

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PRESERVILLE



P.L.U.

**1ère Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

3 - Règlement écrit

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	29
ANNEXES :	34

I

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Urbaine U est destinée à l'ensemble des constructions dont la fonction est compatible avec les usages liés à la ville : le commerce, les services, l'artisanat compatible avec l'habitat, les annexes à l'habitation, les équipements publics. Les extensions seront permises.

ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les parcs d'attractions,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole et forestière hormis celle autorisées dans l'article 2,
- Les constructions à usage d'entrepôt hormis celle autorisées dans l'article 2,
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les établissements et installations classées hormis celle autorisées dans l'article 2.

ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Toutes les constructions devant être démolies seront soumises à l'obtention du permis de démolir.
- La surface des entrepôts sera au maximum de 100m² d'emprise au sol,
- L'extension des entrepôts est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à condition qu'elle ne crée pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les clôtures seront soumises à autorisation.
- L'extension des bâtiment agricoles existants est autorisée à condition qu'elle ne crée pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- 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.

ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : (cf annexe) ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront permettre un retournement adapté au trafic.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Pour les usages autres que l'habitation (restauration, artisanat, garage ...) il pourra être demandé la mise en place d'un pré traitement (débourbeur, dégraisseur ...) avant tout raccordement au réseau collectif d'assainissement et conformément avec l'accord du gestionnaire de ce réseau.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tel que leur réalisation garantit l'écoulement des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Zone Ua

- 1 - Pour les voies communales et départementales existantes et à créer-au moins un point de la façade des constructions doit être implanté ;
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé ;
 - soit avec un retrait de 4 à 15 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.
- 2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - Soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.
 - Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle

et des constructions existantes et voisines ne permettent pas cette implantation.

- Soit, dans le cas de l'extension, de la reconstruction, de la surélévation et l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,
- Soit, dans le cas où la construction projetée compose une continuité d'implantation avec les constructions contiguës.

Les annexes (garages, piscine ...) auront une implantation libre.

Zone Ub

- 1 - Pour les voies communales et départementales existantes et à créer un point de la façade de la construction doit être implanté avec un retrait de 4 à 15 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les annexes auront une implantation libre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques (distance comptée à partir de la limite du bassin).

- 2 - Des implantations différentes pourront être autorisées
 - Soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques,
 - Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions existantes et voisines ne permettent pas cette implantation,
 - Soit dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments à la date d'approbation du PLU, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,
 - Soit, dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions contiguës,

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Ces règles ne sont pas applicables dans le cas de l'extension et l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle.

ARTICLE U - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Zone Ua

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales),
- Soit au minimum à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives (distance comptée à partir de la limite du bassin).

Zone Ub

Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales).

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives (distance comptée à partir de la limite du bassin).

ARTICLE U - 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 6 mètres est demandée entre deux habitations principales sur une même unité foncière.

ARTICLE U - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Zone Ua

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines et terrasses non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Zone Ub

L'emprise au sol maximale est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines et terrasses non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Pour toutes les zones :

50 m² d'emprise au sol supplémentaire est autorisé (extensions et annexes comprises) :

- Dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle,
- Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entraînerait le dépassement du seuil fixé par la règle.

Les piscines et terrasses non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE U -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas de l'extension et de l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si la situation du bâtiment existant en matière de hauteur est conservée,
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité de hauteur avec les constructions contiguës.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues. La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière **ou à l'acrotère**. Etant considéré comme annexe toutes constructions liées à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc....).

ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les porteurs de projet pourront s'inspirer de la charte paysagère et architecturale du Lauragais.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

- Les constructions et installations liées à la climatisation ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Sur les immeubles collectifs, il ne sera autorisé qu'une seule antenne ou parabole.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs
- accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site

Les façades seront couvertes d'une couleur issue de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » annexée au règlement ou de la couleur du bâtiment existant. Toute couleur étant dans les teintes de la palette, sans être plus claire ou plus foncée que les couleurs les plus claires et les plus foncées de la palette, est autorisée.

L'utilisation du bois en façade est autorisée sous forme de bardage.

Les bardages métalliques sont autorisés dans la limite de 20 % maximum de chaque façade de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue ou en limite d'emprise publique

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- Les clôtures devront être constituées d'un soubassement maçonné enduit de la même teinte que la construction principale ; d'une hauteur 0,60 m maximum et surmonté d'un système à brise vue¹, occultant ou non qui ne sera pas de couleur blanche, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les autres clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront être constituées :
 - o Soit d'une haie vive,
 - o Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
 - o Soit d'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit de 0,6 mètre maximum. Il pourra être surmonté d'un grillage. Les murs seront enduits de la même teinte que la construction principale.
- Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ...).

¹ Définition : Élément séparatif visuel entre deux habitations voisines (palissade, haie, treillis, ...).

