DÉPARTEMENT
DE LA
HAUTE-GARONNE

ARRONDISSEMENT DE TOULOUSE

MAIRIE
DE
SAINT-JEAN-LHERM
31380

Téléphone : 05.61.84.29.09

REÇU
le 15 OCT. 2012
PREFECTURE de la Hte-GARONNE

SAINT JEAN L'HERM

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

P.O.S.

Valant

Plan Local d'Urbanisme

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvé le :

REGLEMENT D'URBANISME

P.O.S. approuvé le : 07 Mars 1998
1ère Modification approuvée le : 12 Mai 2005

Le Village 31380 SAINT-JEAN L'HERM Fax : 05.61.84.66.75
email : mairie-saintjeanlherm@wanadoo.fr

SAINT JEAN L'HERM

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

REÇU
le 07 JUIN 2012
PREFECTURE de la Hte-G

P.O.S.

valant
Plan Local d'Urbanisme

Arrêté de mise à l'Enquête Publique le : 18/11/2004
Approuvé le : 12/05/2005

1ÈRE MODIFICATION

P.O.S. approuvé le 07/03/1998	

4.2 REGLEMENT D'URBANISME
Pièces modifiées

Jean GAICHIES
Architecte - Urbaniste
Foulloubal – Le Ramel – 31380 VERFEIL
Tel : 05 61 35 64 19 – Fax : 05 61 35 84 10

Departement de la Haute-Garonne

COMMUNE de
St JEAN LHERM

P.O.S

Plan d' Occupation des Sols

ELABORATION

REÇU
LE 22. AVR. 1998
A LA PRÉFECTURE
DE LA HAUTE-GARONNE

REGLEMENT

Projet de POS arrêté le :
Publication le :
Approbation le :

Jacques VIALA Architecte DPLG Urbaniste
27 bis Chemin Peyrandrieu 31780 Castelginest Tel 61.70.38.87.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

* * * * * * *

Ce règlement est établi conformément au titre II chapitre II du Code de l' Urbanisme (deuxième partie).

ARTICLE 1 - CHAMP d' APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s' applique à l' ensemble du territoire de la commune de St Jean l' Herm.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L' OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 . Les articles suivants du Code de l' Urbanisme :

- Article L 111.9 :

L' autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l' article L.111-8 dès la date d' ouverture de l' enquête préalable à la déclaration d' utilité publique d' une opération, sur les demandes d' autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- Article L 111.10 :

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l' exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l' article L 111.8, dès lors que la mise à l' étude d' un projet de travaux publics a été prise en considération par l' autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L' autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d' autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d' une opération d' aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l' organe délibérant de l' établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d' intéret national, par le représentant de l' Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l' organe délibérant de l' établissement public de coopération intercommunale ou l' arrêté de l' autorité administrative qui prend en considération le projet d' aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l' acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d' autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l' opération d' aménagement n' a pas été engagée.

- Article L 421.4 :

Dès la publication de l' acte déclarant d' utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à résliser sur les terrains devant être compris dans l' opération.

- 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, éboulements, 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.

- 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 R 111.4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l' importance ou à la destination de l' immeuble ou de l' ensemble d' immeubles envisagé 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 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 la nature et de l' intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d' installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l' immeuble à construire;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l' intéret de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n' être autorisées que sous réserve que l' accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- 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 des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1° Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l' article R.122-22.

- Article R.111.21 :

Le permis de construire peut être refusé ou n' être accordé que sous réserve de l' observations 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.

2. **Les servitudes d' utilité publique** annexées au présent plan d' occupation des sols

3. **Les articles du Code de l' Urbanisme** ou d' autres législations concernant : le droit de préemption urbain.

4. **Les prescriptions découlant de l' ensemble des législations générales** en vigueur, notamment en matière d' hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la règlementation des installations classées pour la protection de l' environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d' occupation des sols (P.O.S) est divisé en zones urbaines et zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

ZONE U destinée à une urbanisation relativement dense.

2. Les zones naturelles insuffisamment ou non équipées où la commune n' a aucune obligation à priori

- d' urbanisation future

ZONE NA réservée à une urbanisation à moyen terme à dominante d' habitat ou d'activité.

ZONE NB réservée à une urbanisation diffuse d' habitat ou d' activité

- à protéger

ZONE NC de richesse du sol et du sous-sol, réservée aux activités agricoles

repérées aux plans par leurs indices respectifs U, NA, NA A , NB , NB 1, NC et délimitées par un tireté.

