

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 25 septembre 1981
1ère Modification approuvée par DCM de juillet 1987
2ème Modification approuvée par DCM de janvier 1995
1 ère Mise à jour approuvée en 1996
2ème Mise à jour approuvée en décembre 2004
1ère Révision simplifiée approuvée par DCM en septembre 2007
3ème Modification approuvée le 29 mars 2012

Modification simplifiée du POS approuvée par DCC du 13/11/2014

4 - Pièces réglementaires

2a - Règlement écrit

COMMUNE DE MONDOUZIL

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONDOUZIL.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent en ce qu'elles ont expressément de contraire aux règles générales d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles rappelés ci-dessous qui restent applicable.

Article R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3 - La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.
Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

Article R. 111-3-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article 5. 111-14 - En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;

b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrain ou de participation financière ;

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) la constitution, d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1585 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

Article R. 111-15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé dans les cas visés aux a et b du 2° de l'article R. 122-14.

Article R. 111-21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ces perspectives monumentales.

2 - Les articles du Code de l'Urbanisme visés en annexe du règlement[1] sont applicables malgré les dispositions de ce plan d'occupation des sols.

3 - S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe V.D et sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques n° V.D. 1[2].

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UB
- la zone UE

repérées aux plans par leurs indices respectifs : UB et UE et délimitées par un tireté.

2 - LES ZONES NATURELLES ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone II NA
- la zone NC
- la zone ND

repérées aux plans par leurs indices respectifs : I NA, II NA, NC, ND et délimitées par un tireté.

3 - LES TERRAINS CLASSES par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés aux plans par un gros quadrillage.

4 - LES EMPLACEMENTS RESERVES [3] aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe V.A.
Ils sont repérés sur les plans III par un petit quadrillage conformément à la légende.

---

[1] Voir document n° 1 du recueil documentaire.

[2] Ces documents sont datés et ne tiennent compte que des servitudes existant cette date (date où ce plan a été rendu public ou approuvé, ou encore où il a mis à jour conformément au Code de l'Urbanisme). De nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre des réglementations et procédure prévues pour chacune d'entre elles.

[3] Voir document n° 12 du recueil documentaire.

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES[4]

1 - Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et dérogeant à l'application stricte d'une des règles 1 à 13 des règlements de zones ainsi que les extensions ou modifications de bâtiments existants qui n'aggravent pas leur caractère dérogatoire font l'objet d'un avis du Maire.

2 - Le Préfet peut en saisir la Commission Départementale d'Urbanisme ou la Conférence Permanente du Permis de Construire dans les matières où elle a reçu délégation.

[4] Voir lexique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSISTIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est à caractère principal d'habitat, les bâtiments y sont construits en ordre discontinu. Elle est partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1 - Les installations classées[5] sauf celles prévues à 1'article 2, ci-dessous.

2 - Les constructions à usage industriel.

3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus au Code de l'Urbanisme à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouverts au public.

4 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable[6]

5 - L'ouverture de carrières.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisées :

- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions, à la vie du quartier ou de la cité, sous réserve du respect de l'environnement (pharmacies, laveries, etc...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie existante :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte ; défense contre l'incendie, protection civile, brancardage ...

[5] Voir document n° 2 du recueil documentaire.

[6] Voir document n° 3 du recueil documentaire.

2 - Voirie nouvelle :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies en impasse :

. 6 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles ;
. 8 mètres de plateforme lorsque le nombre d'habitations individuelles est supérieur à 6, ou que la voie dessert un immeuble collectif.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent tourner. La longueur de ces voies ne doit pas dépasser 80 mètres, y compris le rond-point terminal. Les caractéristiques des aires de giration terminales doivent être conformes aux valeurs données dans le tableau ci-dessous :

Nombre d'habitations ≤ 2	L < 40 m L > 40 m	R = 0 R = 10 m
Nombre d'habitations > 2	L < 40 m L > 40 m	R = 10 R = 14,50 m

L : représente la longueur de l'impasse.
R : représente le rayon extérieur de l'aire de giration.

2.2. Autres voies :

. 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation ;
. 10 mètres de plateforme et 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions de l'enquête géologique obligatoire. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Lorsque la construction projetée doit être assainie par assainissement individuel, l'unité foncière pour être constructible devra :
. avoir une superficie minimale permettant un assainissement dans de bonnes conditions. Cette superficie est fixée à 3 000 m².
Toutefois, en fonction de la pente ou au vu d'une expertise géologique, les services compétents pourront exiger une superficie plus importante.

