

COMMUNE DE FRONTIGNAN DE COMMINGES
Haute-Garonne (31)
PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT



P.L.U.
Plan local d'urbanisme

3.1

• RÉVISION

> Arrêté le :

> Publié le :

> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	P 3
-------------------------	------------

2 - REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	P 5
---	------------

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 11
---	-------------

Dispositions applicables à la zone **U village** **P 12**

Dispositions applicables à la zone **U bocage** **P 19**

Dispositions applicables à la zone **U bois** **P 25**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	P 32
---	-------------

Dispositions applicables à la zone **A** **P 33**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P 37
---	-------------

Dispositions applicables à la zone **N** **P 38**

Dispositions applicables à la zone **N habitat** **P 41**

1 •

INTRODUCTION

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 IV 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 FRONTIGNAN DE COMMINGES.

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 (instaurés de facto dans les périmètres de protection des Monuments Historiques) :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour les éléments de paysage identifiés bâtis et Uvillage.

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 le 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 bois** correspondant au secteur pavillonnaire implanté sur les versants boisés

3 . 2 Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le sigle A.

3 . 3 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle N. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :

- . Zones **N** stricte correspondant aux espaces naturels à préserver
- . Zones **N habitat** correspondant à l'habitat dispersé n'étant pas rattaché aux zones U

3 . 4 Les éléments de paysage identifiés, les bâtiments d'intérêt architectural et paysager

. Les éléments de paysage et de patrimoine archéologique identifiés au titre de l'article L123-1,7° 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 123.1,7° 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 :
 - o les poteaux d'incendie devront être conformes aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200) ;
 - o 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.

Dans la zone U village, les démolitions sont soumises à permis de démolir.

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 installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel
- 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
- les Eléments de Paysage Identifiés bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de son caractère architectural, par le respect de son inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées

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.
- Les accès directs sur la RD618 sont à éviter si une possibilité de desserte par une autre voie est possible

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

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'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 domestiques :

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

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.

L'excès de ruissellement, qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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 Uvillage, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1 et 6,5 m 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 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 %.

11.4- 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 – Autres plantations existantes ou à créer

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U bocage

CARACTERE DE LA ZONE U bocage

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.

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

ARTICLE U bocage / 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 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 (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 ou occupation du sol en dehors des espaces constructibles identifiés dans la pièce graphique du règlement
- toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).

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 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 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

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'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'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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques avec un retrait minimum de 3 m .

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 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

Sans objet.

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.

Les maçonneries seront enduites au mortier de chaux naturelle

La peinture, le sablage et le placage des pierres 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 618, 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 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 par 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 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)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U bois

CARACTERE DE LA ZONE U bois

La zone U bois correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire aujourd'hui partiellement boisés. Ces secteurs peu denses jouxtant le centre ancien des villages et s'étendent sur les versants en pente.

L'objectif de cette zone est de permettre de compléter les vides existants dans le respect de l'ambiance du secteur.

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

ARTICLE Ubois / 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 bois/ 2
- constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article Ubois/2
- constructions à usage entrepôts commerciaux
- constructions à usage agricole
- 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 bois / 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 ou occupation du sol en dehors des espaces constructibles identifiés dans la pièce graphique du règlement
- toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).

ARTICLE U bois / 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 bois /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 fond 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 bois /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

Eaux domestiques :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'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.

L'excès de ruissellement, qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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 lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte

isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE U bois / 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, prévoir des parcelles en long, perpendiculaires à la voie.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 15m par rapport à l'axe de la RD618
- de 3 m de l'emprise par rapport aux autres voies et emprises publiques.

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

ARTICLE U bois / 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 ruisseaux et:

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

Sans objet.

ARTICLE U bois / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

Cependant, dans le cas d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment dont l'emprise au sol était supérieure à 30% de l'unité foncière, l'emprise au sol de la construction nouvelle pourra être identique à celle du bâtiment initial.

ARTICLE U bois / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE U bois / 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.

Les maçonneries seront enduites au mortier de chaux naturelle

La peinture, le sablage et le placage des pierres 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 618, 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 bois / 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 par 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 bois / 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 – Autres 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 bois / 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 qui ne se situent pas dans la zone inondable ni 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 constructions à usage d'habitat nécessaire à l'activité agricole
- les extensions et annexes liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée
- 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
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel

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.
- tout projet situé dans ou à proximité de la zone impactée par la CIZI fera l'objet d'une consultation du service responsable et sera accompagné d'une note présentant les mesures prenant en compte le risque inondation.

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

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 minimum de 3 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.

11.2 – Façades

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

11.3- 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)

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 qui ne se situent pas dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).
- les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel
- toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article N / 2 qui ne se situent pas dans la zone inondable ni dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).
-

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.
- Les ouvrages et activités nécessaires au bon fonctionnement des cimetières
- Tout équipement nécessaire au bon fonctionnement de la station d'épuration
- tout projet situé dans ou à proximité de la zone impactée par la CIZI fera l'objet d'une consultation du service responsable et sera accompagné d'une note présentant les mesures prenant en compte le risque inondation.

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 FONCIÈRE

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 MATIÈRE DE RÉALISATION 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 le développement de l'urbanisation tout en autorisant les évolutions mesurées de l'existant.

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 qui ne se situent pas dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des combes sèches (écoulement non pérenne).
- 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 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
- les extensions et aménagement des bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveaux logements
- les piscines, si elles sont situées sur la même unité foncière que la construction existante

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.

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.

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

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).

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

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

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

Non réglementé

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.

COMMUNE DE FRONTIGNAN DE COMMINGES

Haute-Garonne (31)

RÈGLEMENT

P.L.U.

Plan local d'urbanisme

3

• RÉVISION

> Arrêté le : 17/10/2007

> Publié le :

> Approuvé le :

• MODIFICATIONS

• VISA

> Date

> Signature de M. le Maire

