

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune d'Odars

REÇU

le 02 JUIL. 2019  
PREFECTURE de la Hte-GARONNE

9.6

## Règlements de lotissement



Mise en révision le 10 septembre 2014

Arrêté le 27 Juin 2018

Approuvé le 26 Juin 2019



Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme et  
Développement du Territoire du  
SICOVAL

Département de la Haute-Garonne  
MAIRIE D'ODARS



Mairie d'Odars  
16 allée des Pyrénées  
31450 Odars



## REGLEMENT DE LA ZONE INA

### Caractère de la zone

La zone INA est une zone naturelle réservée à l'extension de l'agglomération à court et moyen terme, sous forme d'opération d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

Elle sera aménagée sous réserve de la mise en place des équipements nécessaires à l'urbanisation (raccordement au réseau d'assainissement).

Cette zone comprend les secteurs :

- le secteur I NA (L'estanque)

### **Règles particulières concernant le lotissement « Les Jardins de Mirraoussou » :**

*Le présent règlement s'appliquera aux constructions dans le lotissement. Il est complémentaire au règlement du POS en vigueur.*

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE INA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES

#### 1 – Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites.)

#### **2 - Sont admises toutes constructions, occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions mentionnées au paragraphe 3 ci-après:**

##### 2.1 Les constructions a usage :

- d'habitation,
- de bureaux et de services,
- d'équipement collectif,
- de commerce,

sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après,

2.2. Les lotissements à usage d'habitations, groupe d'habitations, et pour le secteur INAd, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après

2.3. Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après,

2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

2.5 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public.

**3 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

3.1 Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services, d'équipement collectif, de commerce, ne seront admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble par secteur géographique et à vocation principal d'habitat.

3.2 Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier et n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**Règles particulières concernant le lotissement « Les Jardins de Mirraoussou » :** sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et aux bureaux liés à l'habitation.

## ARTICLE INA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### **SONT INTERDITS:**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article I NA 1 et notamment :

- 2.1 Les constructions agricoles et d'élevage,
- 2.2 Les entrepôts commerciaux,
- 2.3 Les constructions artisanales et industrielles,
- 2.4 Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration,
- 2.5 Les lotissements à usage d'activités,
- 2.6 Les constructions à usage de stationnement,
- 2.7 Les campings, les terrains de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs,
- 2.8 Le stationnement des caravanes isolées.
- 2.9 Les habitations légères de loisirs,
- 2.10 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 2.11 Les installations classées autres que celles visées à l'article I NA 1 ci-dessus,
- 2.12 Les parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction,
- 2.13 Les exhaussements ou affouillements du sol de plus de 2m ou 100 m<sup>2</sup>, non compris dans un permis de construire ou un permis d'aménager.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### ARTICLE I NA 3 – ACCES ET VOIRIES

#### **I – ACCES**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- La zone I NA de l'Estanque aura un accès unique sur la voie de l'Estanque appelé également « Chemin des Habitants ».
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les parcelles riveraines de la RD 2 et de la RD 54, ne seront constructibles que si elles ont un autre accès sur une autre voie ouverte au public.

## II – VOIRIE NOUVELLE

### 2.1 Voie en impasse :

- les voies en impasse ne doivent pas être réalisées que lorsqu'il n'y a pas d'autres possibilités de branchement de voirie. Elles doivent avoir 6.00 m de plate-forme pour desservir 6 habitations, et 8.00 au-delà de 6 habitations.  
Elles doivent être terminées de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

### 2.2 Autres voies :

- les voies doivent avoir 8.00 m de plate-forme minimum et 5.00 de chaussée maximum.

2.3 D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

**Règles particulières concernant le lotissement « Les Jardins de Mirraoussou » :** Les portails et / ou portes de garage seront implantés en recul de 5m par rapport à l'alignement des voies communes.

Les emplacements des accès sont imposés par le plan de composition de l'opération. Ils pourront exceptionnellement être modifiés avec l'accord du lotisseur.

Le revêtement des accès sera à la charge de l'acquéreur. Ces revêtements seront de préférence perméables.

## ARTICLE I NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Règles particulières concernant le lotissement « Les Jardins de Mirraoussou » :**

L'ensemble des constructions sera raccordé aux réseaux d'assainissement des eaux usées, d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

Les eaux pluviales de l'ensemble du lotissement seront collectées au moyen d'une conduite de Ø300mm que le lotisseur fera réaliser sous la voie du lotissement.

## I – EAU

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

## II – ASSAINISSEMENT

### 1 – Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau d'égout vanne, le promoteur est tenu de réaliser à sa charge ce réseau. Le projet d'exécution du réseau devra, en tout état de cause, être conçu en accord avec la collectivité locale en vue d'une intégration dans le domaine public communal.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 2 – Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### III – COLLECTE DES DECHETS

#### ARTICLE I NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir :

- dans le secteur I NA : une superficie de 1 200 m<sup>2</sup> minimum,

#### ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

**Dans le secteur I NA,**

- \* 6 m de l'alignement des autres voies.

2 – des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées par rapport à la voirie interne des lotissements.