. avoir une configuration permettant l'inscription d'un cercle de 15 mètres de rayon.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas d'extension ou d'amélioration des constructions existantes à la date de publication du présent règlement, ou dans le cas de création d'annexes à l'habitat.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
. 15 mètres de l'axe des voies.

2 - Des implantations autres que celle prévue au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles :
. dans les lotissements et ensembles d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire)
. dans le cas de contrepente pour permettre une installation convenable d'un assainissement individuel.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[7]

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles dans les lotissements et ensembles d'habitations, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière.de l'opération.

3 - Des constructions pourront être implantées en limite séparative si la hauteur est inférieure à 2,50 m sous sablière et à 4 m au faitage. La sablière sera obligatoirement en limite séparative. La longueur cumulée des constructions en limite séparative n'excédera pas 10 % du périmètre de la parcelle.

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

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE[8]

Néant.

[7] Voir lexique.
[8] Voir fiche explicative n° 6.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL[9]

1 - Pour les constructions nouvelles assainies par assainissement individuel, l'emprise au sol totale ne pourra excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Pour les extensions des constructions existantes à la date de publication du présent règlement, l'emprise au sol totale ne pourra excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sous sablière[10] des constructions ne peut excéder 6 mètres (au point le plus bas du terrain naturel au pied du mur de la construction).

2 - Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure exclusivement) ne sont pas assujettis à la règle de hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Se référer aux prescriptions architecturales constituant le document n° 14 du recueil joint en annexe.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

1 - Habitation

1.1. Logements en collectif

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre de construction, avec un minimum d'une place par logement.

1.2. Constructions individuelles

Il est exige deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

[9] Voir fiche explicative n° 3.

[10] Voir lexique.

1.3. Lotissements et ensembles d'habitations

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations, il est exigé deux places de stationnement par lot ou logement réparties ainsi :

. l'une, située à l'intérieur de la parcelle, doit être couverte et attenante au bâtiment principal
. l'autre, (située à l'extérieur de la parcelle) doit être située au plus à 40 mètres de ladite parcelle.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - Établissements industriels

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 - Établissements hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour 2 lits (ou par lit).

7 - Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou 2ème degré.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés[11]

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger et à créer figurant sur les documents graphiques n° 3 (indiqués au plan par un gros quadrillage).

2 - Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existantes doivent être conservés et protégés.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

3.1. Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné (et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 500 m² de terrain).

[11] Voir document n° 9.

3.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.
Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL[12]

Le C.O.S. est fixé à :
. 0,08 dans le cas d'assainissement individuel,
. 0,10 dans le cas d'assainissement collectif.

ARTICLE UB 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

[12] Voir fiche explicative n°3 et document n° 10.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des industries et activités non nuisantes. Il a été créé un secteur UEa autour de la cartoucherie « Tunet » reprenant le périmètre des terrains immédiatement utiles à l'activité industrielle.

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les constructions liées aux activités de loisir.

3 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable (à supprimer dès la version notification et enquête publique).

4 - L'ouverture de carrières.

5 - Les commerces, excepté ceux visés à l'article UE2 du présent règlement.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À CONDITION SPÉCIALES

Peuvent être autorisés :

1 - Les constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, établissement hôtelier et/ou de restauration, etc…).

2 - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher additionnelle totale générée ne dépasse pas 30 m².

3 - L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de logement supplémentaire.

Lorsque la construction à usage d'habitation a été réalisée dans l'enveloppe du bâtiment principal d'activité, il en sera de même pour l'extension : l'extension ne pourra donc représenter un volume surimposé au volume initial du bâtiment que dans le cas où la construction à usage d'habitation concernée correspond à une construction isolée.

4 - Le changement de destination à usage d'activités des constructions existantes à usage d'habitation.

5 - Les commerces liés aux activités de la zone.

6 - Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

Le dimensionnement de toute voirie nouvelle devra intégrer un aménagement cyclable, soit 3 mètres de largeur, et éventuellement sur les voies à vitesse modérée qui permettent la circulation des vélos. En agglomération, les trottoirs devront être également être prévus d'une largeur de 2 mètres.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral.
  . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 5,50 m en cas d'accès par un camion-benne de collecte des ordures, déchets végétaux ou recyclables secs, ou portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  . une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  . une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral ou d'accès par un camion-benne de collecte des ordures, déchets végétaux ou recyclables secs.

- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres ou bien dispositif en forme de marteau par exemple pour les impasses courtes, dans la mesure où la collecte des ordures ménagères s'effectuera sur la voie principale à l'entrée de l'impasse.

  Il est à noter qu'il est préférable de réaliser un réseau de voies en supprimant autant que possible les voies en impasse.

  La voie en impasse ne sera retenue que si les premières solutions favorisant un maillage du réseau de voirie sont impossibles.

2.2. Voies privées

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

2.3. Rayon de courbure

Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres conformément à la Circulaire n°77-127 (III-4) qui s'applique aux voiries collectées en porte à porte par les camions bennes.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
- En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1 - Zone UE

Non réglementé.

2 - Secteur UEa

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES

1 - Secteur UE

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 15 mètres au moins de l'axe des existantes ou projetées.

2 - Secteur UEa

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 35 m au moins de l'axe du CD 59.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres pour l'habitat et ses annexes, 5 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres, toiture comprise pour les constructions à usage d'activités et 6 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitation.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le recours aux terrassements.

Conformément au Grenelle de l'environnement, sont autorisées les dispositions permettant l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maitrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables ou à la gestion des eaux pluviales.

2 - Aspects des bâtiments

L'aspect des bâtiments dépend des matériaux (nature, texture, calepinage…), de leurs combinaisons et des surfaces qu'ils occupent sur les façades. L'ensemble des choix effectués par le maître d'ouvrage constitue le vocabulaire architectural.

Celui-ci pourra être formé de :

- un vocabulaire architectural unique (par exemple enveloppe métallique),
- deux vocabulaires architecturaux. Dans ce dernier cas on ménagera toujours entre les deux un rapport majoritaire/minoritaire qui ne pourra être inférieur à 70/30 ou approchant.
  Soit, un vocabulaire prépondérant en étendue ou structurant, et un vocabulaire complémentaire, d'étendue ou de surface plus réduite. Les ouvertures ne rentrent pas dans cette appréciation.

Les ouvrages seront de finition soignée et de grande durabilité d'aspect et d'entretien.

3 - Façades

Sont à proscrire :
- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages…)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites. Il sera privilégié l'application, lissée à la truelle ou talochée, des enduits.

Les bardages métalliques (teintes mates), bois ou béton brut sont autorisés.

4 - Toiture

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les parements extérieurs acier sont autorisés si leur couleur permet une bonne intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement : les teintes mates seront privilégiées.

5 - Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- une haie d'essences locales en mélange, sur l'extérieur du lot, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, implanté à 80 centimètres en retrait de la limite de la parcelle.
- Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (par exemple, le régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement). Ces clôtures seront toutefois obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences locales en mélange implantée sur l'extérieur du lot.

L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

6 - Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies sera traitée en jardin engazonné et planté intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

En cas de besoin, une voie ou une aire de stationnement ou d'exposition pourront être aménagées dans la partie de la bande de recul la plus proche des bâtiments : cet aménagement ne pourra représenter que 50 % de la superficie totale de la bande de recul.

7 - Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante, doublée ou non d'un grillage implanté à 80 centimètres en retrait de la haie.

8 - Divers

La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin à l'architecture et à l'aménagement paysager.

Les climatiseurs seront totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades ou sur les toitures, et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Les publicités seront intégrées aux bâtiments à raison d'une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions.

1 - Hôtel, restaurant

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les hôtels.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher réservée à la salle à manger pour les restaurants.

Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

4 - Etablissements industriels

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

5 - Stationnement des 2 roues et des poussettes

Prévoir 4 % de la surface de plancher des constructions nouvelles à usage collectif pour le stationnement des vélos et poussettes.

Ce local devra être accessible sans escalier et disposer pour moitié de l'espace disponible de supports permettant l'accrochage des vélos.

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES LIBRES ET PLANTATION

1 – Espaces boisés classés

Néant

2 - Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations d'alignement existantes doivent être conservés et protégés.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

3 - Espaces libres, plantation et espaces verts à créer

3.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être aménagés en jardins d'agrément plantés et engazonnés.

3.2. Les aires de stockage devront être couvertes.

3.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

3.4. Les réservoirs d'hydrocarbure doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE3 à UE 13 pour les bâtiments à usage d'activités.

2 - Pour les bâtiments à usage d'habitat, la surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée ne dépassera pas 140 m² (surface de plancher).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE IINA

Caractère de la zone

La zone IINA comprend des terrains destinés à l'urbanisation future. Toute construction y sera interdite.