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur.

Toiture

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) d'aspect terre cuite ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être comprise entre 25 et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les couleurs des couvertures devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » annexée au règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la superficie de la toiture totale.

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, parties vitrées, toitures-terrasses, etc...) ainsi que les annexes de moins de 20 m² peuvent admettre des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble et de reprendre la couleur de toiture du bâtiment principal.

ARTICLE U -12 - STATIONNEMENT

En cas de changement de destination ou réhabilitation, les stationnements prévus devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être de deux voitures minimum.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE U -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont interdites quand elles sont vues depuis les espaces publics.

ARTICLE U -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE U - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions

d'économie énergétique.

ARTICLE U -16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sauf impossibilité technique, les réseaux électriques et de téléphone sont réalisés en souterrain, que ces réseaux doivent être intégrés à la construction : façade, mur de clôture

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements).

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux secteurs non bâtis, destinés à être urbanisés de manière échelonnée dans le temps : ce phasage se traduit par les zones AU1, AU2, numérotés selon leur ordre d'urbanisation. Elle est destinée à l'ensemble des constructions dont la fonction est compatible avec les usages liés à la ville : le commerce, les services, l'artisanat compatible avec l'habitat, les annexes à l'habitation, les équipements publics. Les extensions seront permises.

ARTICLE AU - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits dans les zones AU :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions industrielles,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves et des matériaux de toutes sortes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les établissements et installations classées hormis celles autorisées dans l'article 2,
- Les entrepôts hormis ceux autorisées dans l'article 2,

ARTICLE AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU.

La zone AU1 est constructible immédiatement au fur et à mesure de réalisation des réseaux. L'urbanisation de la zone AU2 sera autorisée selon les modalités d'ouverture à l'urbanisation suivantes (Art. R151-20 du CU) et conformément à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Les constructions à usages d'entrepôts ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont

pas incompatibles avec l'habitat.

Les opérations devront être compatibles avec les objectifs de production de logements sociaux figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation:

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

Dans le cas de la réalisation de déblais et remblais, le traitement du dénivelé sera :

- De type talus enherbé : dans ce cas la mise en place d'une ou plusieurs nappes géotextiles ou géogrilles à la base du remblai sera réalisée, des essences à racines profondes seront à utiliser,
- De type platelage bois ou gabion dont la hauteur ne dépassera pas 1m, dans ce cas une haie d'essences locales sera obligatoirement réalisée en bordure.

ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Hormis les édifices nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics les règles s'appliquent de la façon suivante :

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune impasse ne sera autorisée hormis pour des raccordements futurs. Le retournement sera conforme aux règles en vigueur et à la taille de l'opération.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (cf annexe) ; ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.

Le principe de composition des voies à créer et de développement du réseau de liaisons douces, ainsi que leur organisation, devra assurer la compatibilité avec les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers. Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

ARTICLE AU -4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. Pour les usages autres que l'habitation (restauration, artisanat, garage ...) il pourra être demandé la mise en place d'un pré traitement (déboureur, dégraisseur ...) avant tout raccordement au réseau collectif d'assainissement et conformément avec l'accord du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels que leur réalisation garantisse l'écoulement des eaux pluviales.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AU - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations

nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Pour toutes les voies existantes ou à créer la distance entre au moins un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, doit être comprise entre 5 mètres et 15 mètres.

Les annexes-auront une implantation libre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques (distance comptée à partir de la limite du bassin).

ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur à la sablière de 3 mètres maximum,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (à la sablière) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la façade implantée sur chaque limite séparative ne pourra avoir une longueur supérieure à 8m.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives (distance comptée à partir de la limite du bassin).

ARTICLE AU - 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La densité des opérations devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE AU -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 5.5 mètres dans une bande de 100 mètres depuis la limite d'emprise depuis le chemin du Moulin telle que définie dans la coupe de terrain intégrée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- 7 mètres au-delà de cette bande de 100 mètres.

La hauteur des annexes à l'habitation séparées du corps principal n'excédera pas 3 mètres à la sablière. Etant considéré comme annexe toutes constructions liées à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc....).

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

Façades :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Les façades seront couvertes d'une couleur issue de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » annexée au règlement ou de la couleur du bâtiment existant. Toute couleur étant dans les teintes de la palette, sans être plus claire ou plus foncée que les couleurs les plus claires et les plus foncées de la palette, est autorisée.

L'utilisation du bois en façade est autorisée sous forme de bardage.