3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d' intéret général sont énumérés à l' annexe 5-1.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article 4-1: Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l' objet que d' adaptations mineures rendues nécessaires par le nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l' Urbanisme).

Article 4-2: Lorsqu' une construction ou une occupation du sol n' est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n' ont pas pour effet d' aggraver la non conformité de ces constructions à l' égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (article L. & R.421-1 et suivants du Code de l' Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l' Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L' édification des clôtures (articles R.444-1 à 12).
- Les installations & travaux divers (articles R 442- 1 à 13) tels que :

. Les parcs d' attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

. Les affouillements ou exhaussements du sol d' une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d' une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.

. Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l' année, ainsi que l' aménagement de terrains de camping-caravaning (art R.443-1 à 16).

. L' aménagement de parc résidentiel de loisirs (art. R.444-1 à 4).

. La démolition de tout ou partie de bâtiment dans les périmètres de protection des monuments historiques et dans les sites délimités sur le plan des servitudes d' utilité publique (articles L & R.430-1 et suivants du Code de l' Urbanisme).

ARTICLE 6 - EQUIPEMENTS 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, etc...)
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d' implantation.

Dans toutes les zones, pourront être également autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

TITRE II - DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

****

CHAPITRE I - ZONE U

****

Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre ancien du village et sa périphérie. Cette zone est destinée à accueillir de l' habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS -

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article U 2 ci-dessous et en particulier :

*Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs
- d'équipement public
- de commerce , de bureau, de services et d'artisanat

*L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sont interdites les formes d' occupation et d' utilisation du sol suivantes :

- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d' une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées.
- L' ouverture ou l' exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DES SOLS -

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l' article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l' opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l' incendie et de la protection civile.

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

2. Voirie

Les constructions doivent être déservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d' une part, à l' importance et à la destination de l' immeuble ou de l' ensemble d' immeubles à édifier,
- d' autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d' ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Principe général

L' alimentation en eau potable et l' assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d' alimentation en eau potable et d' assainissement autonomes regroupés s' ils existent.

2. Eau destinée à l'alimentation humaine

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d' eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées

En Zone U pour toute construction nécessitant un équipement sanitaire, l' assainissement autonome peut être admis, en l'absence de réseau collectif. Le dispositif sera conforme aux prescriptions de la carte d' aptitude à l' assainissement autonome jointe en annexe sanitaire qui impose 2500 m2 par logement créé.

En Zone Ua le raccordement au réseau d'assainissement regroupé est obligatoire

Pour des opérations concernant des immeubles autres que les maisons individuelles d'habitation, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière pour la mise en place du dispositif d'assainissement conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

L' évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d' eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu' ils garantissent l' écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou les fossés les collectant.

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

Les versants des toitures, construites à l' alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d' un égout de toit raccordé au collecteur s' il existe.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d' énergie électrique des lotissements et ensembles d' habitation doivent être aménagés en souterrain, ou éventuellement sur façades, de même que leur raccordement et celui des constructions individuelles au réseaux existant.

Dans le cas d' aménagement des réseaux sur façade, ceux-ci doivent être insérés au mieux dans l' architeture des Bâtiments supports.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à **2000** mètres carrés (y compris pour chacun des lots à bâtir des lotissements ou des associations foncières urbaines et pour le terrain affecté à chaque logement dans les groupes d' habitations; les espaces communs n' étant pas pris en compte).

Cette superficie minimale n' est pas imposée pour l' aménagement, l' extension (en continuité ou en discontinuité) d' un logement, d' annexes, ou d' activités existants à la date de la publication du P.O.S. Le projet doit néanmoins répondre aux exigences techniques en matière d' assainissement.

En zone Ua: la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à 700 mètres carrés.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l' alignement, soit en retrait de l' alignement, sans pouvoir être, dans les deux cas, à moins de 4 mètres de l' axe de la voie (à l' exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l' emprise est admise).

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

La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d' altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à cette règle. Toutefois les constructions annexes (garages, abris de jardin) peuvent jouxter la limite séparative, avec un maximum de 15 ml implanté en limite par unité foncière.

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

Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l' égout du toit.

La reconstruction à l' identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 2 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d' ascenseur, etc.

Pour les bâtiments construits au droit de la limite séparative : 3 mètres à l' égout du toit, 4 mètres au faitage.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n' est accordé que sous réserve de l' observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l' aspect extérieur et notamment leur couleur 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 (art. R 111-21 du Code de l' Urbanisme).

Les murs bahuts pleins des clôtures ne pourront pas dépasser 1,20 mètre de hauteur.

La couverture des toitures sera réalisée en tuiles de surfaces courbes de couleur terre cuite.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet y compris devant les portails de garage.

Pour les constructions à usage d' habitation :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

Dans le cadre des opérations d' ensemble, à ces deux places à réaliser à l' intérieur de chaque lot à bâtir, s' ajoutent les parkings extérieurs à raison d' une place pour deux lots.

Pour les constructions à usage d' activité :

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces, des services ou de l' artisanat, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m2 de surface de vente pour les commerces
- par 40 m2 de S.H.O.N pour les bureaux
- pour 10 places de restaurant

Modalités d' application :

. La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

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

. En cas de restauration dans leur volume d' immeubles existants avec ou sans changement de destination n' entrainant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n' auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n' étant alors exigé.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20 % de la surface totale de l' unité foncière.

Une haie sera plantée en bordure de la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES d' OCCUPATION DES SOLS -

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics

ARTICLE U 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT d' OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

****

CHAPITRE 1 - ZONES NA

******

La zone NA au lieu-dit "Pescamps" aux abords du village est actuellement agricole . En raison de sa proximité du village, de son orientation et de la relative planéité des parcelles, elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme, en vue de la création d' une zone d' habitat.
Elle ne pourra être ouverte que par une modification du POS, l' ouverture de cette zone devra respecter les dispositions contenues dans la carte d' aptitude des sols (superficie minimale de constructibilité fixée à 2500 m2 par lot, dispositif d' assainissement autonome regroupé, création de fossés recueillant les eaux de ruissellement)
Les accès sur la R.D. 57 seront aussi regroupés.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS -

ARTICLE NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES-

Ne sont admis que :
- les constructions liées aux équipements d' infrastructures
- les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sont interdits :
Toute construction ou installation autre que celles mentionnées à l' article NA1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLES NA3 à NA12 : Néant.

CHAPITRE II - ZONE NA A

******

Caractère de la zone : Il s' agit d'une zone au lieu dit "Bordeneuve" à usage principal d' activité NA A insuffisamment équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements dans le cadre d' un lotissement ou d' un groupement à usage d' activité .

Dans la zone de Bordeneuve, il est rappelé que toute découverte archéologique doit être signalée dans les meilleurs délais au Service Régional de l' archéologie, 7 rue Chabanon, 31200 TOULOUSE tél 61.61.21.61 - Fax 61.99.98.32 et que toute destruction, dégradation ou mutilation d' un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 Juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 2 du Nouveau Code Pénal)

SECTION I - NATURE DE L' UTILISATION ET DE L' OCCUPATION DES SOLS -

ARTICLE NA A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

En application de l'article R 111.3.2. du Code de l'Urbanisme et du décret n° 86-192 en date du 5 février 1986 (art. 442-6, alin.5), relative à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, toute opération, tous travaux ou installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir, ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, pouvant compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques, devront être autorisés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie:

- Les constructions à usage d'activité ainsi que leur logement de fonction dans le cadre d'opérations d'ensemble d'au moins 1 Ha.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE NAA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sont interdites toutes les formes d' utilisation et d' occupation du sol non mentionnées à l' article 1 NA A 1 ci-dessus, et en particulier :

- Les constructions à usage d'habitation autres que les logements de fonction
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d' une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées.

- L' ouverture ou l' exploitation de carrières ou de gravières, et les affouillements et exhaussements du sol.

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NA A 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l' article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l' opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l' incendie et de la protection civile.

La création d' accès nouveaux ou l' utilisation d' accès existants pour de nouvelles activités sur la RD 30 sont interdites.

Les accès sur la RD 57 seront limités à deux (Un par unité foncière existant à la date de publication du présent réglement.)

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

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d' une part, à l' importance et à la destination de l' immeuble ou de l' ensemble d' immeuble à édifier,
- d' autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d' ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE NA A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Principe général:

L' alimentation en eau potable et l' assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les opérations d' ensemble devront prendre en compte la nécessité d' aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex: dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

2. Eau destinée aà l'alimentation humaine

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d' eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées :

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conçu conformément aux prescriptions de la carte d'aptitude à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire. Il fera l'objet d'une déclaration d'installation.

Pour des opérations concernant des immeubles autres que les maisons individuelles d'habitation, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière pour la mise en place du dispositif d'assainissement conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

L' évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d' eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu' ils garantissent l' écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou les fossés les collectant.