#### ARTICLE I NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Dans les secteurs I NA :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative, si la hauteur au faîtage, sur la dite limite ne dépasse pas 3 mètres.

**Règles particulières concernant le lotissement « Les Jardins de Mirraoussou » :**

*Les implantations des constructions devront impérativement respecter celles définies dans le permis d'aménager (Pièce n°PA09).*

#### ARTICLE I NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

#### ARTICLE I NA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE I NA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres (soit R+1 niveau) par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

## ARTICLE I NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.
- Les constructions nouvelles ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.
- Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, ou par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, et au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier ou dans le paysage.

### **Façade :**

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés, est interdit.

- Les enduits seront dans les tons allant du beige à l'ocre brun couleur terre.

### **Toitures :**

- Les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 35 %
- Elles seront en tuiles canal ou romanes (style Lauragais)
- Les toitures terrasses pourront être autorisées en partie de la couverture d'un bâtiment si le volume de celui-ci respecte le site environnant.

### **Clôture :**

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.
- Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les éléments composant les clôtures, devront être homogènes.
- Les parties pleines de ces clôtures sur voie publique, (mur bahut) auront une hauteur maximale de 1.50 m à compter du terrain naturel.

### **Règles particulières concernant le lotissement « Les Jardins de Mirraoussou » :**

*Les acquéreurs devront obligatoirement déposer le projet d'aménagement des extérieurs et de clôture en même temps que la demande de permis de construire.*

*Les haies de type mur de Leyland ou de Tuya sont interdites.*

*Les clôtures situées en bordure de la voie interne de l'opération seront composées d'une haie vive d'essences locales L'entretien de cette haie est à la charge du propriétaire. Elle pourra être doublée à l'intérieur du lot par un grillage plastifié vert de 2.00m de haut maximum.*

## ARTICLE I NA 12 – STATIONNEMENT

- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### Pour les secteurs INA,

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - \* 2 places de stationnement par logement
- pour les lotissements et ensemble d'habitations :
  - \* 1 place de stationnement supplémentaire par lot ou logement, située à l'extérieur de la parcelle,
- pour les constructions à usage de bureau et de commerce (y compris les bâtiments publics) : il est exigé 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 2 places.
- Logements aidés par l'Etat  
Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

## ARTICLE I NA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 1 - Espaces boisés classés

Néant

### 2 - Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### 3 – espaces libres de plantations :

- sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être engazonné.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements
- Dans le secteur INAD, les « continuité végétales à préserver » figurant sur le schéma d'aménagement devront être respectées. La placette haute figurant sur le schéma d'aménagement devra être plantée. Les deux noyers existants devront être maintenus, sauf si des nécessités techniques l'interdisent (maladie, ou pour des questions de sécurité notamment)

## **SECTION 3 – Possibilité maximales d'occupation du sol**

### ARTICLE I NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- le coefficient d'occupation du sol du secteur I NA est égal à 0.15
- Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas aux constructions, aménagements et extensions des bâtiments publics et équipements d'infrastructure.

**Règles particulières concernant le lotissement « Les Jardins de Mirraoussou » :**

*Le présent dossier est conforme à la réglementation en vigueur. La S.H.O.N. globale du lotissement est limitée à 2 719m<sup>2</sup>. Elle sera répartie par le lotisseur.  
La SHON de chaque lot est explicité dans le tableau du plan de composition (PA04).*

**ARTICLE I NA 15—DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

Fait à Champagne Au Mont d'Or,  
Le 29 juin 2011

**CAPELLI**  
S.A. au capital de 15 139 200 €  
2 Bis) chemin du Coulouvrier  
Z.I. du Tronchon  
69544 CHAMPAGNE ALLMONT D'OR Cedex  
Tél. 04 78 47 49 29 - Fax 04 78 47 51 18  
SIRET 306 140 039 00091



- [REDACTED] ..... 3
- 1.1 – LES CONSTRUCTIONS ..... 3
- 1.2 – LES FACADES ..... 3
- 1.3 – LES TOITURES ..... 3
- 1.4 – LES CLOTURES..... 3
- [REDACTED] ..... 4
- 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU PLAN DE COMPOSITION (PIECE PA 4)..... 4
- 2.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ..... 4
- 2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 4
- [REDACTED] ..... 5
- [REDACTED] ..... 5
- [REDACTED] ..... 5
- [REDACTED] ..... 5
- [REDACTED] ..... 6

Le présent règlement complète le règlement en vigueur relatif à la zone 1NAd du Plan d'Occupation des Sols (modificatif du 14 décembre 2009) de la commune d'ODARS et précise les contraintes suivantes qui se cumulent aux contraintes indiquées sur le plan de composition (pièce PA4) :

Conforme à l'article 1NA 11 du POS secteur 1NAd (Rembillot) : modificatif du 14 décembre 2009.

De plus, les lots 6 à 15 et 17 à 19 sont situés dans le périmètre de protection du pigeonnier Reynery.

Les permis de construire des constructions à édifier sur ces lots seront soumis à l'avis des services des Bâtiments de France.

