

COMMUNE DE MALVÉZIE

Haute-Garonne (31)

RÈGLEMENT

P.L.U.

Plan local d'urbanisme

3

• RÉVISION

> Arrêté le : 22/09/2007

> Publié le :

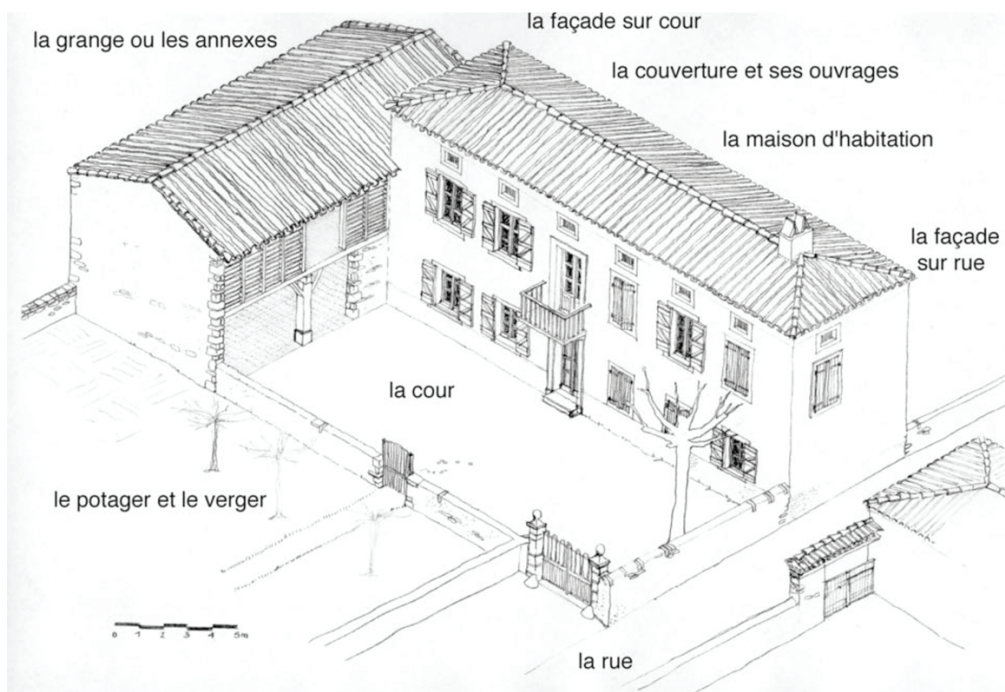
> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire



COMMUNE DE MALVÉZIE

Haute-Garonne (31)

PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

P.L.U.

Plan local d'urbanisme

3.1

• RÉVISION

> Arrêté le : 22/09/2007

> Publié le :

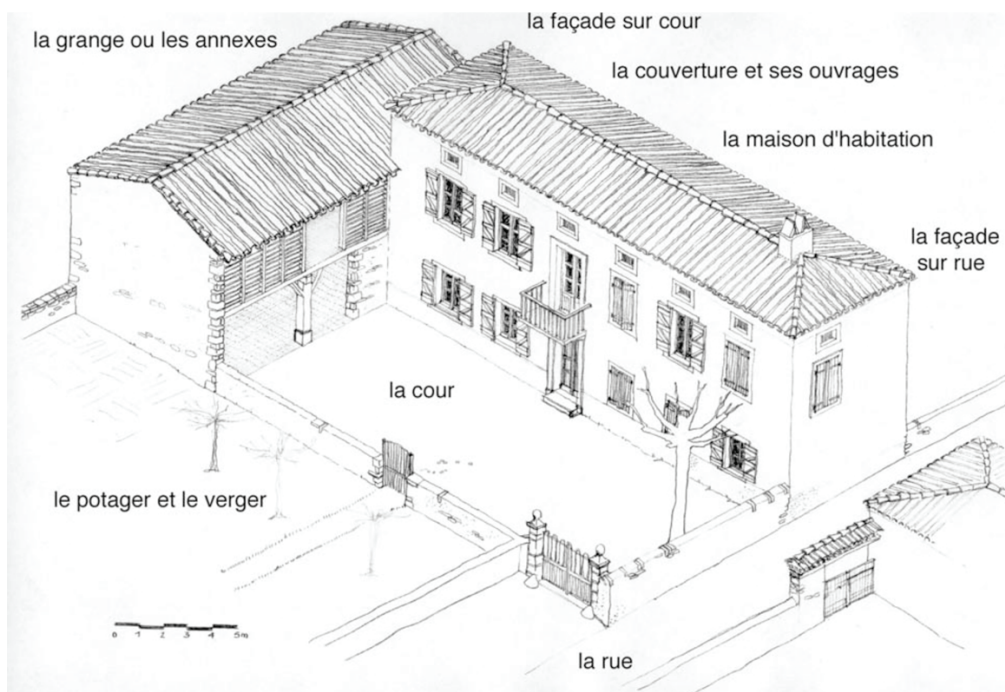
> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire



SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	P 3
2 - REGLEMENT	
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	P 4
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
Article 5 - Equipements publics	
Article 6 - Reconstruction après sinistre	
Article 7 - Déchets ménagers	
Article 8 - Défense incendie	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 8
Dispositions applicables à la zone U village	P 9
Dispositions applicables à la zone U bocage et U bocage a	P 14
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	P 19
Dispositions applicables à la zone A	P 20
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P 23
Dispositions applicables à la zone N	P 24
Dispositions applicables à la zone Nhabitat	P 26

1 • 1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1 • 2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 4 titres :

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

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

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L. 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6* - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7* - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

** : articles obligatoires du règlement du PLU*

2 • REGLEMENT

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MALVEZIE

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 • Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111. 2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-4 : préservation des vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-15 : préservation de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-21 : respect des sites et paysages naturels urbains

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

2• Les secteurs soumis à permis de démolir :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir les zones U village.

3 • Les servitudes d'utilité publique :

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

4 • Autres réglementations :

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.
S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- le règlement de la régie de l'eau et de l'assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois zones : zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les voies structurantes et accès de principes dans les zones à urbaniser, les éléments de paysage identifiés et les vues à préserver. Le Plan identifie également les bâtiments qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

3 . 1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- . Zone **U village** correspondant au centre ancien très urbain du village
- . Zone **U bocage** correspondant au secteur pavillonnaire discontinu sur les replats bocagers
- . Zone **U bocage a** correspondant au secteur pavillonnaire discontinu sur les replats bocagers dans laquelle les implantations sont définies à la pièce graphique du présent règlement.

3 . 3 Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le sigle **A** et définies dans le titre III du présent règlement.

3 . 4 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle **N** elle correspondent aux espaces naturels à préserver et sont regroupées au titre IV du présent .

3 . 5 Les emplacements réservés et les éléments de paysage et de patrimoine archéologique identifiés :

. Les emplacements réservés sont repérés sur les pièces graphiques du règlement et explicités au rapport de présentation.

. Les éléments de paysage et de patrimoine archéologique identifiés au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'Urbanisme sont repérés sur les pièces graphiques du règlement. Il s'agit « d'éléments bâtis, de végétaux, de vues remarquables à préserver et de sites archéologiques à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique ». **Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage et de patrimoine identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123.1.5,7° du code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R 421-28 e du code de l'Urbanisme.**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

4 . 1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4 . 2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS) ...
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DÉMOLIES DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans pourra être autorisée.

ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS

Toute habitation devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par la structure intercommunale compétente.

ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE

Conformément aux règles applicables en matière d'accessibilité et de défense extérieure contre l'incendie établies par le SDIS :

- les accès des engins de lutte contre l'incendie devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie et être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins » et/ou « voies échelles ».
- les points d'eau (poteaux incendie ou réserves d'eau) permettant d'assurer la défense contre l'incendie extérieure des bâtiments seront conformes aux textes, à savoir :
 - les poteaux d'incendie devront être conformes aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200) ;
 - les réserves d'eau et leurs accès devront être aménagés conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

Leurs nombre, contenance, débit et implantation devront être déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec M. le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U village

CARACTERE DE LA ZONE U village

La zone U village correspond au noyau urbain ancien du village constitué de bâti continu ou non, aligné sur les espaces publics ou en retrait, majoritairement d'une hauteur de R+1. Elle a une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces.

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

ARTICLE U village / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel
- constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U village / 2
- constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article U village / 2
- constructions à usage entrepôts commerciaux
- constructions à usage agricole
- les terrains de campings et de caravanage
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de véhicules
- les installations classées autres que celles visées à l'article U village / 2
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sols (à l'exception des interventions nécessaires au bon fonctionnement des cimetières)
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti
- toute construction nouvelle et remblais dans une bande de 25m, de part et d'autre du lit d'un torrent encaissé présentant des berges sujettes à l'érosion, toute construction nouvelle et remblais dans une bande de 15m, de part et d'autre du lit d'un torrent dans les autres cas.
- toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).

