aménagée en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

Dans le secteur U2 (c):

- 800m² minimum de superficies végétalisées et arborées seront réalisées sur la partie sud de la zone.
- La végétation de la parcelle nord, accueillant le bâtiment de l'ancienne maison de retraite, sera maintenue et renforcée (pelouses, arbres, haies)
- des arbres isolés ou groupés doivent être implantés
- les haies végétales existantes en bordure ouest sont maintenues et renforcées.
- Les pignons aveugles sont les supports d'une végétation grimpante adaptée au contexte et à l'orientation.