

Ville de Revel
www.mairie-revel.fr

Règlement

MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES N°2 ET N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

 CITADIA

DESSEIN DE VILLE



by Mark Aistrerling ©2001

SOMMAIRE

<i>1 DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>6</i>
1. RISQUES, NUISANCES	6
2. GESTION DES EAUX PLUVIALES	7
<i>2 REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES</i>	<i>8</i>
<i>3 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)</i>	<i>12</i>
CARACTERE DE LA ZONE U	12
ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	13
ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	14
ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	16
ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	17
ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	18
ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	20
ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	21
ARTICLE U 9- EMPRISE AU SOL	22
ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	22
ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	23
ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	23
ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,	24
ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS	26
<i>4 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UX)</i>	<i>27</i>
CARACTERE DE LA ZONE UX	27
ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	27
ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	27
ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	28
ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	29
ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	30
ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	30
ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31
ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	31
ARTICLE UX 9- EMPRISE AU SOL	32
ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	32

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT _____	33
ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, _____	33
ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS _____	33
5 REGLES RELATIVES A LA ZONE A URBANISER AUX _____	34
CARACTERE DE LA ZONE AUX _____	34
ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES _____	34
ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES _____	34
ARTICLE AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC _____	35
ARTICLE AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX _____	36
ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES _____	37
ARTICLE AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES _____	37
ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES _____	37
ARTICLE AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE _____	38
ARTICLE AUX 9- EMPRISE AU SOL _____	38
ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS _____	38
ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS _____	38
ARTICLE AUX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT _____	39
ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, _____	39
ARTICLE AUX 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS _____	39
6 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUh _____	40
CARACTERE DE LA ZONE AUh _____	40
ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES _____	40
ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES _____	40
ARTICLE AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC _____	41
ARTICLE AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX _____	42
ARTICLE AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES _____	43
ARTICLE AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES _____	43
ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES _____	44
ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE _____	45
ARTICLE AUh 9- EMPRISE AU SOL _____	45
ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS _____	45
ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS _____	45
ARTICLE AUh 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT _____	46
ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, _____	47
ARTICLE AUh 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS _____	47

7	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUh0	48
	CARACTERE DE LA ZONE AUh0	48
	ARTICLE AUh0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	48
	ARTICLE AUh0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	48
	ARTICLE AUh0 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	48
	ARTICLE AUh0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	48
	ARTICLE AUh0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	49
	ARTICLE AUh0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	49
	ARTICLE AUh0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
	ARTICLE AUh0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	49
	ARTICLE AUh0 9- EMPRISE AU SOL	49
	ARTICLE AUh0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	49
	ARTICLE AUh0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	49
	ARTICLE AUh0 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	50
	ARTICLE AUh0 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,	50
	ARTICLE AUh0 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS	50
8	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	51
	CARACTERE DE LA ZONE A	51
	ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	51
	ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	52
	ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	54
	ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	54
	ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	55
	ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	55
	ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	56
	ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	56
	ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL	56
	ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	56
	ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	57
	ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	57
	ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,	57
	ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS	57
9	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	58
	CARACTERE DE LA ZONE N	58
	ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	58

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES _____	58
ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC _____	60
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX _____	60
ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES _____	61
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES _____	61
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES _____	62
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE _____	62
ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL _____	62
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS _____	62
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS _____	63
ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT _____	63
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, _____	63
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS _____	63

1 DISPOSITIONS GENERALES

1. RISQUES, NUISANCES

a. Glissements de terrain

Secteur St Roch : ces terrains présentent, en raison de leur pente, de la nature du sol et du sous-sol, des conditions hydrauliques de la zone, un risque de mouvement de terrain qu'il convient de prendre en compte.

b. Risque lié au retrait et gonflement des argiles

Toute occupation des sols, doit s'assurer de la validité technique des dispositifs de fondation envisagés compte tenu de la nature des sols, de sorte à prévenir les risques liés à la mécanique des sols et à l'hydraulique et consécutifs au phénomène de retrait – gonflement des argiles.

c. Zones de bruit

Pour rappel : Vu le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif aux infrastructures de transports terrestres, les bâtiments à construire affectés par le bruit de ces infrastructures doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, déterminés selon le décret du 30 mai 1996. Les zones concernées par ces dispositions sont cartographiées dans les annexes du PLAN LOCAL D'URBANISME.

d. Risque inondation

Conformément aux directives de l'Etat, le PLAN LOCAL D'URBANISME prend des dispositions réglementaires liées au risque inondation, dans les zones identifiées en particulier dans la Cartographie Informatrice des Zones Inondables annexée au document de PLAN LOCAL D'URBANISME. Les règles correspondantes sont définies dans le présent règlement.

e. Salubrité

Les opérations d'ensemble doivent prévoir l'installation de dispositifs destinés au tri sélectif des déchets.

2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le PLU fixe des seuils au-delà desquels des solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre. L'excès de ruissellement est canalisé et rejeté directement dans le réseau public s'il existe ou sur la parcelle en l'absence de réseau. Il convient de se reporter aux annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

3. STATIONNEMENTS

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Il est rappelé qu'au titre des dispositions du 2° alinéa de l'article L123-1-12, lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

2 REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

a. *Rappels*

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions définies par les articles R 421-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration dans les conditions définies par l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et les aménagements sont soumis à permis de construire ou d'aménager et à déclaration préalable dans les conditions définies par les articles R 420-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) dans les conditions définies par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Pour les constructions existantes non-conformes aux règles applicables à la zone, une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 10 ans est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables (L111-3 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions édifiées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté préfectoral en date du 26/07/2000 doivent respecter les exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés en annexes, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

En application de l'article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de servitudes délimité au plan de zonage, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de

plancher sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées. La servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU.

Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21) sont et demeurent applicables. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24-2.

b. Desserte des terrains par les voies

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'opération envisagée, et, notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

c. Entrées de ville (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Aux abords des RD 622 et 624, en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), et à l'exception des constructions liées à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, toute construction doit être réalisée à une distance minimale de 75 m de l'axe de ces voies. Pour les constructions liées à l'exploitation agricole, ce recul est ramené à 30 m.

d. Cas de lotissements ou de divisions en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'apprécient à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet ou du tènement foncier, sauf le cas échéant précision contraire dans les articles (article 13).

e. Sécurité des accès et voies publiques

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. 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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt 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 est la moindre.

Pour des raisons de sécurité routière, des angles spécifiques pourront être imposés lorsqu'une voie nouvelle se raccorde à une voie existante.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries 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 envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

f. Règles d'implantations

Les règles d'implantation (articles 6 et 7) s'appliquent également par rapport aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique.

g. Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre la partie inférieure de la sablière (ou assimilée) et le sol naturel (ou sol avant travaux).

h. Aspect extérieur

Pour tout projet d'aménagement, que ce soit pour la conception des bâtiments ou des choix de plantations, il convient de se référer aux recommandations souhaitées par la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les projets veilleront, notamment par leur architecture, à la prise en compte des objectifs de Haute Qualité Environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, recours au matériau bois, toitures végétales, etc... Les ouvrages et installations techniques en faveur des énergies renouvelables doivent s'intégrer aux projets.

D'autres clôtures que celles réglementées dans les dispositions spécifiques à chaque zone sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des

caractéristiques des clôtures ou constructions voisines, pour des raisons impératives de sécurité, de nuisances ou pour masquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs...)

En zone agricole, les couvertures de teintes rouge nuancé sont recommandées.

i. Dispositions spéciales en matière d'obligations de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas imposé de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou lors de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à de tels logements, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

j. Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou, en cas d'abattage, doivent être remplacés par une plantation équivalente implantée sur le terrain d'assiette concernée.

3 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain desservi par les équipements publics ou en cours de réalisation qui permettent l'implantation immédiate de constructions. Elle est principalement dédiée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités compatibles avec le voisinage des zones habitées. Elle présente plusieurs faciès, du plus ancien dense (Ua, Ub) aux plus récents urbanisés de manière plus aérée (Uc, Ud et Ue).

Elle se compose de 6 secteurs, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Secteur Ua : urbanisation à caractère central d'habitat ancien (du moyen âge au XVIIIème siècle), à valeur patrimoniale, constituée essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Il est principalement dédié à l'habitat, aux administrations, aux services publics et privés et aux commerces. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et en limite du domaine public.
- Secteur Ub : zone de transition dont le bâti n'a plus les mêmes caractéristiques que celles du centre ancien. Les caractéristiques communes des constructions de cette zone sont l'alignement, la hauteur de bâti plus importante, la forte densité, l'ancienneté du bâti et la couverture le plus souvent en tuiles canal.
- Secteur Uc : urbanisation à caractère d'habitat plus récent, constituée essentiellement de bâtis dédiés à l'habitat et à quelques activités. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public.
- Secteur Ud : il comprend les extensions du XXème siècle généralement postérieures à 1960, sous la forme d'une urbanisation à caractère principal d'habitat. Cette urbanisation s'est faite sous diverses formes de densité, au coup par coup ou sous la forme d'opérations organisées. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public, parfois construits en limite séparative.