Avant tout dépôt du permis de construire, le constructeur devra donc se rapprocher du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne : 69, Rue du Taur – 31000 TOULOUSE, pour connaître l'avis lié à la construction.

### **1.1 – LES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

Les constructions nouvelles ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions ou par la nature des matériaux, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat et au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier ou le paysage.

### **1.2 – LES FACADES**

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés, est interdit.

Les enduits seront dans des tons allant du beige à l'ocre brun couleur terre.

### **1.3 – LES TOITURES**

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 35%.

Elles seront en tuiles canals ou romanes (style Lauragais).

Les toitures terrasses pourront être autorisées en partie de la couverture d'un bâtiment si le volume de celui-ci respecte le site environnant.

### **1.4 – LES CLOTURES**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les éléments composant les clôtures devront être homogènes.

Les parties pleines de ces clôtures sur voie publique (mur bahut), auront une hauteur maximale de 1,50m à compter du terrain naturel.

Les clôtures sur rue donnant sur la rue de Sion (VC4) ou la place haute, seront constituées d'un mur de 0,80m de haut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage, la hauteur totale ne dépassant pas 1,80m.

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

D'une manière générale, les constructions devront garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles,
- une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue...).

Conforme à l'article 1NA 11 du POS secteur 1NA d (Rembillot) : modificatif du 14 décembre 2009.

### **2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU PLAN DE COMPOSITION (PIECE PA 4)**

Tous les volumes de la construction à usage d'habitation ainsi que leurs annexes doivent s'inscrire à l'intérieur ou en limite du polygone d'implantation (représenté par un tireté noir sur le plan de composition -PA4- à l'intérieur de chaque lot) et notamment :

- Le talus, le long de la rue de la Tuilerie est inconstructible
- Les abords des cheminements piétonniers, qui seront traités soit en remblai soit en déblai, sont inconstructibles.

### **2.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Conforme à l'article 1NA 6 du POS secteur 1NA d (Rembillot) : modificatif du 14 décembre 2009.

Les constructions devront s'implanter :

- Par rapport à la RD 54a : à une distance au moins égale à 25m de l'axe de la voie.
- Par rapport aux autres voies :
  - soit à l'alignement de l'emprise, soit à un minimum de 3m de l'emprise publique,
  - les annexes pourront être implantées à l'alignement de la voie.

### **2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Conforme à l'article 1NA 7 du POS secteur 1NA d (Rembillot) : modificatif du 14 décembre 2009.

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- A une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m,
- Les annexes à l'habitat non accolées au volume principal de l'habitation pourront être implantées en limite séparative, si la hauteur du faitage, sur la dite limite ne dépasse pas 3m.

[REDACTED]

Conforme à l'article 1NA 10 du POS secteur 1NAd (Rembillot) : modificatif du 14 décembre 2009.

Définition de la hauteur :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m (soit R+1 niveau) par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

Pourront être autorisées, à titre exceptionnel, des hauteurs supplémentaires pour tenir compte de la topographie.

[REDACTED]

Conforme à l'article 1NA 12 du POS secteur 1NAd (Rembillot) : modificatif du 14 décembre 2009.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions de plus de 250 m<sup>2</sup> de SHON, un espace couvert de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé pour le stationnement des deux roues.

[REDACTED]

Conforme à l'article 1NA 13 du POS secteur 1NAd (Rembillot) : modificatif du 14 décembre 2009.

Sur chaque unité foncière privative (lot), 10% au moins de la surface doit être engazonné.

Les continuités végétales devront être préservées :

- Le long de la côte de Rembillot, la végétalisation sera confortée,
- Le talus présent le long de la rue de la Tuilerie, au Nord du lotissement, sera nettoyé et conforté par les acquéreurs des lots. Il devra être enrichi par des plantations d'arbres et d'arbustes.

[REDACTED]

Conforme à l'article 1NA 1 du POS secteur 1NAd (Rembillot) : modificatif du 14 décembre 2009.

Selon l'article 14, le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,2.

La Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur le lotissement est donc de 5 770 m<sup>2</sup>. Aucun dépassement de C.O.S. n'est accepté (cf article 15).

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.

En application de l'article L 123-1 16° du Code de l'Urbanisme, 25% de la SHON sera affectée à du logement locatif. La répartition est décrite ci-dessous :

- SHON à répartir entre les lots 1 à 7 et 12 à 19 : 4327 m<sup>2</sup>
- SHON à répartir entre les lots 8 à 11 : 1443 m<sup>2</sup>

Les lots 8 à 11 accueilleront du logement locatif.

  
Les eaux pluviales en provenance des toitures et allées seront conservées sur chaque parcelle et conduites dans un système de rétention temporaire réalisé par l'acquéreur du lot.

Ce dispositif sera dimensionné en justifiant d'une capacité de stockage d'au moins 3 m<sup>3</sup> pour chaque construction.

Les systèmes de rétention seront équipés d'une canalisation d'ajutage de diamètre Ø 40mm raccordée au regard parcellaire mis en place par le Maître d'Ouvrage.