En l' absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l' opération et au terrain,conformément à la carte de principe des fossés pluviaux jointe en annexe sanitaire.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d' énergie électriques des lotissements et ensembles d'activitées doivent être aménagés en souterrain, de même que leur raccordement et celui des constructions individuelles aux réseaux existants.

Dans les opérations d' ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE NA A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction dans le cadre d'opération d'ensemble d'au moins 2 Ha doit être au moins égale à **2000** mètres carrés (y compris pour chacun des lots à bâtir des lotissements; les espaces communs n'étant pas pris en compte).

Cette superficie minimale n'est pas imposée pour l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) d'un logement, d'annexes, ou d'activités existants à la date de la publication du P.O.S. Le projet doit néanmoins répondre aux exigences techniques en matière d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres en retrait de l'alignement (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise), de 25 m par rapport à l'axe de la RD 30 pour les activités et de 35 m pour les parties à usage d'habitation qui pourraient leur être liées.

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

La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 3 mètres à l'égoût du toit et 4 mètres au faitage, peuvent jouxter la limite séparative avec un maximum de 6 ml implantés en limite par unité foncière.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à cette règle.

Mais en aucun cas un bâtiment, ouvrage, clôture ou plantation ne pourra être réalisé dans une merge de 3 m de part et d'autre des emprises des fossés existants ou figurant à la carte de principe des fossés susceptibles de recevoir des rejets superficiels jointe en annexe sanitaire.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE NA A 9 - EMPRISE AU SOL -

La surface nécessaire à la réalisation ,aux distances réglementaires, du dispositif d'assainissement individuel correspondant au projet sera conservée non bâtie et non minéralisée .

ARTICLE NA A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l' égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

Pour les bâtiments construits au droit de la limite séparative : 3 mètres à l' égout du toit, 4 mètres au faitage.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE NA A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n' est accordé que sous réserve de l' observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l' aspect extérieur notamment leur couleur, 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 (article R 111-21 du Code de l' Urbanisme).

Les murs bahuts pleins des clôtures ne pourront pas dépasser 1,20 mètre de hauteur.

ARTICLE NA A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet, y compris devant les portails de garage.

Pour les constructions à usage d' habitation :
Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales ou industrielles, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m2 de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m2 de S.H.O.N pour les bureaux,
- pour 2 chambres d' hôtel,
- pour 10 places de restaurant,
- pour 2 postes de travail.

Modalités d' application :

. La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicules, y compris les accès et aires de manoeuvre.

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

ARTICLE NA A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les demandes d' opération d' ensemble devront faire apparaitre un plan d' aménagement paysager présentant, par exemple, des placettes plantées, des surlargeurs de voirie plantées, etc.

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20 % de la surface totale de l' unité foncière.

Une haie sera plantée en bordure de la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS -

ARTICLE NA A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,20

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics

ARTICLE NA A15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D' OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

CHAPITRE III - ZONE NB

****

Caractère de la zone :

Elle recouvre des zones d'habitats très diffus excentrés du village. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités.

Un permis de construire ne pourra être accordé qu'après la réalisation des fossés prévus à la carte annexée.

Dans la zone de Coussac (NB a), il est rappelé que toute découverte archéologique doit être signalée dans les meilleurs délais au Service Régional de l' archéologie, 7 rue Chabanon, 31200 TOULOUSE tél 61.61.21.61 - Fax 61.99.98.32 et que toute destruction, dégradation ou mutilation d' un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 Juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 2 du Nouveau Code Pénal)

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS -

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

En application de l'article R 111.3.2. du Code de l'Urbanisme et du décret n° 86-192 en date du 5 février 1986 (art. 442-6, alin.5), relative à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, toute opération, tous travaux ou installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir, ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, pouvant compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques, devront être autorisés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie:

Sont admises toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article NB 2 ci-dessous et en particulier :

*Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce , de bureau, et de services
- d'artisanat réalisées individuellement

*L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes

*L'extension des activités existantes (y compris si elles relèvent du régime des installations classées), s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances incompatible avec les activités riveraines.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sont interdites les formes d' occupation et d' utilisation du sol suivantes :

- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.

- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l' activité normale de la zone.

- L' ouverture ou l' exploitation de carrières ou de gravières.

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Les lotissements

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIERIE -

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l' article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l' opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l' incendie et de la protection civile.

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

Toute parcelle non desservie par une autre voie que la RD 30 est inconstructible

2. Voirie

Les constructions doivent être déservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d' une part, à l' importance et à la destination de l' immeuble ou de l' ensemble d' immeuble à édifier,

- d' autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Principe général

L' alimentation en eau potable et l' assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d' alimentation en eau potable.

