

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A recouvre une surface d'environ 14.62 hectares.
Elle correspond au grand territoire agricole de la commune.

Elle est située sur la rive droite de l'Hers.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de limiter l'occupation du sol aux seules constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aménagements / extensions de bâtiments existants
- . de protéger le patrimoine bâti, rural et le paysage (boisements et plantations existantes)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- . de celles nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir les constructions et extensions à usage agricole, y compris celles relevant du régime des installations classées,
- . de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de type ouvrage technique et cimetière.

En zone inondable, (voir PPRI intégré en annexe), sont interdits toute construction à l'exception :

- des talus ou remblais strictement nécessaires aux aménagements autorisés,
- des clôtures hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRN « sécheresse ».
- 2 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.

1.3. Toute construction ne peut comporter plus de d'un accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

NEANT

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité 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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Prescriptions générales

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.

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

2 - Réseau d'assainissement :

L'évacuation des eaux usées et pluviales doit être réalisée selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

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.

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 du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.

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.

Un emplacement suffisant doit être laissé disponible pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

2.2 - Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donnée en annexe.

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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès du ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et 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.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être exigé et il devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Le long des voies, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 mètres de l'axe pour toute construction.

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

- 1 - Toute construction à usage d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagement de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les bâtiments à vocation agricole, les serres et les équipements collectifs seront implantés avec un recul de 100 mètres par rapport à la limite des zones U et N.
- 4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N É A N T

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

N É A N T

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
 - bâtiments agricoles et/ou d'intérêt collectif : 10 mètres au point le plus haut ou s'inscrire dans la hauteur du bâtiment existant,
- 2 - Des dépassements seront admis dans le cas de terrain pentu, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments et ouvrages publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Pour les bâtiments agricoles et les équipements collectifs, la pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. La composition des façades doit être équilibrée :

Briser l'effet de masse :

Mettre en évidence, dans les formes et utilisations des matériaux, les différentes parties des façades. Une porte est un élément particulier de la façade ; le bas en contact avec le sol, n'est pas le haut, en contact avec la toiture, ... cela doit se lire dans la composition de la façade. Opposer une verticalité par la forme du percement ou une plantation à haute tige ou rompre la linéarité par le positionnement d'un percement ou la mise en évidence de la structure.

Le soubassement ; l'assise du bâtiment :

Si un soubassement doit rester apparent, éviter une répartition sur la hauteur en deux parties égales avec le bardage, ceci nuit à l'élégance du bâtiment. Limiter sa hauteur au quart ou au tiers de celle du bardage.

La façade courante ; le fond :

Si les équilibres entre les parties maçonnées et les bardages créent l'animation, le bon usage des composantes et le jeu des contrastes (matériaux, équilibre des pleins et des vides, teintes, ...) garantira la qualité des perceptions. Dans le cas de façade entièrement en bardage, jouer sur le sens de pose, ou sur le contraste entre les éléments de structures rendus apparents et les remplissages qui peuvent être désolidarisés.

Les ouvertures ; l'animation et la vie du bâtiment :

Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barre ou créent des impressions de verticalité. Quel que soit le percement (ventilation, matériau translucide, porte ou fenêtre) il doit se composer avec l'ensemble du bâtiment :

- . la symétrie des percements conforte l'équilibre d'une façade,
- . la répétition de percements identiques permet de rythmer la façade,
- . la proportion entre le plein et le vide permet d'équilibrer un percement désaxé.

Sauf cas particulier, rechercher l'alignement des linteaux et des appuis.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades seront en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils seront :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières (voir palette des couleurs en annexe).

- 3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite.
Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de « tromper » la hauteur réelle, et de l'alléger si elles sont claires.
- . Chercher à différencier les couleurs des toitures de celles des façades. Les fonctions et les perceptions ne sont pas et ne doivent pas être les mêmes. Différencier les éléments qui composent la façade : le soubassement / les ouvertures / les fonds de façade ou bardages.
 - . Éviter les toitures rapiécées et les alternances injustifiées de matériaux en façade qui contribuent à augmenter l'impact du bâtiment dans le paysage.
 - . Choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Cela contribuera à « asseoir » le bâtiment dans son site et dans le paysage.
- 3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.
- 3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes. Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles, en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de l'Hers Mors annexé au présent PLU (en cours d'approbation).

4.2. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec trois types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses ;
- soit un mur bahut de 2 mètres de hauteur.

4.3. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille, grillage ou bareaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

4.4. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les activités recevant des personnes extérieures à l'exploitation, des places de stationnement pourront être exigées sur l'unité foncière.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Plantations existantes :

- 1 - Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas fixé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A1 à A13 du présent règlement.