ARTICLE U village / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toute construction ou utilisation du sol doit se reporter au plan de départemental de protection des forêts contre l'incendie et aux arrêtés « emploi du feu et débroussaillage ».
- les installations classées nécessaires à la vie de la commune ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- 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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

- 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 détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient 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.

ARTICLE U village / 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 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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière l'assainissement individuel est autorisé par une filière réglementaire. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

En cas de déversement des eaux usées dans les fossés indiqués en annexe, cela ne peut se faire que sous réserve de l'accord préalable des propriétaires.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

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

4-3- Divers

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 U village / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans les dents creuses d'urbanisation, il n'est pas préconisé d'unité foncière minimale pour l'assainissement autonome par une filière réglementaire. (confère doctrine de l'État urbanisme et assainissement non collectif dans le département de la Haute Garonne)

ARTICLE U village / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Des implantations en retrait pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain
- pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement
- pour les constructions implantées en recul par rapport à l'alignement des voies ou emprise publique sur l'une au moins des unités foncières limitrophes, les constructions peuvent être implantées avec une marge de recul par rapport à l'alignement égale à celle de l'une ou l'autre de ces constructions
- lorsqu'une construction nouvelle est édifée, en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.
- les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE U village / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites latérales

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit d'une limite latérale à l'autre, sous réserve d'un linéaire de façade sur voie ou emprise publique de 20 mètres maximum
- soit sur une des limites latérale à condition qu'elle soit à une distance de l'autre limite latérale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne une parcelle d'angle et dans le cas d'aménagement de bâtiments existants.

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.3. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

ARTICLE U village / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE U village / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE U village / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En U1, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1 et 6,5 m (7,5m, à vérifier) à l'égout du toit

ARTICLE U village / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(Les constructions devront être réalisées au plus près des principes de la Charte architecturale et Paysagère – voir Annexes)

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.

Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

Les éléments de décor et d'encadrement existants seront autant que possible conservés et restaurés.

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les maçonneries seront enduites au mortier de chaux naturelle

La peinture, le sablage et le placage des pierres sont interdits

11.3- Toitures

Elles seront réalisées exclusivement en tuile dite « canal » ou « rondes » en couvrant et en courant. La pente sera de 28 à 35 %.

11.3- Percements

Préserver la composition d'ensemble de la façade (rythme des percements) et pour toute construction nouvelle, préserver la logique des constructions traditionnelles avoisinantes

11.5 – Clôtures :

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

ARTICLE U village / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

(Les constructions devront être réalisées au plus près des principes de la Charte architecturale et Paysagère – voir Annexes)

13.1 – Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (en qualité et en essences).

13.2 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U village / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U bocage et U bocage a

CARACTERES DE LA ZONE U bocage et U bocage a

La zone U bocage correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés sur des replats bocagers. Dans ces secteurs peu denses, les constructions sont généralement implantées en recul par rapport aux emprises publiques et ont des hauteurs rez-de-chaussée et R+1.

En **U bocage a** les implantations sont définies à la pièce graphique du présent règlement.

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

ARTICLE U bocage / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En U bocage et U bocage a

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel
- constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U bocage / 2
- constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article U bocage/2
- constructions à usage entrepôts commerciaux
- constructions à usage agricole
- les terrains de campings et de caravanage
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de véhicules
- les installations classées autres que celles visées à l'article U bocage / 2
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sols
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public
- toute construction nouvelle et remblais dans une bande de 25m, de part et d'autre du lit d'un torrent encaissé présentant des berges sujettes à l'érosion, toute construction nouvelle et remblais dans une bande de 15m, de part et d'autre du lit d'un torrent dans les autres cas.
- toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).

En U bocage a

- toute construction ou occupation du sol en dehors des espaces constructibles identifiés dans la pièce graphique du règlement

ARTICLE U bocage / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toute construction ou utilisation du sol doit se reporter au plan de départemental de protection des forêts contre l'incendie et aux arrêtés « emploi du feu et débroussaillage ».
- 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 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

En U bocage a

- Les constructions ou occupations du sol sous réserve d'être implantées dans les espaces constructibles identifiés dans la pièce graphique du règlement

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3. 1 Accès

- 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 détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient 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.

3. 2. Voirie nouvelle

- 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 façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE U bocage /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 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

Le secteur U bocage est en assainissement autonome.

Eaux domestiques :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière l'assainissement individuel est autorisé par une filière réglementaire. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

En cas de déversement des eaux usées dans les fossés indiqués en annexe, cela ne peut se faire que sous réserve de l'accord préalable des propriétaires.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

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

4-3- Divers

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 U bocage / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute construction aura une taille minimale de 1000m². (confère doctrine de l'État urbanisme et assainissement non collectif dans le département de la Haute Garonne).

En cas de division parcellaire, pour des raisons paysagères, les parcelles seront découpées en long, perpendiculaires à la voie.

ARTICLE U bocage / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En U bocage les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

En U bocage a, les constructions doivent être implantées à l'intérieur des espaces constructibles identifiés dans la pièce graphique du règlement avec un retrait minimum par rapport aux voies et emprises publiques : 3 m de l'emprise.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE U bocage / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

7.2. Implantation par rapport aux fonds de parcelles :

En U bocage :

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum des fonds de parcelles

En U bocage a :

L'implantation se situe à l'intérieur de la limite définie par la bande d'implantation de la pièce graphique du présent règlement.

7.3. Implantation par rapport aux ruisseaux :

De part et d'autre des autres fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

ARTICLE U bocage / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE U bocage / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 40% de l'unité foncière. Cependant, dans le cas d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment dont l'emprise au sol était supérieure à 40% de l'unité foncière, l'emprise au sol de la construction nouvelle pourra être identique à celle du bâtiment initial.

ARTICLE U bocage / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1 et 6,5 m à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE U bocage / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(Les constructions devront être réalisées au plus près des principes de la Charte architecturale et Paysagère – voir Annexes)

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.

Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Elles seront réalisées exclusivement en tuile dite « canal » ou « rondes » en couvrant et en courant. La pente sera de 28 à 35 %.

Toutefois, d'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

11.4 – Clôtures :

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum. Cependant, le long de la RD 9a les clôtures pourront être réalisées en mur plein, sans pouvoir dépasser une hauteur de 1,80 mètres.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

ARTICLE U bocage / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

- Habitations : 2 places pour 100m² de SHON dont une couverte.
- Activités : 1 place par poste de travail.

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

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

(Les constructions devront être réalisées au plus près des principes de la Charte architecturale et Paysagère – voir Annexes)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (en qualité et en essences).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U bocage / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

**TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de protection des terres agricoles.

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

ARTICLE A / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article A / 2
- toute construction dans le cône de vue des éléments de paysage identifié non bâti
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel
- toute construction nouvelle et remblais dans une bande de 25m, de part et d'autre du lit d'un torrent encaissé présentant des berges sujettes à l'érosion, toute construction nouvelle et remblais dans une bande de 15m, de part et d'autre du lit d'un torrent dans les autres cas.
- toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).

ARTICLE A / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toute construction ou utilisation du sol doit se reporter au plan de départemental de protection des forêts contre l'incendie et aux arrêtés « emploi du feu et débroussaillage ».
- les constructions à usage agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage
- les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole
- les extensions et annexes à une constructions à usage d'habitation existante
- les EPI repérés au document graphique devront être préservés.
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

- 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 détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient 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.

ARTICLE A / 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 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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière l'assainissement individuel est autorisé par une filière réglementaire.

En cas de déversement des eaux usées dans les fossés indiqués en annexe, cela ne peut se faire que sous réserve de l'accord préalable des propriétaires.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

ARTICLE A / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute construction aura une taille minimale de 1000m². (confère doctrine de l'État urbanisme et assainissement non collectif dans le département de la Haute Garonne).

ARTICLE A / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantée à un minimum de 15 m par rapport à l'emprise des voies.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE A / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés :

De part et d'autre des ruisseaux et fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

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

Non réglementé

ARTICLE A / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 15 m au faîtage pour les constructions agricoles (hors éléments fonctionnels)
- 6,5 m à l'égout du toit pour les autres constructions

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants

ARTICLE A / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(Les constructions devront être réalisées au plus près des principes de la Charte architecturale et Paysagère – voir Annexes)

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11-2. Les hangars agricoles

Ils devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'insérer dans le paysage existant :

- s'insérer dans le site en évitant que le bâti ne soit perçu de façon trop isolée
- fractionner les bâtiments de grand volume lorsque l'usage le permet
- équilibrer la composition des façades, éviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâtiment, rechercher des teintes mates en accord avec l'environnement.