2. Eau destinée à l'alimentation humaine

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d' eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Pour toute construction nécessitant un équipement sanitaire, l'assainissement autonome peut être admis. Le dispositif sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur NB 1, le dispositif d'assainissement sera situé dans une bande de 30ml par rapport à l'alignement de la RD 70. Dans le secteur NB 2, il sera établi en fond de parcelle avec rejet au fossé existant.

Pour des opérations concernant des immeubles autres que les maisons individuelles d'habitation, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière pour la mise en place du dispositif d'assainissement conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu' ils garantissent l' écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou les fossés les collectant.

En l' absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l' opération et au terrain, conformément à la carte de principe des fossés pluviaux, jointe en annexe sanitaire.

Les versants des toitures, construites à l' alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d' un égout de toit raccordé au collecteur s' il existe.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d' énergie électrique ainsi qu' aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en aerosouterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Le superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à **2000** mètres carrés par logement.

En secteur NB 2 elle doit être au moins égale à 4000 m2 par logement.

Cette superficie minimale n' est pas imposée pour l' aménagement, l' extension (en continuité ou en discontinuité) d' un logement, d' annexes, ou d' activités existants à la date de la publication du P.O.S. Le projet doit néanmoins répondre aux exigences techniques en matière d' assainissement.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait de l' alignement, sans pouvoir être à moins de 10 mètres de l' axe de la voie (à l' exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l' emprise est admise). Pour les bâtiments riverains de la RD 30 ces distances sont portées à 35 m de l'axe de la RD pour les habitations et 25 m pour les autres,bâtiments.

Dans le secteur NB 1 les bâtiments à usage d'habitation seront implantés dans une bande de 30 m par rapport à l'alignement de la RD70, cette distance maximum ne concerne pas les extensions et les annexes.

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

La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d' altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions annexes (garages, abris de jardin) peuvent jouxter la limite séparative avec un maximum de 15 ml implanté en limite par unité foncière .

Les bâtiments publics ne sont pas soumis à cette règle.

Mais en aucun cas un bâtiment, ouvrage, clôture ou plantation ne pourra être réalisé dans une merge de 3 m de part et d' autre des emprises des fossés existants ou figurant à la carte de principe des fossés susceptibles de recevoir des rejets superficiels jointe en annexe sanitaire.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol totale des contructions existantes et projetées ne peut excéder 20%

La surface nécessaire à la réalisation ,aux distances réglementaires du dispositif d'assainissement individuel correspondant au projet sera conservée non bâtie et non minéralisée.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l' égout du toit.

La reconstruction à l' identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 2 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, etc.

Pour les bâtiments construits au droit de la limite séparative : 3 mètres à l' égout du toit, 4 mètres au faitage.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n' est accordé que sous réserve de l' observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l' aspect extérieur et notament leur couleur 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 (art. R 111-21 du Code de l' Urbanisme).

Les murs bahuts pleins des clôtures ne pourront pas dépasser 1,20 mètre de hauteur.

La couverture des toitures sera réalisée en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite, sauf pour les bâtiments d' activité de plus de 300 m2 de surface couverte qui pourront être en fibro ciment de teinte terre cuite et les extensions qui pourront être réalisées à l' identique de l' existant.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet, y compris devant les portails de garage.

Pour les constructions à usage d' habitation :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

Pour les constructions à usage d' activité :

Pour les locaux abritant des commerces, des bureaux, des services ou de l' artisanat, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m2 de surface de vente pour les commerces
- par 40 m2 de S.H.O.N pour les bureaux
- pour 2 chambres d' hôtel
- pour 10 places de restaurant
- pour 2 postes de travail.

Modalités d' application :

. La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

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

. En cas de restauration dans leur volume d' immeubles existants avec ou sans changement de destination n' entrainant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n' auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n' étant alors exigé.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20 % de la surface totale de l' unité foncière.

Une haie sera plantée en bordure de la parcelle

SECTION III - POSSIBILITES d' OCCUPATION DES SOLS -

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT d' OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE IV - ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle dont il convient de protéger strictement la vocation essentiellement agricole.