- Secteur Ue : urbanisation à caractère d’habitat qui s’est développée en périphérie du lac de Saint Ferréol. Il se caractérise par une très faible densité urbaine et un caractère paysager très fort (constructions dans de grands parcs privés)
- Secteur UI lié à la zone sportive et de loisirs du Moulin du Roy

Pour l’ensemble de la zone il convient également de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont strictement interdits :

- Les constructions à usage industriel
- Les carrières et gravières
- Les parcs résidentiels de loisir, sauf dans le secteur UI
- Les terrains de caravanage, sauf dans le secteur UI
- les constructions nouvelles ou changements de destination à destination d’Etablissements Recevant du Public, dans une bande de 100m de part et d’autre de l’axe de la canalisation de transport de gaz naturel de TIGF tel qu’indiqué dans le document graphique du règlement de PLAN LOCAL D’URBANISME (pièce « 4.2.1. Plan de zonage »).

Sont interdites, sauf conditions particulières précisées à l’art.2.

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage artisanal
- Les constructions à usage industriel
- Les installations classées pour la protection de l’environnement
- Les reconstructions à l’identique de bâtiments détruits ou démolis qui ne seraient pas conformes aux autres dispositions définies par le présent règlement ou ses documents graphiques.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus sont autorisées sous réserve que les constructions 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.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées autorisées, doivent être compatibles avec les orientations, notamment d'organisation des constructions, définies pour les secteurs d'orientations particulières d'aménagement et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis, y compris depuis moins de 10 ans et régulièrement édifiés, qui ne seraient pas conformes avec les autres dispositions définies par le présent règlement et ses documents graphiques ne sont autorisées que si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les affouillements, exhaussements du sol et murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils ne constituent pas un danger, immédiat ou à terme, d'effondrement des terres ou d'inondation des terrains, notamment ceux situés en contrebas.

Les activités à usage agricole ou forestier ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension d'une activité existante, et dans la mesure où cette extension ne crée pas de nuisances au voisinage.

Sous réserve de correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier et qu'elle n'entraîne pas un danger grave ou des risques d'insalubrité incompatibles pour le voisinage, la création, la transformation et l'extension des constructions à usage, est admise :

- artisanal
- d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- industriel, uniquement dans la zone UC

Toute opération visant à la réalisation de logements comprenant plus de 1 500 m² de surface de plancher doit comporter au moins 20 % de logements faisant l'objet de prêts aidés de la part de l'Etat tels que prévus par les articles R 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Y compris en dehors des champs d'inondation reportés sur les documents graphiques du règlement, toutes les constructions doivent obligatoirement se situer en retrait de :

- 15 m par rapport à l'axe du Sor et du Laudot ;
- 25 m par rapport à l'axe de la rigole de la Plaine ;
- depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur les documents graphiques du règlement (pièce 4.3 Graphiques de détail).

Dans toute l'étendue des champs d'inondation reportés sur les documents graphiques du règlement :

- les sous-sols dans les constructions sont interdits ;
- les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes », et les remblais ne sont admis que s'ils sont strictement nécessaires au projet de construction ou d'installation ;
- le plancher-bas des constructions doit être au dessus de la cote des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) ;
- les bâtiments doivent être implantés dans le sens de l'écoulement des eaux ;
- pour les extensions des constructions existantes, le premier plancher doit être au-dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension peut être admise à la condition qu'existe un niveau refuge d'au moins 20 m² de surface de plancher au-dessus des PHEC. L'extension doit être réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.
- les annexes doivent être implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ;
- la construction de piscine est autorisée sous réserve de :
 - positionner les margelles au niveau du terrain naturel ;
 - indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ;
 - placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Les matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau doivent être utilisés sous les PHEC.

Les opérations d'ensemble concernant une surface égale ou supérieure à 4000 m² d'unité foncière devront répondre aux exigences fixées à l'article U4 du présent règlement en matière d'assainissement pluvial.

Dans le secteur Ua :

Tels que désignés sur les documents graphiques du règlement (pièce « 4.2.2 Graphiques de détail »), autour de la place Philippe VI de Valois (galeries Nord et Midi, du Couchant et du Levant), ainsi que sur les rues Victor Hugo, de Vauré, de Dreuilhe et Marius Audouy : les rez-de-chaussée des constructions (hors parties communes nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage...) affectés à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ne peuvent pas être affectés à une autre destination que du commerce, bureaux, services, activités artisanales ou équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ud, sur les terrains compris dans la zone de glissement telle qu'indiquée sur le document graphique du règlement :

En raison de leur pente, de la nature du sol et du sous-sol, des conditions hydrauliques de la zone, les terrains présentent un risque de mouvement de terrain qu'il convient de prendre en compte, les occupations et utilisations du sol doivent garantir la stabilité géotechnique des constructions projetées et de leurs abords (constructions, terrains...), et ne doivent pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques superficiels et souterrains.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

La largeur des accès est au minimum de 3,50 m. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils doivent desservir.

Voirie :

Toute opération d'ensemble doit s'inscrire en cohérence avec le maillage des modes doux de déplacements défini dans la pièce « 6. Documents informatifs » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées définies par les conditions suivantes :

Opérations à partir de 9 lots :

- Voirie nouvelle à double sens : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 5,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Voirie nouvelle à sens unique : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 3,50 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Voirie nouvelle en impasse : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 5,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Il pourra être exigé d'une part qu'elles soient conçues pour permettre le désenclavement ultérieur d'autres parcelles et d'autre part qu'elles soient aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules appelés à les emprunter.

Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 80 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

Opérations jusqu'à 8 lots :

Pour les opérations d'ensemble comprenant moins de 8 lots au maximum, la voirie nouvelle devra présenter les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les conditions de circulation cycles et piétones seront également intégrées de manière à garantir la sécurité des usagers.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, sauf impossibilité technique. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé est autorisé, sous réserve que le pétitionnaire justifie de la validité technique de ce dispositif par rapport à la nature des sols.

Dans les zones constructibles où le réseau public d'assainissement n'existe pas, le dispositif d'assainissement individuel ou regroupé est également conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci est réalisé.

Pour rappel, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement. Les dispositifs doivent répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Pour les eaux usées non domestiques, les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques. Ce dispositif doit être adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurer une protection satisfaisante du milieu naturel.

Toute opération d'ensemble d'une surface totale supérieure ou égale à 4000 m², induisant une imperméabilisation du sol, devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à une valeur fixée selon la sensibilité du milieu récepteur et exprimée en litres par secondes et par hectares aménagés. Les secteurs, valeurs, exigences de qualité et modalités d'application, à prendre pour référence, sont déterminés à la pièce "5.2.4.1. Etude pluvial", figurant en annexe du PLU.

Réseaux divers :

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux divers de distribution doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privées. Il est réalisé à destination de la collecte des déchets, pour l'ensemble de l'opération, un édicule clos alimenté par un point d'eau.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains non raccordés au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, la surface minimale de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Ue la taille minimale de la parcelle est de 2 500 m².

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

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

Sauf spécification contraire, l'implantation des constructions s'applique à tous les niveaux de la construction.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent obligatoirement être implantées sous réserve que les documents graphiques du règlement n'indiquent pas des alignements ou retraits spécifiques :

- à 15m minimum de l'axe du Sor et du Laudot ;
- à 25m minimum de l'axe de la Rigole de la Plaine ;
- depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur les documents graphiques du règlement (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux »).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux débords de toitures et aux éléments d'ornementation architecturale en saillie inférieure à 1m ;
- aux constructions édifiées au-dessous du terrain naturel ;
- aux dispositifs liés à l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur, sauf s'ils débordent sur le domaine public.

Des implantations différentes sont admises :

- pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est admis pour les piscines, les abris jardin, les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Secteur Ua :

Toute occupation et utilisation du sol doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Pour des impératifs de sécurité, un pan coupé peut être exigé pour les parcelles d'angle.

Une implantation différente peut être imposée pour compléter un alignement existant.

Secteurs Ub, Uc, Ud, Ue et Ul :

Toute construction doit être implantée dans les conditions suivantes, sous réserve que les documents graphiques du règlement n'indiquent pas des alignements ou retraits spécifiques :

- à 15 m minimum de l'axe des RD 622 et RD 629. L'implantation peut être différente pour compléter un alignement existant des constructions voisines.
- à 15 m minimum de l'axe de voie principal de la voie ferrée ;
- pour les autres voies, l'implantation est déterminée par le retrait des constructions voisines existantes.

Pour les extensions, le recul peut être identique à celui des bâtiments existants.

Les constructions doivent respecter les contraintes d'alignement et de retrait spécifiques reportés aux documents graphiques dans la pièce « 4.2.2. Graphiques de détail » du dossier de PLU. Ces alignements et retraits correspondent à une partie des objectifs, notamment d'organisation des constructions, définis pour l'ensemble du secteur et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier de PLAN LOCAL D'URBANISME.