Les bardages métalliques sont autorisés dans la limite de 20 % maximum de chaque façade de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue ou en limite d'emprise publique

- Les clôtures ne sont pas obligatoires,
- Les clôtures devront être constituées d'un soubassement maçonné enduit de la même teinte que la construction principale ; d'une hauteur 0,60 m maximum et surmonté d'un système à brise vue², occultant ou non qui ne sera pas de couleur blanche, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les autres clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront être constituées :
 - o Soit d'une haie vive,
 - o Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
 - o Soit d'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit de 0,6 mètre maximum. Il pourra être surmonté d'un grillage. Les murs seront enduits de la même teinte que la construction principale.
- Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ...).
- Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toiture

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) d'aspect terre cuite ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être comprise entre 25 et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les couleurs des couvertures devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » annexée au règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la superficie de la toiture totale.

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, parties vitrées, toitures-terrasses, etc...) ainsi que les annexes de moins de 20 m² peuvent admettre des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble et de reprendre la couleur de toiture du bâtiment principal.

² Définition : Élément séparatif visuel entre deux habitations voisines (palissade, haie, treillis, ...).

ARTICLE AU -12 - STATIONNEMENT

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre au programme. Il sera de deux voitures minimum par logement.

Dans chaque opération, il est exigé, par tranche de 2 logements, une place de stationnement supplémentaire créée sur l'espace partagé.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

Il est demandé l'utilisation d'un revêtement non perméable pour les places de stationnement.

ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 100 m².

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux seront à proscrire quand ils seront vus depuis les espaces publics.

Sur chaque unité foncière privative d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², au moins 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre.

Sur chaque unité foncière privative d'une superficie supérieure à 500 m², au moins 50 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre.

ARTICLE AU -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AU - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

ARTICLE AU -16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements).

Dispositions applicables à la zone AU0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU0 correspond au secteur « Au Cammas » à destination dominante habitat.

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation dès que tous les équipements publics d'infrastructure seront réalisés et ceci conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU0 - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU0-2

ARTICLE AU0 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AU0, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

ARTICLE AU0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0 -12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A est destinée à l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et permettant de diversifier et d'étendre l'activité agricole et de transformation agricole.

ARTICLE A -1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone **A**, sont autorisées sous conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires et liée à l'activité agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et extension à usage d'habitation liées et nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres,
- Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé vers une destination d'habitation, d'hébergement, de commerce ou d'activité de service, d'artisanat et de restauration sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que la capacité des réseaux soit suffisante. (cf plan de zonage)
- Dans le secteur inondable de la zone A, seules les réhabilitations seront autorisées,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, sont autorisées dans la limite de 30 % maximum d'emprise au sol de la construction initiale sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension),
- La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m²,

Dans la zone **Ap**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et

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

ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans la zone **A** : La distance par rapport à l'espace public sera de 3 mètres minimum.

ARTICLE A - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Dans la zone **A**

La distance par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres minimum.

Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci.

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Dans la zone A

Les constructions ne doivent pas être à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière, quand elles existent.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale

ARTICLE A - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE A -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Dans la Zone A La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur. La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et 7m pour les maisons d'habitations.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une haie vive,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive avec la possibilité d'une maçonnerie de 0,2m.

Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..). La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE A - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ARTICLE A - 14 - COS

Non réglementé

ARTICLE A - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergie.

ARTICLE A -16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles N sont destinées à prendre en compte les éléments naturels de la commune : parcs, bois, ruisseaux ainsi que les constructions situées dans un espace naturel et non nécessaire à l'activité agricole.

ARTICLE N -1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N -2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans le secteur **Nr**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations de pompage liées aux besoins de l'agriculture peuvent être autorisées.

Dans la zone **Np**, tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectent l'architecture de l'édifice et ses abords,
- Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L.151.11 du code de l'urbanisme est autorisé vers une destination d'habitation, d'hébergement, de commerce ou d'activité de service, l'artisanat et la restauration sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que la capacité des réseaux soit suffisante. (cf plan de zonage)
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, sont autorisées dans la limite de 30 % maximum d'emprise au sol de la construction initiale sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension),
- La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m²,

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

ARTICLE N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

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) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

ARTICLE N - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

La distance par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres minimum.

La présence d'un ruisseau imposera un recul de 20 mètres par rapport aux berges de celui-ci.

ARTICLE N - 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon de de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale.

ARTICLE N - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE N -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur ne devra pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures devront être constituées :

D'une haie vive, ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive avec la possibilité d'une maçonnerie de 0,2m Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..).

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

ARTICLE N -12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifiques résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.