Dans la zone de Bordeneuve, il est rappelé que toute découverte doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie et que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la Loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés dans la zone NC:

*Les clôtures et tous travaux de nature à affecter le sol sous réserve des dispositions de l'article R 111.3.2. du Code de l'Urbanisme et du décret n° 86-192 en date du 5 février 1986 (art. 442-6, alin.5), relative à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, toute opération, tous travaux ou installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir, ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, pouvant compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques, devront être autorisés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie:

*Les constructions directement liées à l'activité agricole ou techniquement nécessaire à l'exploitation agricole implantées dans la proche mouvance des bâtiments d'exploitation déjà existants.

*Les bâtiments d'élevage relevant du régime des installations classées et les installations polluantes visuellement ou acoustiquement devront se situer à au moins 800 mètres des zones urbaines U, des zones NA, NB ou des habitations de tiers déjà existantes en zone NC.

*La création ou le transfert d'un siège d'exploitation.

Dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable à l'exploitation. Ces derniers doivent se trouver dans la proche mouvance des bâtiments d'exploitation.

*Le camping à la ferme jouxtant les constructions existantes et comprenant
au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation.

*L'extension des habitations existantes, à condition qu'il ne soit pas créé un deuxième logement . Les annexes pourront se réaliser en discontinuité.

*L'aménagement de deux logements maximum par bâtiment non contigu de plus de vingt ans, et présentant un intérêt architectural, sous réserve qu'il ne soit pas porter atteinte à l'activité agricole.

*Le changement de destination des bâtiments agricoles, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, pour les bâtiments listés ci-dessous et repérés au plan de zonage par un astérisque:

2 Ferme d'au Marty
3 Lagarde Royal
4 Lagarde Château
5 Les deux Moulins

*L'extension des activités existantes à la date de publication du P.O.S.

Les nouveaux bâtiments nécessaires au fonctionnement, à la maintenance ou au gardiennage devront se situer près des bâtiments existants.

La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre et dans le plafond de surface fixé par l' article NC 14.

Les clôtures.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sont interdites toutes les formes d' utilisation et d' occupation du sol non mentionnées à l' article NC 1 ci-dessus, et en particulier :

- Les constructions à usage d' habitation, à l' exception de celles visées à l' article NC 1.
- L' ouverture ou l' exploitation de carrières ou de gravières.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- L' aménagement de terrains de camping-caravaning,autre que camping à la ferme, ainsi que de parc résidentiel de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE -

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l' article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l' opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l' incendie et de la protection civile.

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

Toute parcelle non desservie par une autre voie que la RD 30 est inconstructible

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d' une part, à l' importance et à la destination de l' immeuble ou de l' ensemble d' immeuble à édifier,
- d' autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1. Eau destinée à l'alimentation humaine

Toute construction ou aménagement d'une contruction existant ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Pour toute construction nécessitant un équipement sanitaire, l'assainissement autonome peut être admis au vu d'une expertise établie par un hydrogéologue agréé auprès de la DDASS de la Haute Garonne.

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou les fossés les collectant.

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

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction à usage d'habitation doit être au moins égale à **2000** m2 par logement.

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

les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 35 mètres de l'axe de la RD 30 pour les parties habitables,
- 25 mètres de l'axe de la RD 30 pour les autres bâtiments,
- 10 mètres de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Dans le cas d'aménagement ou de surélévation de bâtiments existants implantés avec un recul moindre à celui évoqué au paragraphe précédent, les travaux pourront être réalisés avec le même recul.

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

La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d' altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Mais en aucun cas un bâtiment, ouvrage, clôture ou plantation ne pourra être réalisé dans une marge de 3 m de part et d' autre des emprises des fossés existants ou figurant à la carte de principe des fossés susceptibles de recevoir des rejets superficiels jointe en annexe sanitaire.

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

Non réglementée.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions à usage d' habitation, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l' égout du toit.

La reconstruction à l' identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 2 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes et les ouvrages techniques nécessaires à l' exploitation.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Il est rappelé que 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 notamment leur couleur 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 (article R 111-21 du Code de l' Urbanisme).

Les murs pleins des clôtures ne pourront pas dépasser 1,20 mètre de hauteur.

La couverture des toitures sera réalisée en tuiles, de surface courbe, de couleur terre cuite, sauf pour les bâtiments de plus de 300 m2 de surface

couverte qui pourront être en fibro ciment, de teinte terre cuite et les extensions qui pourront réalisées à l' identique de l' existant.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D' OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D ' OCCUPATION DES SOLS -

Les possibilités d' occupations du sol sont celles qui resultent de l' application des articles NC3 à NC13.

La reconstruction des constructions sinistrées est limitée à la S.H.O.N sinistrée.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D' OCCUPATION DES SOLS -

Sans objet.

****