Quand les constructions peuvent dépasser 2 niveaux, les alignements mentionnés dans le paragraphe précédent ne concernent que les deux premiers niveaux de la construction (RDC et 1^{er} étage), les autres niveaux pouvant être en retrait.

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

Sauf spécification contraire, l'implantation des constructions s'applique à tous les niveaux de la construction.

Sur l'ensemble de la zone :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux débords de toitures et aux éléments d'ornementation architecturale en saillie inférieure à 1m ;
- aux constructions édifiées en dessous du terrain naturel ;
- aux dispositifs liés à l'isolation par l'extérieur, à l'exception des façades implantées en limite séparative.

Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone sont admises :

- pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain ;

- peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives est autorisé pour les piscines, les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les abris de jardin doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1m minimum des limites séparatives.

Secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative à l'autre) pour tous leurs niveaux.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les parcelles dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 15 mètres, l'implantation en ordre semi continu (sur une seule limite séparative latérale) peut être autorisée. Dans ce cas, le retrait est compté horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative. Il doit être au moins égal à 3 m.
- annexes et extensions : les constructions doivent être implantées soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit en limite séparative.

Secteurs Ub, Uc, Ud, Ue et Uf :

Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit en limite séparative.

Les constructions doivent respecter les contraintes d'alignement et de retrait spécifiques reportés aux documents graphiques du règlement. Quand les constructions peuvent dépasser 3 niveaux (= rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit R + 2), les alignements imposés par les documents graphiques ne concernent que les 2 premiers niveaux de la construction (R + 1).

Les constructions en R+3 doivent être implantées à au moins 6m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone :

Des hauteurs supérieures à celles imposées sont admises pour les équipements publics, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et pour les superstructures (cheminées, colonnes techniques).

La hauteur des bâtiments reconstruits après sinistre peut être identique à celle des bâtiments préexistants avant le sinistre.

La hauteur des extensions et annexes peut être identique à celle des bâtiments existants.

Dans les secteurs où le terrain naturel présente une pente supérieure à 10%, un dépassement de 3m de la hauteur peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale de la construction dans la pente.

Secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m sous sablière sans pouvoir dépasser R+3.

Secteurs Ub et Uc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m sous sablière sans pouvoir dépasser R+2.

Secteur Uc :

Dans le polygone délimitant un secteur spécifique de hauteurs maximales reporté sur les documents graphiques du règlement, des dépassements de hauteurs sont admis jusqu'à une hauteur maximale de 12 m sous sablière sans pouvoir dépasser R+3 :

- uniquement dans le polygone d'implantation des constructions où il est mentionné « R+3 »,
- et à condition que la longueur de la façade principale de la construction ne dépasse pas 36m.

Secteurs Ud, Ue et Uf:

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m sous sablière sans pouvoir dépasser R+1.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, 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 dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (parpaings, briques,...) doivent l'être.

L'usage du blanc pur est interdit pour les parements ou les enduits.

La pente des toits à 2 pentes doit être comprise entre 30 et 35%. Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Dans le secteur Ua, les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire.

Dans les secteurs Ub, Uc, Ud, Ue et Ul, en limite des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 1,50 m de haut maximum, éventuellement doublé d'une haie et éventuellement surmonté d'un grillage. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 m.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone :

Pour les constructions comportant la création de plus de 2 logements, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation

adaptée à leur usage. Les extensions et aménagements de constructions sont soumis aux mêmes obligations de création de stationnement.

Secteur Ub :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu une place de stationnement à partir de 20 m² de surface de plancher construite. Au-delà de 80 m² de surface de plancher construite, il doit être prévu une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher construite supplémentaire.

Secteurs Uc et Ud :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être prévu une place de stationnement à partir de 20 m² de surface de plancher construite. Au-delà de 60 m² de surface de plancher construite, il doit être prévu une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher construite supplémentaire.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site doivent être maintenues.

Les bordures des parcelles en limite avec les zones N ou A doivent être plantées de haies vives ou d'arbustes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations visant à la réalisation de plusieurs bâtiments :

- les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement ;

- les plantations d'alignement ne doivent gêner à terme ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules, ni le bon fonctionnement de l'éclairage public.

Au sein des opérations visant à la réalisation de plusieurs bâtiments, les voies principales de desserte internes de l'opération (voies primaires) doivent être plantées sur chaque côté de la voie avec des alignements d'arbres (inter distances 20m maximum). Les voies secondaires internes de desserte doivent être plantées avec des alignements d'arbres d'un seul côté de la voie. Les plantations d'alignement ne doivent gêner à terme ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules, ni le bon fonctionnement de l'éclairage public.

Dans le cas où un aménagement de voirie ne comprend qu'un seul trottoir, dans la partie du profil ne comprenant pas le trottoir, il doit être prévu le cas échéant un espace entre la limite des parcelles et la bande de roulement des véhicules motorisés. Cet espace doit faire l'objet d'un traitement paysagé avec plantations.

Les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'implantations, notamment d'espaces verts, indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier de PLAN LOCAL D'URBANISME.

Secteurs Uc , Ud et Ue:

Dans le secteur Uc, les espaces végétalisés doivent représenter au moins 20 % de la superficie du tènement foncier.

Dans le secteur Ud, les espaces végétalisés doivent représenter au moins 30 % de la superficie du tènement foncier.

Dans les secteurs Uc et Ud, toute opération d'habitat réalisée sur une assiette foncière d'une superficie supérieure à 1 ha doit comporter entre 5% et 10% de cette surface traitée en espaces verts d'un seul tenant, destinés à recevoir des équipements de jeux, détente et loisirs. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'un équipement public équivalent existe à moins de 300 m à pied de l'opération.

Dans le secteur Ue, les espaces végétalisés doivent représenter au moins 60% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur Ud, le COS maximal est de :

- 0,40 pour les constructions à usage d'habitat ;
- 0,50 pour les constructions à usage commercial, artisanal et de service.

Dans le secteur Ue, le COS maximal est de 0,15.

4 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UX)

CARACTERE DE LA ZONE UX

Zone caractérisée par une urbanisation à vocation à dominante industrielle, commerciale et d'activités en général.

Pour l'ensemble de la zone il convient également de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole ou forestier

Les carrières et gravières

Les parcs résidentiels de loisir

Les terrains de campings

Les terrains de caravanage

Les parcs d'attraction

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

La création de logement n'est autorisée que pour les logements de fonction liée à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés.

Les extensions et les annexes sont autorisées pour les constructions à usage d'habitat existantes.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées autorisées doivent être compatibles avec les orientations, notamment d'organisation des constructions, définies pour les secteurs d'orientations particulières d'aménagement et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions annexes (locaux de gardiennage, locaux liés à la surveillance des accès, locaux pour conteneurs de prélèvement des Ordures Ménagères, ...) faisant l'objet de règles particulières dans les articles 6 et 10, sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 15 m².

Par principe de précaution, toutes les constructions doivent obligatoirement se situer à un retrait minimum depuis l'axe de certains fossés tels que reportés sur les documents graphiques du règlement (pièce « 4.2.2 Graphiques de détail »).

Les opérations concernant une surface égale ou supérieure à 4000 m² d'unité foncière devront répondre aux exigences fixées à l'article UX4 du présent règlement en matière d'assainissement pluvial.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

La largeur des accès doit être au minimum de 5 m pour les activités industrielles et de 3,5m pour les autres activités. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils doivent desservir.

Voirie :

La desserte de chaque opération doit être compatible avec les orientations, notamment les principes de désenclavement et de maillage, définis dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier de PLAN LOCAL D'URBANISME.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées définies par les conditions suivantes :

- Voirie nouvelle à double sens : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 7,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Voirie nouvelle à sens unique : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 5,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- Voirie nouvelle en impasse : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 7,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Il peut être exigé d'une part qu'elles soient conçues pour permettre le désenclavement ultérieur d'autres parcelles et d'autre part qu'elles soient aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules appelés à les emprunter. Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 80 mètres, sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, sauf impossibilité technique. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé est autorisé, sous réserve que le pétitionnaire justifie de la validité technique de ce dispositif par rapport à la nature des sols.

Dans les zones constructibles où le réseau public d'assainissement n'existe pas, le dispositif d'assainissement individuel ou regroupé doit être également conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour rappel, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement. Les dispositifs doivent répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Pour les eaux usées non domestiques, les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques. Ce dispositif doit être adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurer une protection satisfaisante du milieu naturel.

Toute opération d'une surface totale supérieure ou égale à 4000 m², induisant une imperméabilisation du sol, devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à une valeur fixée selon la sensibilité du milieu récepteur et exprimée en litres par secondes et par hectares aménagés. Les secteurs, valeurs, exigences de qualité et modalités d'application, à prendre pour référence, sont déterminés à la pièce "5.2.4.1. Etude pluvial", figurant en annexe du PLU.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les règles suivantes s'appliquent à tous les niveaux de la construction.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être implantées, sous réserve que les documents graphiques du règlement n'indiquent pas des alignements ou retraits spécifiques :

- depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur le document graphique du règlement (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux ») ;
- à 15 m minimum de l'axe des RD 622 et RD1 ;
- A 15 m minimum de l'axe de la voie ferrée ;
- à une distance de 10m minimum de l'axe des voies publiques et privées, sauf dans le cas de prescriptions graphiques particulières mentionnées ci-dessous.