11.3 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.4- Toitures

Pour les constructions à usage d'habitat : les toitures seront réalisées exclusivement en tuile dite « canal » ou « rondes » en couvrant et en courant. La pente sera de 28 à 35 %.

Pour les autres constructions : non réglementé.

ARTICLE A / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Les constructions devront être réalisées au plus près des principes de la Charte architecturale et Paysagère (voir Annexes)

ARTICLE A /14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualités des sites, des paysages et des milieux naturels.

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

ARTICLE N / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article N / 2
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel

ARTICLE N / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toute construction ou utilisation du sol doit se reporter au plan de départemental de protection des forêts contre l'incendie et aux arrêtés « emploi du feu et débroussaillage ».
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet car toute construction interdite.

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

Sans objet car toute construction interdite.

ARTICLE N / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet car toute construction interdite.

ARTICLE N / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation soit à l'alignement soit à 3 m

ARTICLE N / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation soit à l'alignement soit à 3 m

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

Sans objet car toute construction interdite.

ARTICLE N / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet car toute construction interdite.

ARTICLE N / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet car toute construction interdite.

ARTICLE N / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Sans objet car toute construction interdite.

ARTICLE N / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet car toute construction interdite.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (en qualité et en essences).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet car toute construction interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N habitat

CARACTERE DE LA ZONE N habitat

La zone N habitat correspond aux secteurs d'habitat diffus hors des zones bâties. Dans ces secteurs, l'objectif est de limiter la constructibilité afin de limiter le mitage du territoire et le développement de secteurs d'habitat à l'extérieur du village. De plus la plupart de ces zones ne sont pas à ce jour desservies par le réseau d'eau potable.

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

ARTICLE Nhab / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article Nhab / 2
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel

ARTICLE Nhab / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toute construction ou utilisation du sol doit se reporter au plan de départemental de protection des forêts contre l'incendie et aux arrêtés « emploi du feu et débroussaillage ».
- les extensions et aménagement sans création de nouveaux logements liés à des bâtiments d'habitation existants si desserte par le réseau d'eau potable ou toute autre forme d'alimentation eau potable agréée par l'ARS si absence de réseau d'eau potable.
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif
- les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant, attenantes ou non à la construction d'habitation existante et de taille inférieure à 40m². Une seule annexe de 40m² sera autorisée à compter de la date de l'approbation du présent PLU.
- les piscines liées à une habitation existante si desserte par le réseau d'eau potable
- toute construction nouvelle et remblais dans une bande de 25m, de part et d'autre du lit d'un torrent encaissé présentant des berges sujettes à l'érosion, toute construction nouvelle et remblais dans une bande de 15m, de part et d'autre du lit d'un torrent dans les autres cas.
- toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3. 1 Accès

- 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 détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

ARTICLE Nhab / 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 doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau d'eau potable, toute autre forme d'alimentation en eau potable agréée par l'ARS pourra être acceptée.

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière l'assainissement individuel est autorisé par une filière réglementaire. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

En cas de déversement des eaux usées dans les fossés indiqués en annexe, cela ne peut se faire que sous réserve de l'accord préalable des propriétaires.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

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

ARTICLE Nhab / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé car les extensions ou les aménagements des bâtiments existants n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

ARTICLE Nhab / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantée avec un retrait minimum de 3 m de l'emprise des voies.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE Nhab / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

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

Non réglementé

ARTICLE Nhab / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Nhab / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1 et 6,5 m à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants

La hauteur ne pourra en principe excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé. Dans tous les cas, la hauteur de référence est la hauteur moyenne des bâtiments de la rue ou de la place.

ARTICLE Nhab / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(Les constructions devront être réalisées au plus près des principes de la Charte architecturale et Paysagère – voir Annexes)

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

11.3- Toitures

Elles seront réalisées exclusivement en tuile dite « canal » ou « rondes » en couvrant et en courant. La pente sera de 28 à 35 %.

Toutefois, d'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 1,80 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

ARTICLE Nhab / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

(Les constructions devront être réalisées au plus près des principes de la Charte architecturale et Paysagère – voir Annexes)

Plantations existantes ou à créer

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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N hab / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.