Dans l'hypothèse d'un développement urbain futur cette zone est destinée à recevoir le centre de MONDOUZIL (place, équipements publics, habitat en continu). Bien que cette option n'ait pas été retenue dans le présent POS, il convient, pour faire face à toute éventualité, de protéger l'avenir.

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

ARTICLE IINA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1 - Toute construction.

2 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus au code de l'urbanisme[13].

3 - Les terrains de camping et de caravaning[14].

4 - Les carrières ou exhaussements du sol.

ARTICLE IINA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement des bâtiments existants sans augmentation de volume.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES IINA 3 à IINA 13

Néant.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES IINA 14 et IINA 15

Néant.

[13] Voir document n° 3 du recueil documentaire.

[14] Voir documents n° 4 et 5 du recueil documentaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone agricole de la commune dans laquelle le maintien de cette activité sera protégé.

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

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau et d'activité, sauf celles prévues à l'article NC 2 ci-dessous.

2 - Les lotissements.

3 - Les installations classées sauf celles visées à l'article NC 2, ci-dessous.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus au Code de l'Urbanisme[15], à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public.

5 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable[16].

6 - L'ouverture de carrière.

ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

1 - Les constructions nécessaires à l'activité agricole et au logement des exploitants ruraux.

2 - Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

3 - L'extension des installations classées existantes, à condition qu'il n'y ait pas augmentation du risque ou des nuisances.

4 - Les aménagements, restaurations, agrandissements justifiés des constructions existantes même si les bâtiments ne sont pas jointifs.

5 - Une construction à usage d'habitation par centre d'exploitation à condition qu'elle soit implantée dans un rayon de 200 mètres dudit centre. Toutefois, une implantation différente pourra être déterminée en accord avec la municipalité. Toute demande devra alors être accompagnée d'un avis motivé du Maire.

[15] Voir document n°3 du recueil documentaire.

[16] Voir documents n°4 et 5 du recueil documentaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.

Les accès devront être implantés, en accord avec les services compétents, de façon à ne pas compromettre la sécurité et la commodité de la circulation.

2 - Voirie nouvelle :

Néant.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur[17]

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge, et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le cas de construction à usage d'habitation individuelle autorisée en application de l'article NC 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 3 000 m² par logement.

Toutefois, en fonction de la pente du terrain ou au vu d'une expertise géologique, la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale pourra exiger ou autoriser une superficie différente.

[17] Voir document n° 8 du recueil documentaire.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
- 35mètres de l'axe du C.D. 59 entre, le chemin rural de Toulouse à Lavalette et le carrefour avec le C.D. 59 E.

2 - Autres voies

Toute construction nouvelle doit être implantée à 15 m au moins de l'axe des autres voies.

3 - Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions existant à la date de publication du présent règlement. Les travaux d'extension ou de surélévation pourront s'exécuter avec le même recul que celui de la construction existante.

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

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

2 - Toute construction nouvelle destinée à un usage autre que l'habitat doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE[18]

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL[19]

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

. 10 % de la superficie de l'unité foncière dans le cas de construction à usage d'habitation autorisée en application de l'article NC 2.5.
Toutefois, dans le cas prévu à l'article NC 5, l'emprise au sol définie ci-dessus pourra être dépassée sans pouvoir excéder 300 m² ;

. 15 % de l'unité foncière pour les autres constructions.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière[20] des constructions ne peut excéder :

. 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;

. 10 mètres pour toute autre construction.

[18] Voir fiche explicative n° 6.
[19] Voir fiche explicative n° 3.
[20] Voir lexique.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à la règle de hauteur énoncée ci-dessus.

Le service EDF-Transport sera consulté pour toute implantation dans le couloir de ligne. Dans celui-ci, la hauteur maximale autorisée ne dépassera pas 8 mètres au faîtage.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Se référer aux prescriptions architecturales constituant le document n° 14 du recueil joint en annexe.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.

2 - Établissements industriels nécessaires à l'activité agricole

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés[21]

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques n° 3 sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces libres et plantations

2.1 Les arbres de haute tige doivent être conservés.

2.2. Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre à haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

2.3. Les installations industrielles, et les réservoirs d'hydrocarbure liquéfiés, doivent être masqués par des écrans de verdure.