Pour les extensions, le recul peut être identique à celui des bâtiments existants.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est admis pour les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Prescriptions graphiques

Les constructions doivent respecter les contraintes d'alignement et de retrait spécifiques reportés aux documents graphiques (pièce « 4.2.2. Graphiques de détail » du dossier de PLU). Le long du chemin de la Pomme, les annexes (abris pour conteneurs nécessaires au ramassage des déchets, constructions nécessaires à la surveillance des accès, locaux de gardiennage, ...) peuvent s'implanter sur la limite désignée « limite du futur domaine public après réaménagement des voies » reportée sur les documents graphiques du règlement.

Lorsque les documents graphiques (pièce « 4.2.2. Graphiques de détail » du dossier de PLU) indiquent une distance unique de retraits par rapport aux voies et emprises publiques, ces retraits minimum s'appliquent à toutes les constructions. C'est le cas pour le chemin de La Pomme et les rues des Frères Lumière et Louis Gay-Lussac. Cependant un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux

emprises publiques est admis pour les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Lorsque les documents graphiques (pièce « 4.2.2. Graphiques de détail » du dossier de PLU) indiquent deux distances (de retrait minimum spécifique) par rapport aux voies et emprises publiques, comme c'est le cas chemin de St Pierre, rues Denis Papin, Antoine Laurent de Lavoisier :

- Les retraits représentés par le tracé A sur le document graphique s'appliquent aux bâtiments de bureaux et commerces ;
- Les retraits représentés par le tracé B sur le document graphique s'appliquent aux autres constructions autorisées ;
- Un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est cependant admis pour les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Les règles suivantes s'appliquent à tous les niveaux de la construction.

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière (ou assimilée), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives est autorisé pour les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Prescriptions graphiques

Les constructions doivent respecter les retraits minimum spécifiques reportés aux documents graphiques (pièce « 4.2.2. Graphiques de détail » du dossier de PLU).

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

Non réglementé

ARTICLE UX 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne peut être supérieure à 6 mètres sous sablière sur ladite limite.

La hauteur maximale à la sablière est de 7 m :

- pour les constructions situées dans la zone entre les retraits minimum d'implantation correspondant aux tracés A et B et mentionnés en articles 6 et 7, lorsque les documents graphiques indiquent deux distances (une distance de retrait et une distance d'alignement ; pièce « 4.2.2. Graphiques de détail ») : chemin de St Pierre et rues Denis Papin, Antoine Laurent de Lavoisier.
- pour les annexes (constructions nécessaires à la surveillance des accès, locaux de gardiennage,...) faisant l'objet de règles particulières dans les articles 2 et 6.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les dépôts et stockages doivent être masqués par des protections visuelles (végétaux, clôtures opaques...). Cette disposition ne s'applique pas aux espaces d'exposition pour la vente.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être enterrés, intégrés aux façades de manière à être dissimulés du regard depuis les lieux avoisinants.. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les clôtures sur rue, ainsi que celles situées en limite d'un espace vert collectif et en limite de la zone N doivent être doublées d'une haie, et composées avec des essences variées selon les recommandations de la charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les opérations doivent présenter un nombre d'aire de stationnement répondant aux besoins du projet et prenant en compte ceux nécessaires aux employés, aux livraisons ainsi qu'à l'accueil du public.

Les extensions et aménagements des constructions sont soumis aux mêmes obligations de création d'aires de stationnement.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces végétalisés en pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette.

Le long du chemin de la Pomme, les bassins de rétention des eaux de pluie doivent être localisés soit latéralement aux constructions, soit en arrière de celles-ci.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les commerces et bureaux, le COS est limité à 0,50.

5 REGLES RELATIVES A LA ZONE A URBANISER AUX

CARACTERE DE LA ZONE AUX

Zone caractérisée par une urbanisation à vocation à dominante industrielle, commerciale et d'activités en général, comprenant des terrains équipés, et ouverts à l'urbanisation sous conditions.

Pour l'ensemble de la zone il convient également de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage agricole ou forestier

Les carrières et gravières

Les parcs résidentiels de loisir

Les terrains de campings

Les terrains de caravanage

Les parcs d'attraction

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

La création de logement n'est autorisée que pour les logements de fonction liée à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés.

Les extensions et les annexes sont autorisées pour les constructions à usage d'habitat existantes.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées autorisées, ne sont autorisés que dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations, notamment d'organisation des constructions, définies pour les secteurs d'orientations particulières d'aménagement et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions annexes (locaux de gardiennage, locaux liés à la surveillance des accès, locaux pour conteneurs de prélèvement des Ordures Ménagères, ...) faisant l'objet de règles particulières dans les articles 6 et 10, sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 15 m².

Par principe de précaution, toutes les constructions doivent obligatoirement se situer à un retrait minimum depuis l'axe de certains fossés tels que reportés sur les documents graphiques du règlement (pièce « 4.2.2 Graphiques de détail »).

Les opérations d'ensemble concernant une surface égale ou supérieure à 4000 m² d'unité foncière devront répondre aux exigences fixées à l'article AUX4 du présent règlement en matière d'assainissement pluvial.

ARTICLE AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

La largeur des accès doit être au minimum de 5 m pour les activités industrielles et de 3,5m pour les autres activités. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils doivent desservir.

Voirie :

La desserte des opérations d'ensemble doit être compatible avec les orientations, notamment les principes de désenclavement et de maillage, définis dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier du présent PLAN LOCAL D'URBANISME.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées définies par les conditions suivantes :

- Voirie nouvelle à double sens : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 7,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Voirie nouvelle à sens unique : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 5,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- Voirie nouvelle en impasse : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 7,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir intégrant les contraintes et réglementations liées aux parcours accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Il peut être exigé d'une part qu'elles soient conçues pour permettre le désenclavement ultérieur d'autres parcelles et d'autre part qu'elles soient aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules appelés à les emprunter. Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 80 mètres, sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

ARTICLE AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, sauf impossibilité technique. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé est autorisé, sous réserve que le pétitionnaire justifie de la validité technique de ce dispositif par rapport à la nature des sols.

Dans les zones constructibles où le réseau public d'assainissement n'existe pas, le dispositif d'assainissement individuel ou regroupé doit être également conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour rappel, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement. Les dispositifs doivent répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Pour les eaux usées non domestiques, les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques. Ce dispositif doit être adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurer une protection satisfaisante du milieu naturel.

Toute opération d'ensemble, induisant une imperméabilisation du sol d'une surface totale supérieure ou égale à 4000 m², devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à une valeur fixée selon la sensibilité du milieu récepteur et exprimée en litres par secondes et par hectares aménagés. Les secteurs, valeurs, exigences de qualité et modalités d'application, à prendre pour référence, sont déterminés à la pièce "5.2.4.1. Etude pluvial", figurant en annexe du PLU.

ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les règles suivantes s'appliquent à tous les niveaux de la construction.

Toutes les constructions doivent obligatoirement être implantées, sous réserve que les documents graphiques du règlement n'indiquent pas des alignements ou retraits spécifiques :

- depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur le document graphique du règlement (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux ») ;
- à 15 m minimum de l'axe des RD 622 et RD1 ;
- à 15 m minimum de l'axe de la voie ferrée ;
- à une distance de 10m minimum de l'axe des voies publiques et privées, sauf dans le cas de prescriptions graphiques particulières mentionnées ci-dessous.

Pour les extensions, le recul peut être identique à celui des bâtiments existants.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est admis pour les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Les règles suivantes s'appliquent à tous les niveaux de la construction.

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière (ou assimilée), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives est autorisé pour les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE AUX 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne peut être supérieure à 6 mètres sous sablière sur ladite limite.

La hauteur maximale à la sablière est de 7 m pour les annexes.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les dépôts et stockages doivent être masqués par des protections visuelles (végétaux, clôtures opaques...). Cette disposition ne s'applique pas aux espaces d'exposition pour la vente.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, doivent être enterrés, intégrés aux façades de manière à être dissimulés du regard depuis les lieux avoisinants.. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les clôtures sur rue, ainsi que celles situées en limite d'un espace vert collectif et en limite de la zone N doivent être doublées d'une haie, et composées avec des essences variées selon les recommandations de la charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais.

ARTICLE AUX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les opérations doivent présenter un nombre d'aire de stationnement répondant aux besoins du projet et prenant en compte ceux nécessaires aux employés, aux livraisons ainsi qu'à l'accueil du public.

Les extensions et aménagements des constructions sont soumis aux mêmes obligations de création d'aires de stationnement.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces végétalisés en pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les commerces et bureaux, le COS est limité à 0,50.

6 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Zone à vocation principale d'habitat comprenant des terrains équipés, et ouverts à l'urbanisation sous conditions.

Pour l'ensemble de la zone il convient également de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les carrières et gravières
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les terrains de campings
- Les terrains de caravanage
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (plus de 10 véhicules hors circulation)

Sont interdites, sauf conditions particulières précisées à l'art.2.

- Les constructions à usage artisanal
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

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

L'ouverture à l'urbanisation des terrains ne peut être autorisée que lorsque cette dernière est réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réunissant une surface d'assiette d'au moins 5 000 m².

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus sont autorisées sous réserve que les constructions 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.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées autorisées, ne sont autorisés que dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations, notamment d'organisation des constructions, définies pour les secteurs d'orientations particulières d'aménagement et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les activités et les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à une construction à vocation principale d'habitation, et que la surface de plancher dédiée à l'activité n'excède pas le tiers de la surface de plancher totale.

Toute opération visant à la réalisation de logements comprenant plus de 1 500m² de surface de plancher doit comporter au moins 20 % de logements faisant l'objet de prêts aidés de la part de l'Etat tels que prévus par les articles R 331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Toutes les constructions doivent obligatoirement se situer à un retrait minimum depuis l'axe de certains fossés tels que reportés sur les documents graphiques du règlement (pièce 4.3 Graphiques de détail).

Les opérations d'ensemble concernant une surface égale ou supérieure à 4000 m² d'unité foncière devront répondre aux exigences fixées à l'article AUh4 du présent règlement en matière d'assainissement pluvial.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

La largeur des accès est au minimum de 3,50 m. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils doivent desservir.

Voirie :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées définies par les conditions suivantes :

Opérations à partir de 9 lots :

- Les opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les orientations, notamment d'organisation des voiries, définies pour les secteurs d'orientations particulières d'aménagement et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Toute opération d'ensemble doit s'inscrire en cohérence avec le maillage des modes doux de déplacements défini dans la pièce « 6. Documents d'information » du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Voiries nouvelles à double sens : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 5,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir de 1,50 m minimum.
- Voiries nouvelles à sens unique : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 3,50 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir de 1,50 m minimum.
- Voiries nouvelles en impasse : Elles doivent être constituées d'une chaussée de 5,00 m minimum et bordées sur l'un des 2 côtés au moins d'un trottoir de 1,50 m minimum. Elles doivent être aménagées pour permettre le désenclavement ultérieur d'autres parcelles et d'autre part qu'elles soient aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules appelés à les emprunter. Les voies en impasse ne doivent pas dépasser 80 mètres sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

Opérations jusqu'à 8 lots :

- Pour les opérations d'ensemble contenant moins de 8 lots au maximum, la voirie nouvelle devra présenter les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les conditions de circulation cycles et piétonnes seront également intégrées de manière à garantir la sécurité des usagers.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, sauf impossibilité technique. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé sera autorisé, sous réserve que le pétitionnaire justifie de la validité technique de ce dispositif par rapport à la nature des sols.

Pour rappel, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement. Les dispositifs doivent répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Pour les eaux usées non domestiques, les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques. Ce dispositif doit être adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurer une protection satisfaisante du milieu naturel.

Toute opération d'ensemble d'une surface totale supérieure ou égale à 4000 m², induisant une imperméabilisation du sol, devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à une valeur fixée selon la sensibilité du milieu récepteur et exprimée en litres par secondes et par hectares aménagés. Les secteurs, valeurs, exigences de qualité et modalités d'application, à prendre pour référence, sont déterminés à la pièce "5.2.4.1. Etude pluvial", figurant en annexe du PLU.

Réseaux divers :

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux divers de distribution doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives. Il est réalisé à destination de la collecte des déchets, pour l'ensemble de l'opération, un édicule clos alimenté par un point d'eau.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf spécification contraire, l'implantation des constructions s'applique à tous les niveaux de la construction.

Toute construction ou installation doit être implantée, sous réserve que les documents graphiques du règlement n'indiquent pas des alignements ou retraits spécifiques :

- depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur le document (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux ») ;
- à 15 m minimum de l'axe de voie principal de la voie ferrée ;
- à 10 m minimum de l'axe du chemin de l'Albarel ;
- à 5 m minimum de l'axe des autres voies.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est admis pour les piscines, les abris jardin, les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions doivent respecter les contraintes d'alignement et de retrait spécifiques reportés aux documents graphiques (pièce « 4.2.2. Graphiques de détail » du dossier de PLU). Ces alignements et retraits correspondent à une partie des objectifs, notamment d'organisation des constructions, définis pour l'ensemble du secteur et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Quand les constructions peuvent dépasser 2 niveaux, les alignements mentionnés dans le paragraphe précédant ne concernent que les deux premiers niveaux de la construction (RDC et 1^{er} étage), les autres niveaux pouvant être en retrait.

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

Sauf spécification contraire, l'implantation des constructions s'applique à tous les niveaux de la construction.

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative de l'unité foncière.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives est admis pour les piscines, les abris jardin, les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions édifiées au dessous du terrain naturel ne sont pas assujetties à ces règles.

Les constructions doivent respecter les contraintes d'alignement et de retrait spécifiques reportés aux documents graphiques. Ces alignements et retraits correspondent à une partie des objectifs, notamment d'organisation des constructions, définis pour l'ensemble du secteur et indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions en R+3 doivent être implantées à au moins 6 m de la limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m maximum sous la sablière, sans pouvoir dépasser R+2, sauf dans les polygones délimitant des secteurs spécifiques de hauteurs maximales, tels que reportés sur les documents graphiques du règlement (pièce « 4.2.2. Graphiques de détail » du dossier de PLU).

Dans ces polygones, des limitations de hauteur sont imposées ou des dépassements de hauteurs sont admis :

- limitation de hauteur maximale imposée à 9m sans pouvoir dépasser R+1 dans les polygones d'implantation des constructions où il est mentionné « R+1 » ;
- dépassement de hauteur admis jusqu'à une hauteur maximale de 12m sans pouvoir dépasser R+3, dans les polygones d'implantation des constructions où il est mentionné « R+3 », et à condition que la longueur de la façade principale de la construction ne dépasse pas 36m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale, 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 dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (parpaings, briques,...) doivent l'être.

L'usage du blanc pur est interdit pour les parements ou les enduits.

La pente des toits à 2 pentes est comprise entre 30 et 35%. Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques ou de matériaux particuliers, notamment en faveur des énergies renouvelables.

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

En limite de voies publiques, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 1,50 m de haut maximum, éventuellement doublé d'une haie et éventuellement surmonté d'un grillage. La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2,00 m.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions comportant la création de plus de 2 logements, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage. Les extensions et aménagements de constructions sont soumis aux mêmes obligations de création de stationnement.

Les extensions et aménagements de constructions sont soumis aux mêmes obligations de création de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place de stationnement à partir de 20 m² de surface de plancher construite. Au-delà de 60 m² de surface de plancher construite, il sera prévu une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher construite supplémentaire.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,

Les ouvrages techniques spécifiques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'implantations d'espaces verts indiqués dans la pièce « 3. Orientations d'aménagement » du dossier de PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les espaces végétalisés doivent représenter au moins 25 % de la superficie du tènement foncier.

Toute opération d'habitat réalisée sur une assiette foncière d'une superficie supérieure à 1 ha doit comporter entre 5% et 10% de cette surface traitée en espaces verts d'un seul tenant, destinés à recevoir des équipements de jeux, détente et loisirs. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'un équipement public équivalent existe à proximité immédiate de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les voies principales de desserte des opérations (voies primaires) doivent être plantées sur chaque côté de la voie avec des alignements d'arbres (inter distances 20m maximum). Les voies secondaires de desserte des opérations doivent être plantées avec des alignements d'arbres d'un seul côté de la voie. Les plantations d'alignement ne doivent gêner à terme ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules, ni le bon fonctionnement de l'éclairage public

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS maximal est de 0,25.

Dans les polygones d'implantation des constructions où des dépassements de hauteurs sont admis jusqu'à une limite de R+3, tels que reportés sur les documents graphiques du règlement, le COS maximal est de 0,50.

7 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU0

CARACTERE DE LA ZONE AU0

Le secteur **AU0** comprend des terrains non équipés, destinés à l'urbanisation différée sous forme d'opérations d'ensemble dans l'attente de la réalisation des équipements publics. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLAN LOCAL D'URBANISME.

Pour l'ensemble de la zone il convient également de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessités par la réalisation d'infrastructures routières.

Les constructions et installations ou ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AU0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite soit à 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU0 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux de construction destinés à être recouverts doivent l'être.

ARTICLE AU0 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,

Non réglementé

ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0.

Le COS ne s’applique pas aux constructions nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.

