

Sous partie 10 : Les zones naturelles

Titre 1 : La zone naturelle stricte : NS

Rappel :

Les « dispositions générales » s'appliquent.

Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

1 - Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

2 - Les nouveaux usages et constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs (sauf pour les usages qui n'entraînent pas d'imperméabilisation des sols), autres équipements recevant du public.

3 - Les extensions des constructions à destination :

- d'habitation, sous-destination d'hébergement,
- de commerce et activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

4 - Les changements de destination à destination :

- d'habitation, sous destination hébergement,
- de commerce et activités de service sauf pour la sous destination hébergement hôtelier et touristique,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public.

Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

1 - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public,

- à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

2 - Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers

- uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

3 - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque

- à condition d'être sur un bâtiment ou au sol s'il s'agit uniquement d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle ou d'une ancienne décharge.

4 - Les nouveaux usages et constructions à destination habitation, sous destination logement, uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière et pastorale et sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 200 m² de surface plancher totale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H afin de limiter le mitage des terres agricoles,
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des constructions existantes,
- qu'elles ne créent pas plus d'un logement et s'adaptent au site et à son environnement.

5 - Les piscines, les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous destination logement sous réserve :

- de ne pas occasionner la création de nouveau logement et de s'adapter au site et à son environnement et :
 - pour les extensions, de ne pas dépasser, à la date d'approbation du PLUi-H, 30 % de la surface de plancher des constructions existantes (hors annexes définies au lexique) sur l'unité foncière et qu'elles soient limitées à 200 m² de surface plancher totale sur l'unité foncière afin de limiter le mitage des terres agricoles,
 - pour les annexes et les piscines, d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions existantes,
 - pour les piscines, d'être rattachées à un logement existant, que ce logement soit situé dans la zone NS ou toute autres zone du PLUi-H

6 - Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.

Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

Les territoires de compensation écologique des projets de développement urbain devront intégrer les secteurs de biodiversité, le cas échéant.

Dans ces secteurs, identifiés sur le documents graphique du règlement (DGR) 3C2, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200m² de surface de plancher totale à l'exception des serres agricoles et des nouvelles constructions d'activités destinées à la production agricole, forestière et pastorale et sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité écologique de ces espaces.

7 - Les extensions et nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- dans la limite de 50m² de surface de plancher totale sur l'unité foncière.
- Cette limite de surface de plancher ne s'applique pas pour les châteaux d'eau.

8 - Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

- habitation sous destination logement, et/ou commerces et activités de service sous-destination hébergement hôtelier et touristique,
- et uniquement si elles sont désignées sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, forestière et pastorale, qu'elles s'adaptent au site et à son environnement et sous réserve de ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m² de surface de plancher.

Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 1 : Implantation des constructions

1- Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement (DGR) 3C1

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

2- Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

3- Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

4 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4.

5- Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

6- Des implantations autres que celles définies ci-dessus dans les dispositions spécifiques sont définies dans les dispositions communes, partie 2, titre 2, chapitre 2, section 1 :

- **paragraphe 1** pour les éléments qu'il est possible d'admettre dans les marges de retrait ou recul imposées ou autorisées
- **paragraphe 4** pour la possibilité d'adapter les règles relatives aux formes urbaines, volumétrie et implantation des constructions afin de prendre en compte différents contextes particuliers

Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

- **Les dispositions communes s'appliquent**
- **la règle relative à l'emprise au sol est la suivante :**

L'emprise au sol (exprimée par le coefficient d'emprise au sol) des constructions existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 10% de la superficie totale de cette unité foncière, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent et sont **complétées** par :

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 1 : obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les dispositions communes s'appliquent.

Il est exigé un pourcentage minimal de pleine terre de 80 % sur une même unité foncière.

Section 4 : Stationnement

Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Desserte par les réseaux

Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent et sont complétées par la disposition suivante concernant le raccordement au réseau d'eau potable :

Réseau d'eau potable : desserte et raccordement

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, cette obligation peut ne pas s'appliquer pour les constructions à destination « exploitation agricole et forestière » qui ne nécessitent pas un accès à l'eau potable.