

# LE CABANIAL

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

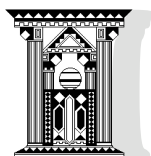
Prescrit le : 23/09/2006  
Arrêté le : 12/06/2007  
Arrêté de mise à l'Enquête Publique le :  
Approuvé le : 06/06/08

## ELABORATION

Modifié le :

4.2

REGLEMENT  
DOCUMENT ECRIT



Jean GAICHIES  
Architecte - Urbaniste  
Foulloubal – Le Ramel – 31590 VERFEIL  
Tel : 05 61 35 64 19 – Fax : 05 61 35 84 10

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# **ZONE AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à accueillir un lotissement communal avec de l'habitat pavillonnaire. Elle se prolonge sur une parcelle privée. Elle est située en continuité de la zone UA du village, et de la zone UC du lotissement communal LE PECH.

Le schéma d'organisation de la zone, annexé au présent règlement, en définit graphiquement les modalités d'urbanisation.

Le plan de zonage d'assainissement indique que la zone est raccordable au réseau d'assainissement collectif

## ***NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage hôtelier
- 2 - Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt commercial
- 3 - Les constructions à usage agricole
- 4 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...)isolés
- 5 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 6 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 8 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article AU2
- 9 - Les dépôts de véhicules
- 10 - Les antennes de radiotéléphonie

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une superficie minimale d'un hectare ou le restant de la zone et dans le respect du schéma d'organisation de la zone annexé au présent règlement.

2 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.

3 - Les constructions nécessaires à l'exercice de professions libérales sous réserve que les locaux destinés à cette activité ne couvrent pas plus de la moitié de la superficie habitable du logement, que l'activité exercée ne doive causer aucune gêne au voisinage, par le bruit, l'odeur et par une circulation trop active .

4 - L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaire à la vie des habitants du quartier.

## ***CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès respecteront les schémas d'organisation de la zone.

Les terrains en bord de voies publiques pourront accéder directement sur celles-ci. Les autres terrains seront desservis par les voies internes de la zone.

#### **2 - VOIRIE**

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations.

Les voies se terminant en impasse sont interdites.

La voie de liaison à créer entre le chemin rural de LA SERRE et la voie interne du lotissement LE PECH, aura une largeur d'emprise de 9 mètres (compris trottoir et espace planté avec arbres d'alignement).

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles

### **1 - EAU POTABLE:**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### 2-1 EAUX USEES DOMESTIQUES:

Les constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement collectif

#### 2-2 EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales seront collectées et rejetées au de réseau collecteur du lotissement.

#### 2-3 EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'une autorisation de la part du service gestionnaire.

Cette autorisation pourra fixer les modalités d'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celle-ci, les caractéristiques des branchements etc...

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique

2 - Les garages indépendants de la construction, annexes à l'habitation, piscines devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux soit en limites séparatives latérales, soit à une distance des limites séparatives latérales du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

3 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.  
Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### **1 - FACADES**

- Les parois extérieures seront en pierres ou elles seront enduites.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre pierre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en pierres, en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2 - TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure, vieilles rouges toulousain et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

### **3 - CLOTURES**

Dans tous les cas où elles sont prévues :

les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:

a) Pour les clôtures en bord de voies :

- des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal  
ou

- des murs bâtis en pierres apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre pierre. Ils seront bâtis à 1 mètre de hauteur et surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.

b) Pour les clôtures en limites séparatives :

- des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal  
ou

- des murs bâtis en pierres apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre pierre. Les murs seront surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures

Les portails d'entrée et les travées de clôtures seront de formes simples.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

. 2 places de stationnement par logement

Stationnement de véhicules en bord de voie :

Sur chaque terrain, doit être prévue la possibilité de stationnement hors des voies.

### **2- AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

### **2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

NEANT

### **3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

## ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,20

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