8 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

A l'intérieur de la zone A, destinée principalement à l'accueil de constructions destinées à l'exploitation agricole, sont également identifiés les secteurs suivants :

- Le secteur As n'autorise aucune construction, même agricole. Ce secteur a pour vocation de préserver le paysage caractérisé par la ripisylve de la Rigole de la Plaine, pour les terrains situés en contrebas de la Rigole de la Plaine, entre celles-ci et les infrastructures principales.
- Le secteur Ae regroupe des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou bien des équipements publics : stations d'épurations, aire d'accueil des gens du voyage, bâtiments liés à l'aérodrome.
- Le secteur Aj, ayant pour vocation l'accueil de jardins familiaux.
- Le secteur Ah regroupe des secteurs d'habitat où la constructibilité est limitée et soumise à conditions particulières.

La zone A est impactée par la protection d'un corridor écologique recensé par la Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais, protégée au titre de l'article L123-1-5-7°.

Pour l'ensemble de la zone il convient également de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf dans les secteurs définis ci-après, sont interdites toutes les constructions et installations sauf celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans le secteur As, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Aj, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des abris de jardins.

Dans le secteur Ae, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations en relation avec les équipements publics déjà existants, et sous les conditions mentionnées à l'article 2.

Les constructions à vocation d'habitat ou les changements de destination à vocation d'habitat sont interdites dans les secteurs Ae et Aj.

Dans les secteurs Ah et Ae, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles mentionnées dans l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessités par la réalisation d'infrastructures routières.

Les constructions, installations, extensions et annexes sont autorisées à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Toute demande au titre de l'urbanisme peut être refusée si elle a pour conséquence de créer une gêne nouvelle à l'exercice de l'agriculture.

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées dans la zone A, le cas échéant, à la condition qu'elles concernent des personnes liées de manière pérenne aux exploitations agricoles et qu'elles leur soient nécessaires, et à condition qu'elles se situent dans la proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf contraintes topographiques.

Les constructions ou installations à vocation d'activités agro-touristiques sont autorisées sous réserve qu'elles soient utiles au maintien économique des activités agricoles :

- à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation dans le cas de constructions nouvelles,
- à condition qu'elles concernent un changement de destination de bâtiment de valeur architecturale ou patrimoniale, dans les conditions mentionnées ci- après. Ces bâtiments sont signalés par un étoile rouge sur les documents graphiques du PLU et détaillés dans la

pièce « 4.2.4. Inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination » du dossier de PLU.

Les changements de destination des bâtiments de valeur architecturale ou patrimoniale particulière sont autorisés à condition que le projet ne modifie pas le volume existant du bâtiment, et que sa destination ne nuise pas à l'activité agricole, à son environnement bâti, et aux milieux naturels. Ces bâtiments sont signalés sur les documents graphiques du règlement par un symbole spécifique. Toute demande au titre de l'urbanisme peut être refusée si elle a pour conséquence de créer une gêne.

Zones inondables :

Dans toute l'étendue des champs d'inondation reportés sur les documents graphiques du règlement, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

Dans toute l'étendue des champs d'inondation reportés au document graphique du règlement :

- l'extension des habitations existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol,
- les bâtiments techniques agricoles doivent être implantés dans le sens de l'écoulement des eaux,
- les sous-sols sont interdits,
- les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes »
- les remblais ne sont admis que s'ils sont strictement nécessaires au projet de construction ou d'installation,
- les annexes doivent être implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.
- le plancher-bas des constructions doit être au-dessus de la cote des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).
- les bâtiments doivent être implantés dans le sens de l'écoulement des eaux,
- pour les extensions des constructions existantes, le premier plancher doit être au-dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension peut être admise à la condition qu'existe un niveau-refuge d'au moins 20m² de surface de plancher au dessus des PHEC.
- l'extension doit être réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.

La construction de piscine est autorisée sous réserve de :

- positionner les margelles au niveau du terrain naturel,
- indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des plus hautes eaux connues (PHEC),
- placer les équipements sensibles au dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Les matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau doivent être utilisés sous les PHEC.

Dans le cas où l'une des destinations des constructions concerne un Etablissement Recevant du Public, les constructions concernées doivent se situer en dehors de la bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz naturel de TIGF telle que reportée sur les documents graphiques du règlement.

Dans le secteur Ae, les constructions et installations en relation avec les équipements déjà existants sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement ou à l'amélioration de ces équipements. Ces constructions sont autorisées dans la limite de 800 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ah, les extensions limitées, les annexes aux constructions existantes et les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitat, de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie, de service et de bureau sont autorisées :

- o si elles n'apportent pas de nuisance à leur voisinage ;
- o si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Dans le secteur Ah, les extensions limitées répondant aux conditions du paragraphe précédent ne peuvent être autorisées que si elles représentent 20% de la surface de plancher existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, sauf impossibilité technique. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé est autorisé, sous réserve que le pétitionnaire justifie de la validité technique de ce dispositif par rapport à la nature des sols.

Pour rappel, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement. Les dispositifs doivent répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Pour les eaux usées non domestiques, les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques. Ce dispositif doit être adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurer une protection satisfaisante du milieu naturel.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains non raccordés au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, la surface minimale de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à :

- 50 m minimum à partir de l'axe de la Rigole de la Plaine ;
- 20 m minimum à partir de l'axe du Laudot ;
- depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur les documents graphiques du règlement (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux ») ;
- 30 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies existantes.

Un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est admis pour les piscines, les extensions des bâtiments existants, les abris jardin, et les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'extension des bâtiments existants est admise sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative de l'unité foncière ;
- à 50 m minimum à partir de l'axe de la Rigole de la Plaine ;
- à 20 m minimum à partir de l'axe du Laudot ;
- à depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur les documents graphiques du règlement (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux »).

Un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives est admis pour les piscines, les abris jardin, et les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Aj, l'emprise au sol pour chaque construction est limitée à 10 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale sous sablière est de 6 m.

Toutefois, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes peuvent être réalisées avec la même hauteur que le bâti contre lequel elles sont implantées.

Dans le secteur Aj, la hauteur maximale sous sablière est limitée à 3m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, les implantations et l'aspect extérieur des bâtiments doivent respecter les recommandations de la charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais.

Les autres constructions liées à l'activité agricole doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,

Les clôtures doivent respecter les recommandations de la charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais, notamment être plantées de haies vives ou d'arbustes et composées avec des essences variées.

Les talus en simple terre doivent être renforcés par des plantations.

Une bande enherbée de 5m doit être réalisée le long de chaque exutoire naturel des eaux pluviales (ruisseaux et fossés mère).

Tout abattage d'arbre ou d'arbuste, constituant le corridor écologique protégé au titre de l'article L123-1-5-7° et mentionné sur le document graphique du règlement, est soumis à autorisation. Le sujet abattu devra être remplacé par une plantation équivalente.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

9 REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la présence de restes archéologiques attestés.

Elle englobe des secteurs construits et insuffisamment équipés où l'urbanisation ne peut s'étendre.

Dans la zone N sont également identifiés plusieurs secteurs de constructibilité limitée :

- le secteur Nt où les activités culturelles, touristiques, de détente, de loisirs, liées à l'exploitation fluviale sont autorisées ;
- le secteur Nh regroupe des secteurs à vocation d'habitat et d'activité où la constructibilité est limitée et soumise à conditions particulières.

Pour l'ensemble de la zone il convient également de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- De celles soumises aux conditions décrites dans l'art. 2 ci-après.

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

Les Etablissements Recevant du Public sont interdits dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de gaz naturel de TIGF telle que reportée dans les documents graphiques du règlement.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessités par la réalisation d'infrastructures routières.

Hors secteur Nh, les constructions, installations, extensions et annexes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Hors secteur Nt, les centres équestres sont autorisés à condition de ne concerner que pensions pour chevaux.

Toutes les constructions doivent obligatoirement se situer en retrait de :

- 15m par rapport à l'axe du Sor et du Laudot ;
- 25 m par rapport à l'axe de la Rigole de la Plaine ;
- depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur le document graphique du règlement (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux »).

Zone inondable :

Dans toute l'étendue des champs d'inondation reportés sur les documents graphiques du règlement :

- l'extension des habitations existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol ;
- les sous-sols sont interdits ;
- les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes » ;
- les remblais ne sont admis que s'ils sont strictement nécessaires au projet de construction ou d'installation ;
- les annexes et les extensions doivent être implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ;
- le plancher-bas des constructions doit être au dessus de la cote des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) ;
- les bâtiments doivent être implantés dans le sens de l'écoulement des eaux ;
- pour les extensions des constructions existantes, le premier plancher doit être au dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension peut être admise à la condition qu'existe un niveau-refuge d'au moins 20m² de surface de plancher au dessus des PHEC ;
- la construction de piscine est autorisée sous réserve de :

- positionner les margelles au niveau du terrain naturel ;
- indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ;
- placer les équipements sensibles au dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Les matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau doivent être utilisés sous les PHEC.