ARTICLE N - 14 - COS

Non réglementé

ARTICLE N - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

ARTICLE N -16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Annexes :

Annexe 1 : Palette des matériaux et des teintes



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Annexe 2 : Préconisation SDIS

Voies engins :

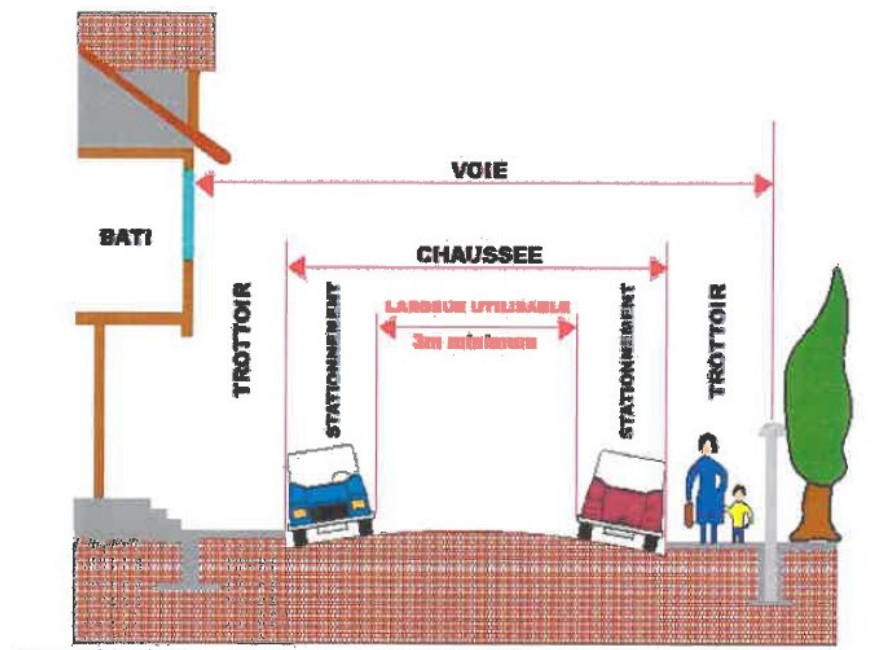
Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues),
- Force portante : 160 kilos newtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distant de 3.6 m minimum,
- Rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum,
- Surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- Hauteur libre : 3.5 mètres,
- Pente éventuelle : inférieure à 15 %,
- Résistance au poinçonnement : 80 N /cm² sur une surface minimale de 0.20 m².

Voies échelles :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur utilisable : 4 mètres minimum (bandes de stationnement exclues),
- Section de voie échelle en impasse : 7 mètres de chaussée libre au moins,
- Pente éventuelle : inférieure à 10 %,



- Implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent :
 - Voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade,
 - Voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

Voie en impasse

Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-contre afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.



Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

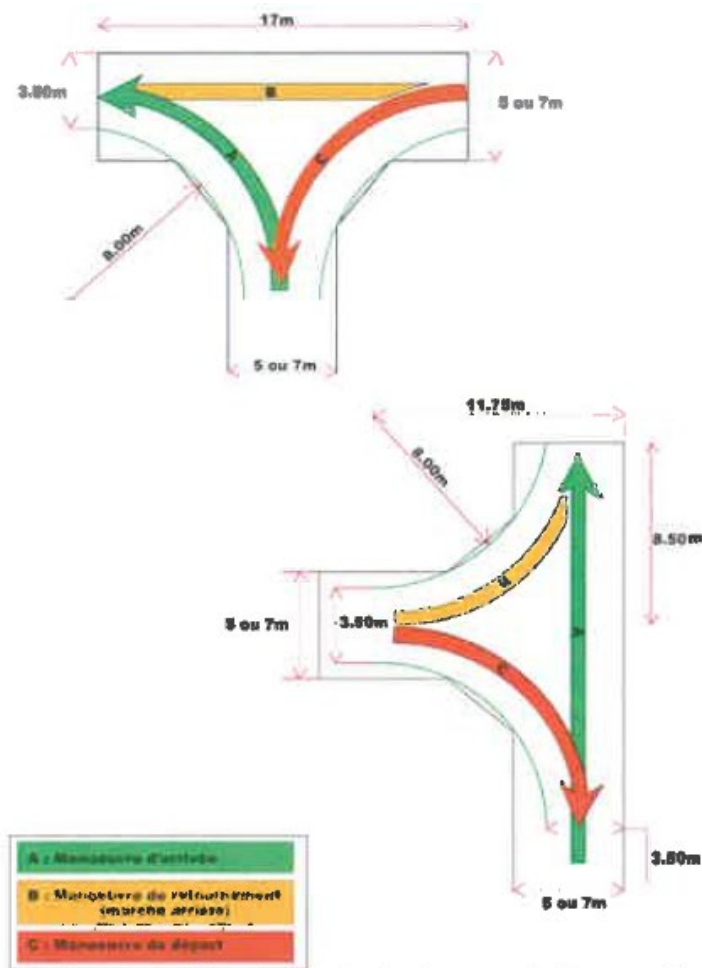


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »