

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE 1AUa

Desservie par les réseaux et concernée par l'Orientation d'Aménagement de Malomort, la zone 1AUa est destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat ainsi que les commerces, équipements et services qui leur sont liés.

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

ARTICLE 1AUa - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriels
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles visées à l'article 1AUa / 2,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et de sport, places publiques et aires de stationnement ouvertes au public,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 1AUa / 2,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 1AUa / 2.

ARTICLE 1AUa - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions organisées selon les principes de l'Orientation d'Aménagement
- les constructions à usage commercial et artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers,
- les affouillements de sols de 3 mètres maximum afin d'insérer une construction dans la pente.
- les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du L 123.1.5,7° (bâti, végétal, archéologique ou vue) sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUa - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.

- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs du bassin versant des ruisseaux de Martigat, des Amonts (ou Amous) et de Bernogrèses, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE 1AUa 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

L'organisation des parcelles n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs ne faisant pas l'objet d'un règlement dessiné, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'emprise publique ou privée.

Dans les secteurs faisant l'objet d'un règlement dessiné (côté sud de la voie primaire), les implantations sont expressément imposées par celui-ci.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$

7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

ARTICLE 1AUa - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs ne faisant pas l'objet d'un règlement dessiné, les constructions auront un nombre de niveaux maximum de 2 (R+1).

Le nombre de niveaux maximum autorisé peut aller jusqu'à 3 niveaux (R+2) dans les secteurs faisant l'objet d'un règlement dessiné (Cf. pièce 4-2-3).

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

11.2 Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 Les talutages

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

11.4 Toitures

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise et pour les abris de jardins.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

- habitations : 1 place de stationnement pour 70 m² de SHON. Au delà de ces 70 m² de SHON une place supplémentaire non close sera demandée.
- autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).
- Pour toute parcelle supérieure à 500m², une superficie de pleine terre d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être plantée et aménagée en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés. En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiées aux pièces graphiques du règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUa- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.