Dans le secteur Nh, les extensions limitées, les annexes aux constructions existantes et les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitat, de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie, de service et de bureau sont autorisés :

- si elles n'apportent pas de nuisance à leur voisinage ;
- si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Dans le secteur Nh, les extensions limitées répondant aux conditions du paragraphe précédent ne peuvent être autorisées que si elles représentent 20 % de la surface de plancher existante et dans a limite de 150 m² de surface de plancher totale.

Dans le secteur Nt : Les constructions et installations liées aux loisirs, à l'exploitation fluviale, au tourisme ou aux activités culturelles et de détente, sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les logements n'y sont autorisés qu'à titre de logement de fonction, et à condition d'être rattachés physiquement aux bâtiments dédiés à l'exercice de l'activité touristique ou d'exploitation fluviale.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, sauf impossibilité technique. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé est autorisé,

sous réserve que le pétitionnaire justifie de la validité technique de ce dispositif par rapport à la nature des sols.

Pour rappel, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement. Les dispositifs doivent répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Pour les eaux usées non domestiques, les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques. Ce dispositif doit être adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurer une protection satisfaisante du milieu naturel.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains non raccordés au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, la surface minimale de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à :

- 30 m minimum de l'axe des routes départementales ;
- 50 m minimum à partir de l'axe de la Rigole de la Plaine ;
- 10 m minimum de l'axe des autres voies ;
- depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur le document graphique (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux »).

Un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques est admis pour les piscines, les extensions des bâtiments existants, les abris jardin, et les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative de l'unité foncière ;
- à 50 m minimum à partir de l'axe de la Rigole de la Plaine ;
- à 20 m minimum de l'axe du Laudot ;
- à depuis l'axe de certains fossés, au retrait minimum tel que reporté sur les documents graphiques du règlement (pièce « 4.2.3. Fossés pluviaux »).

Un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives est admis pour les piscines, les abris jardin, et les constructions et installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les annexes aux constructions existantes peuvent être implantées en limite séparative si elles sont mesurées et si leur longueur de façade implantée sur cette limite n'excède pas 3m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m sous sablière.

Dans les secteurs où le terrain naturel présente une pente supérieure à 10%, un dépassement de 3m de la hauteur peut être autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale de la construction dans la pente.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les implantations et l'aspect extérieur des bâtiments doivent respecter les recommandations de la charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais, qui garantissent une bonne intégration paysagère des bâtiments dans le paysage et l'environnement.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le secteur Nt, les besoins en stationnement doivent être établis en fonction du projet. Ils doivent prendre en compte les besoins immédiats et ceux des extensions futures prévues (employés, livraisons, accueil du public).

Les extensions et aménagements de constructions sont soumis aux mêmes obligations de création de stationnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS,

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les clôtures doivent respecter les recommandations de la charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais, notamment être plantées de haies vives ou d'arbustes et composées avec des essences variées.

Les talus en simple terre doivent être renforcés par des plantations.

Une bande enherbée de 5m doit être réalisée le long de chaque exutoire naturel des eaux pluviales (ruisseaux et fossés mère).

Tout abattage d'arbre ou d'arbuste, constituant le corridor écologique protégé au titre de l'article L123-1-5-7° et mentionné sur le document graphique du règlement, est soumis à autorisation. Le sujet abattu devra être remplacé par un sujet de même essence.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

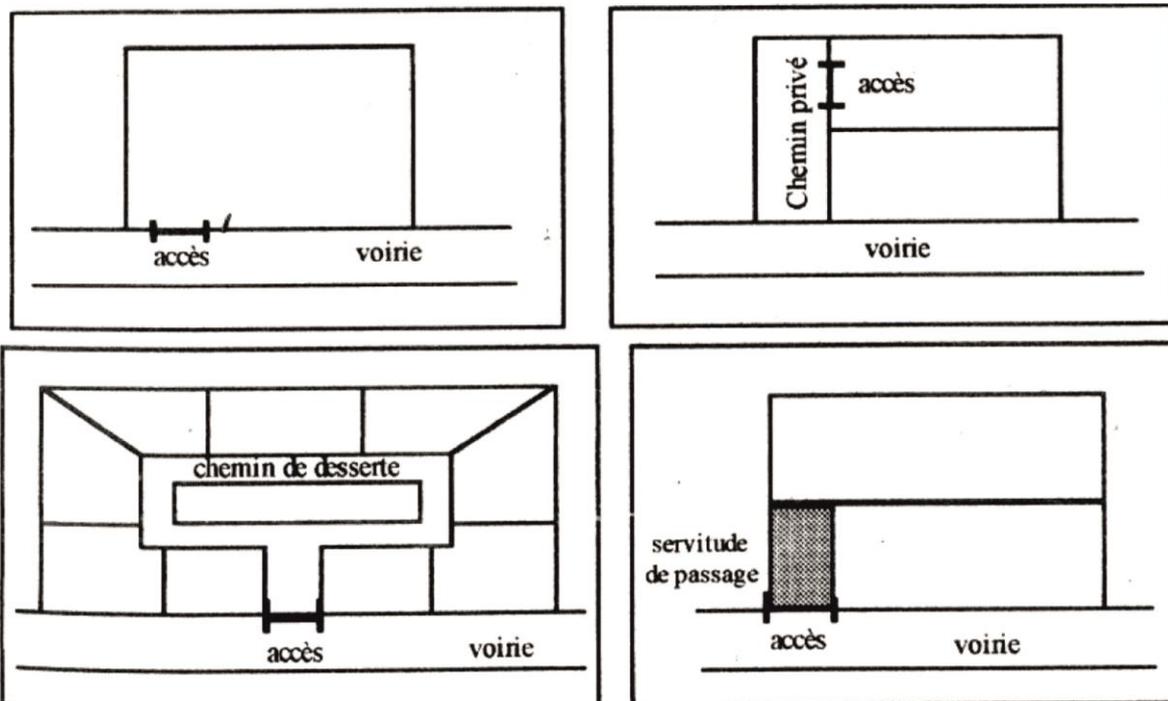
10 ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

ACCES :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement en application de l'article 682 du Code civil qui précise :

« le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité pour le propriétaire au dommage qu'il peut occasionner ».

L'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code civil. Toutefois, le Code de l'urbanisme prévoit des exceptions (article L111-2-1), notamment les autoroutes, les voies de défense de la forêt contre l'incendie, les pistes pour cyclistes et les sentiers touristiques.



ALIGNEMENT :

« S'implanter à l'alignement » signifie que les bâtiments doivent s'implanter à l'aplomb de la limite séparative entre les voies et les propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

ANNEXE :

Construction de superficie réduite non attenante à la construction principale, située sur la même unité foncière, et dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette construction, tels que garages, abris de jardin, piscines, ...

ARBRE(S) REMARQUABLE(S) :

Il s'agit d'un arbre d'une qualité certaine (aspect sain, proportions, âge, ...) et présentant un intérêt pour le paysage urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de constructions à moins de 5 m de l'axe de leur tronc.

BALCON :

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps

BANDEAU :

Bande horizontale saillante en façade d'un bâtiment

CLOTURE :

C'est un ouvrage servant à enclore un espace, le plus souvent pour séparer deux unités foncières contiguës : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limites séparatives des deux propriétés. Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration de clôture et soumise à des règles particulières.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Il s'agit du nombre maximum de mètres carrés de surface de plancher que l'on peut construire par mètre carré de superficie de terrain.

CORNICHE :

Ornement saillant qui couronne et protège une façade

EMPLACEMENT RESERVE :

L'inscription en emplacement réservé d'un terrain, bâti ou non, le rend inconstructible pour toute autre opération que l'équipement projeté. La destination de l'emplacement réservé est définie lors de sa création. Elle peut être liée à la réalisation d'une voie, d'un ouvrage public, d'une installation d'intérêt général ou d'un espace vert.

Cette restriction apportée à l'utilisation du sol garantit :

- la disponibilité des emprises nécessaires aux futurs équipements, en particulier dans les zones destinées à être urbanisées,
- l'affichage clair de la programmation des équipements sur le territoire communal,
- la préservation de la meilleure localisation pour les futurs équipements, selon leur nature et leur rôle dans la ville.

Les propriétaires fonciers concernés par un emplacement réservé ont la possibilité de faire jouer leur droit de délaissement. Ils peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de la réserve (commune, Etat, région, département) d'acquérir leur bien. Dans le cas où la collectivité ne se rendrait pas acquéreur du bien, le propriétaire peut demander la levée de la réserve. Cette dernière devient alors inopposable au propriétaire, comme aux tiers.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION :

L'emprise au sol d'une construction est définie par l'article R420-1 du code de l'urbanisme : « *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.* »

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport en pourcentage des constructions situées sur une unité foncière par la superficie de cette unité foncière.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut classer en espace boisé, les bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux constructions. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies, des réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE(S) ou SURFACE(S) LIBRE(S) DE TERRAIN :

Il s'agit des espaces en surface non consommés par le bâti ou les aires de stationnement, qui sont engazonnés, plantés, ou présentant un revêtement minéral. Ces espaces peuvent faire l'objet d'un traitement paysager diversifié ou avoir des vocations différentes, comme une aire de jeux ou un jardin public par exemple.

