

PRUNET

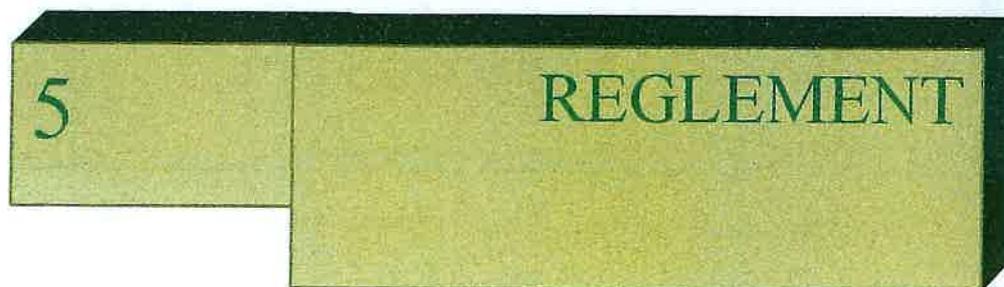
DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 18/03/2010
Arrêté le : 05/06/2012
Approuvé le :

ELABORATION DU PLU



Jean GAICHIES
Architecte - Urbaniste
Foulloubal - Le Ramel - 31590 VERFEIL
Tel : 05 61 35 64 19 - gaichies.architecte@gmail.com

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation nouvelle devant recevoir des constructions à usage d'habitat, de bureaux et services et de leurs annexes.

Les orientations d'aménagement des zones, annexées au présent règlement, en définissent graphiquement les modalités d'urbanisation par des schémas de principe.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les opérations devront satisfaire aux exigences prévues à l'article AU2, alinéa 1
- 2 - Les constructions à usage hôtelier , artisanal, industriel, d'entrepôt commercial, d'activités et agricole.
- 3 - L'implantation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home...) isolés
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 6 - Les dépôts de véhicules
- 7 - Les antennes de radiotéléphonie
- 8 - L'ouvertures de carrières

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

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions non interdites dans la zone devront s'intégrer dans l'orientation d'aménagement de zone annexée, et l'opération portera sur la totalité de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement, sous réserves qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse en annexe du dossier de PLU et prescrit le 15 novembre 2004.

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.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Aucun nouvel accès sur la RD826 ne sera autorisé.

Les accès des lots se feront exclusivement sur les voies internes.

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.

La voie de principe définie dans l'orientation d'aménagement de la zone ne doit pas être une impasse. Les voies se terminant en impasse seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour.

La largeur de voie sera de 6 mètres et la largeur minimale de plate-forme sera de 8 mètres.

Un trottoir sera réalisé sur un côté de la voie et sera partagé avec les cyclistes. Le trottoir fera 2 mètres de large.

Deux connexions sécurisées peuvent être autorisées sur la route départementale RD66, conformément à l'orientation d'aménagement de la zone AU »Maroc «.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement sera autonome et conforme à la réglementation en vigueur .

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge des lotisseurs.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif, pour toutes les constructions, la superficie minimale du terrain doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

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

1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 826 et de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine public à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale RD 826
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- 3 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

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

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

2 - Les abris de jardin et les autres constructions annexes respectent les mêmes règles que les constructions.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions à la sablière, mesurée à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres supers structures exclus ne doit pas excéder 7 mètres.

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

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions, restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 - FACADES

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites ou en bois.
- Les enduits extérieurs seront de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouverture seront traités en briques de terre cuite ou avec un encadrement en retrait enduit de teinte différente du corps de façade.
- 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 de grande courbure, et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées.

3 - CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murets en support de clôture seront autorisés en bord de voie dans la mesure où ils ne dépassent 1 m, exception faite des terrains en bord de la RD 826 où les murs pleins pourront atteindre 2 m, pour assurer une protection sonore. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'une grille de forme simple. Ces murets seront traités en harmonie avec la façade.
- Les portails d'entrée seront de formes simples.
- L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m de hauteur.
- En limites latérales, les clôtures pourront, sans dépasser 2 m de hauteur, être identiques à celles en bord de voie, ou seront constituées de grillages sur piquets, ou haies végétales ou murs pleins ou ajourés.

Dispositions particulières concernant annexes

Les abris de jardins seront limités à 1 seul par unité foncière. Ils seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

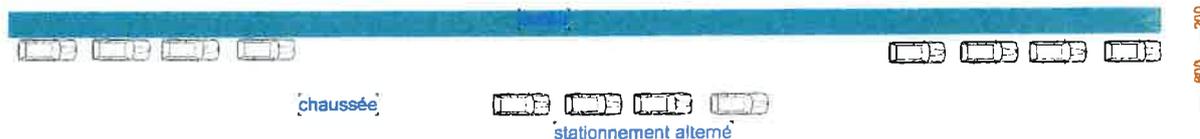
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher entamée.

Stationnement de véhicules en bord de voie en complément des places sur la parcelle :

Il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement par lot conformément au schéma de principe suivant.



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 de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES

NEANT.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain. Un espace d'accompagnement sera réalisé et représentant au moins 5% de la superficie de l'opération.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,15.

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

LIST

N°	Eq et.	AI le	AI le
1			
2			
3			

SAUSSENS