[21] Voir docuement n° 9.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL[22]

Le C.O.S. est fixé à :

0,10 pour les constructions à usage d'habitation autorisées en application de l'article NC 2.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions de toute nature liées à l'activité agricole et à l'élevage.

ARTICLE NC 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. est autorisé jusqu'à l'obtention de 250 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

[22] Voir fiche explicative n° 3 et document n° 10.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND

Caractère de la zone

Cette zone est constituée de deux secteurs NDa et NDb de nature différente. Le secteur NDa correspond à la zone inondable de la rivière la Sausse et est inconstructible. Le secteur NDb correspond au château et aux terres qui l'entourent : cet espace est susceptible de recevoir des activités touristiques et de loisirs.

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

ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A - Secteur NDa :

Sont interdits :

1 - Les constructions de toute nature.

2 - Les divers modes d'occupation du sol prévus au Code de l'Urbanisme[23].

3 - L'aménagement des terrains de camping et de caravaning[24].

4 - Les installations classées.

5 - L'ouverture de carrière.

6 - Les lotissements.

B - Secteur NDb :

Sont interdits :

1 - Les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article ND.

2 - Les divers modes d'occupation du sol prévus au Code de l'Urbanisme[25], sauf ceux prévus à l'article ND 2.

3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article ND 2.

4 - L'ouverture de carrière.

5 - Les lotissements.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

A - Secteur NDa :

Néant.

[23] Voir document n° 3 du recueil documentaire.
[24] Voir documents n° 4 et 5 du recueil documentaire.
[25] Voir document n° 3 du recueil documentaire.

B - Secteur NDb :

Peuvent-être autorisés :

1 - Les constructions et installations liées au tourisme et aux loisirs ainsi que les logements de fonction nécessaires au gardiennage ou à la direction des installations sous réserve du respect de l'environnement et à condition que les activités n'entrainent pas de nuisances pour les lieux environnants.

2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

3 - Une construction à usage d'habitation par centre d'exploitation à condition qu'elle soit implantée dans un rayon de 200 mètres dudit centre. Toutefois, une implantation différente pourra être déterminée en accord avec la Municipalité. Toute demande devra alors être accompagnée d'un avis motivé du Maire.

SECTI0N 2 - C0NDITI0NS DE L'0CCUPATI0N DU S0L

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.

Les accès devront être implantés en accord avec les services compétents de façon à ne pas compromettre la sécurité et la commodité de la circulation.

2 - Voirie nouvelle :

Néant.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositions techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou, forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge, et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le cas de construction à usage d'habitation individuelle autorisée en application de l'article NDb 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 3 000 m² par logement.

Toutefois, en fonction de la pente du terrain ou au vu d'une expertise géologique, la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale pourra exiger ou autoriser une superficie différente.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies existantes ou projetées.

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

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toute construction nouvelle destinée à un usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE[26]

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL[27]

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

. 10 % de la superficie de l'unité foncière dans le cas de constructions à usage d'habitation autorisée en application de l'article NDb 2.2.
Toutefois, dans le cas prévu à l'article ND 5-2°, l'emprise au sol définie ci-dessus pourra être dépassée sans pouvoir excéder 300 m².

. 15 % de l'unité foncière pour les autres constructions.

[26] Voir fiche explicative n° 6.

[27] Voir fiche explicative n° 3.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière[28] des constructions ne peut excéder :

. 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
. 10 mètres pour toute autre construction.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à la règle de hauteur énoncée ci-dessus.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Se référer aux prescriptions architecturales constituant le document n° 14 du recueil joint en annexe.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet "article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations :

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement.

2 - Établissements industriels nécessaires à l'activité agricole :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

3 - Installations liées au tourisme et aux loisirs :

Les places de stationnement nécessaires seront fixées cas par cas.

ARTICLE ND 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés[29]

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques n° 3 sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces libres et plantations :

2.1. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

2.2. Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

2.3. Les installations industrielles et les réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés doivent être masqués par des écrans de verdure.

---

[28] Voir lexique.

[29] Voir document n° 9 du recueil documentaire.

SECTI0N 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL[30]

Le C.O.S. est fixé à :

. 0,10 pour les constructions à usage d'habitation autorisées en application de l'article NDb 2 ainsi que pour les installations liées au tourisme et aux loisirs.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions de toute nature liées à l'activité agricole et à l'élevage.

ARTICLE ND 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. est autorisé jusqu'à l'obtention de 250 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

[30] Voir fiche explicative n° 3 et document n° 10 du recueil documentaire.