ESPACE(S) VERT(S) COLLECTIF(S):

Il s'agit d'une surface accessible aux piétons, en terre naturelle ou rapportée, plantée d'arbres.

EXTENSION :

Construction de superficie réduite attenante à la construction principale, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette construction.

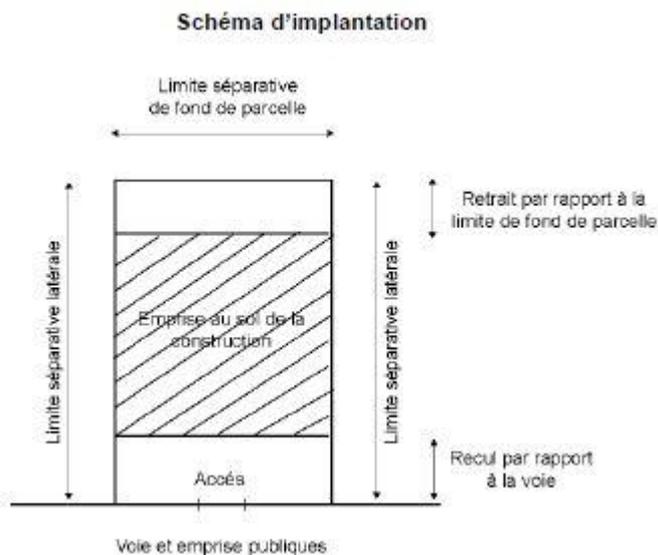
HAIE VIVE :

C'est une clôture formée de plantations – arbres, arbustes, épineux...- vivantes et régulièrement entretenues.

HAUTEUR :

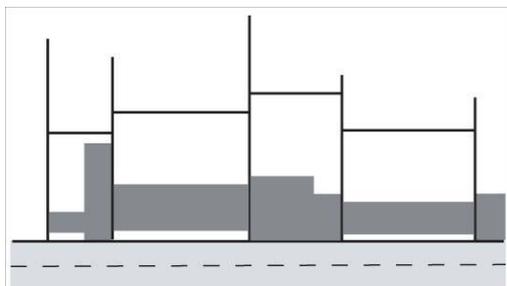
La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre la partie inférieure de la sablière (ou assimilée) et le sol naturel avant travaux.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :



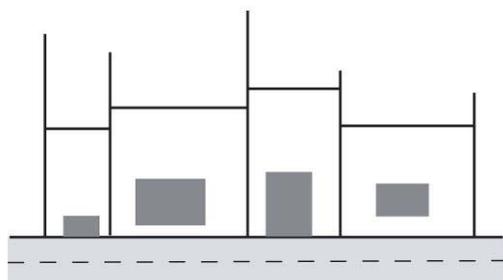
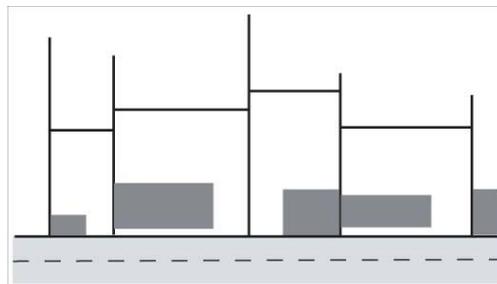
Implantation en ordre continu

Contiguës aux deux limites latérales,
accolées sur les deux limites latérales



Implantation en semi-continu

Contiguës à une limite latérale, **accolées** sur l'une
des deux limites latérales



Implantation en discontinu

A une distance (marge latérale) des limites séparatives
latérales

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

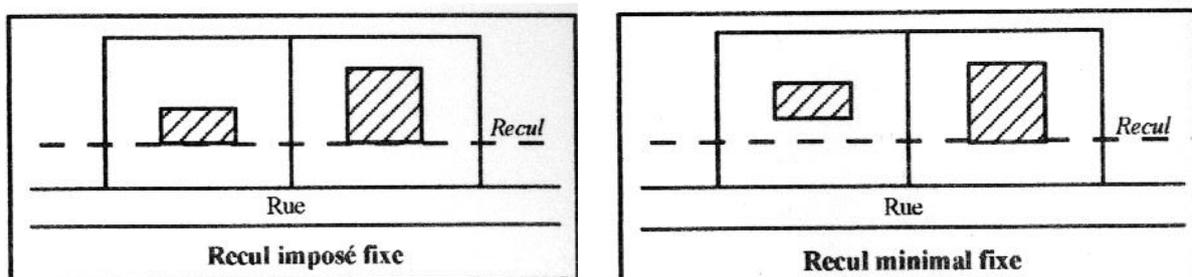
Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

On distingue :

- **les installations classées soumises à autorisation** : celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L.511-1
- **les installations classées soumises à déclaration** : celles qui présentent moins de danger mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet.

LIMITE DE REcul :

Il s'agit de la distance que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies. Le recul peut être fixe ou variable avec un recul minimal à respecter.



LIMITES SEPARATIVES :

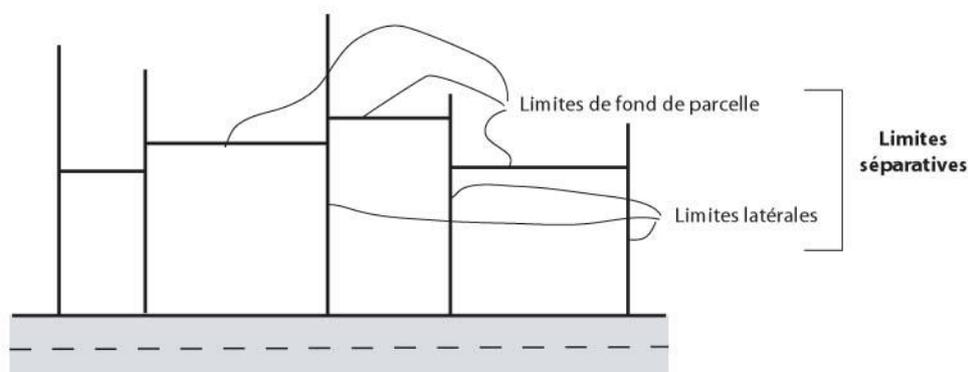
Limites latérales

Séparent deux propriétés et donnent sur les voies ou emprises publiques.

Limites de fond de parcelles

Séparent deux propriétés sans donner sur les voies ou emprises publiques.

Un terrain situé à l'angle de deux ou trois rues ne dispose pas de limite de fond. Il est uniquement composé de limites latérales.



LOGGIA :

Volume en retrait dans la façade d'un bâtiment, formant balcon couvert.

PAN COUPE :

Surface située à l'angle de deux murs, oblique par rapport à eux, et remplaçant leur réunion à angle droit ou aigu.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Les servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU, afin de donner une connaissance complète du droit des sols applicable sur le territoire communal. Elles conditionnent en grande partie la constructibilité des terrains et l'utilisation du sol.

Les servitudes d'utilité publique sont listées par l'Etat (article R 126-1 du Code de l'Urbanisme) et réparties en 4 grandes catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine : naturel, culturel et sportif,
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communication, télécommunications,
- les servitudes relatives à la défense nationale : navigations et défense des côtes, polygones d'isolement, fortifications...
- les servitudes relatives à la salubrité (cimetières...) et à la sécurité publique (Plan de Prévention des Risques Prévisibles...).

SILO :

Ouvrage et élément d'installation destiné au stockage d'une grande quantité de matière solide en vrac.

SURFACE DE PLANCHER :

Depuis le 1er mars 2012, on ne parle plus de Surface Hors Œuvre Nette ou Brute, mais de surface de plancher. De façon simplifiée, c'est la surface d'espaces bâtis clos et couverts calculée au nu intérieur des façades, c'est-à-dire excluant l'emprise des façades. Elle s'applique à toutes les autorisations d'urbanisme. La définition précise est donnée par les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

L. 112-1 : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

R.112-2 : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TENEMENT FONCIER :

Ensemble de parcelles d'un seul tenant. A distinguer de parcelle (une unité de propriété), lot (une parcelle issue d'une division foncière), propriété foncière (ensemble de parcelles appartenant à une même propriétaire).

TOITURE TERRASSE :

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

VOIE :

La voirie peut appartenir au domaine public ou privé. Est considérée comme voie nouvelle tout chemin ou passage, qu'importe son revêtement provisoire ou définitif, devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

Voie publique :

- la voirie nationale, dont l'Etat est gestionnaire,
- la voirie départementale, dont la gestion dépend du Conseil Général,
- la voirie communale, dont la gestion est assurée par la Commune

Voie privée :

C'est une voie interne aux propriétés. Elle peut parfois être ouverte à la circulation publique, sous réserve du consentement au moins tacite du ou des propriétaire(s). Elle ne sera pas cependant considérée comme une dépendance du domaine public.

Voie en impasse :

Une voie en impasse ne permet pas un passage de la circulation d'une rue à une autre.