

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE ROQUESERIERE

2^{ème} modification du PLAN LOCAL D’URBANISME

DOSSIER D’APPROBATION

3 – REGLEMENT ECRIT

CABINET INTERFACES+
12 RUE LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE
LES ARCHES BATIMENT 3
31100 TOULOUSE



MAI 2015

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1- CHAMP D’APPLICATION :	4
ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS :	4
ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :	5
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES :	6
ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS :	6
ARTICLE 6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE :	7
ARTICLE 7 – PPR SECHERESSE	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	9
ZONE UB	18
ZONE UC	28
ZONE UE	37
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
ZONE AU1	43
ZONE AU0	52
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
ZONE A	57
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
ZONE N	67
ANNEXE 1 :	75
CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES	75
ANNEXE 2 :	76
LEXIQUE DES TERMES D’URBANISME	76

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **ROQUESERIERE**.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les articles suivants :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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 permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

2) **Les servitudes d’utilité publique** mentionnées dans le porter à connaissance remis par l’Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au dossier de plan local d’urbanisme.

3) **Les articles du Code de l’Urbanisme** ou d’autres législations relatifs au **droit de préemption** ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) **Les prescriptions** découlant de l’ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d’hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l’environnement, etc.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le plan local d’urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- La zone UA, correspondant à l’habitat dense en centre ancien.
- Les zones UB correspondant au tissu pavillonnaire à la périphérie du centre ancien,
- Les zones UC correspondant à de l’habitat pavillonnaire **en discontinuité dans la périphérie** du centre ancien et dans les hameaux.
- Les zones UE correspondant aux secteurs occupés par les équipements publics et d’intérêt collectif.

2 - LES ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :

- La zone AU1, zone d’urbanisation future destinée à recevoir de l’habitat et des activités compatibles.
- Les zones AU0 comprenant des réserves foncières destinées à recevoir de l’habitat et des activités compatibles dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble sur chaque zone, dans le respect des orientations d’aménagement, après modification ou révision du PLU. On distingue :
 - Les zones AU0_1 dont l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par le raccordement au réseau d’assainissement collectif des eaux usées.
 - La zone AU0_2 dont l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par la réalisation d’un assainissement autonome regroupé, et après mise en place d’un schéma d’assainissement pluvial.

3 - LES ZONES AGRICOLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- Les zones A à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les secteurs Aa correspondant à quatre sites archéologiques à protéger tels qu'ils ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie.
- Les secteurs Ah permettant d'identifier les constructions « isolées », groupées ou non, qui n'ont plus de lien avec l'agriculture et qui sont situées dans des secteurs pour lesquels le PLU a considéré que le développement de l'urbanisation était de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou à la préservation des sites ou des paysages.

4 - LES ZONES NATURELLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont :

- Les zones N à protéger en raison de leur intérêt paysager, environnemental et jouant le rôle de corridors écologiques d'intérêt local.
- Les secteurs naturels Nh permettant d'identifier les constructions « isolées », groupées ou non, et qui sont situées dans des secteurs boisés pour lesquels le PLU a considéré que le développement de l'urbanisation était de nature à porter atteinte à la préservation de l'intérêt naturel et paysager des sites.
- Les secteurs naturels NL destinés à accueillir des équipements à vocation de sports et de loisirs

5 – LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement. Ces espaces sont repérés au plan de zonage.

6 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général, sont répertoriés dans une liste et repérés sur le plan de zonage.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES :

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du présent règlement.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE :

Article L111-3 du code de l’urbanisme : La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d’urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu’il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 – PPR SECHERESSE

Le territoire communal est entièrement concerné par le PPR « sécheresse », sauf sur les surfaces indiquées par le plan des servitudes d’utilité publique. Le PPR « sécheresse » est approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011. Il constitue une servitude d’utilité publique dont les documents sont joints en annexe du PLU. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA regroupe les constructions denses du centre ancien du village. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles avec la vie urbaine.

Le Service Régional de l'Archéologie, ayant recensé le village de type « castrum » en site archéologique, devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, ou d'aménager. Des prescriptions particulières pourront être émises si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges ou sites archéologiques.

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'activité industrielle.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'habitation et d'activités y compris les installations classées doivent :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d'accroissement des nuisances
 - correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
 - ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le règlement de la zone UA s'applique à chaque lot issu de la division et à chaque bâtiment, et s'oppose ainsi à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1– Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit créer le minimum d’accès sur les voies publiques.

2– Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d’une part à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier ;
- d’autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif s’il existe.

En l’absence d’un réseau collectif, les installations d’assainissement individuel sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur

et à l'avis des services compétents. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les installations d'assainissement individuel devront être équipées d'un dispositif permettant leur raccordement futur au réseau collectif.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux résiduaires :

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques

2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau.

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

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3 – Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés selon une technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain), sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 – Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes, doit être implantée en limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont interdits en limite du domaine public.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à celle du domaine public.

2 – les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

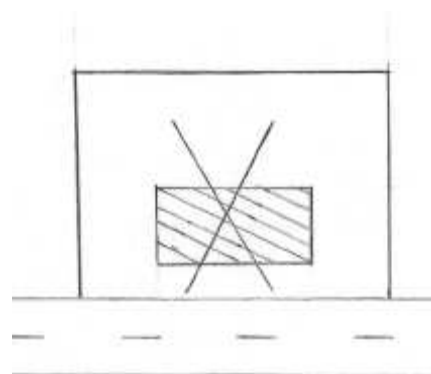
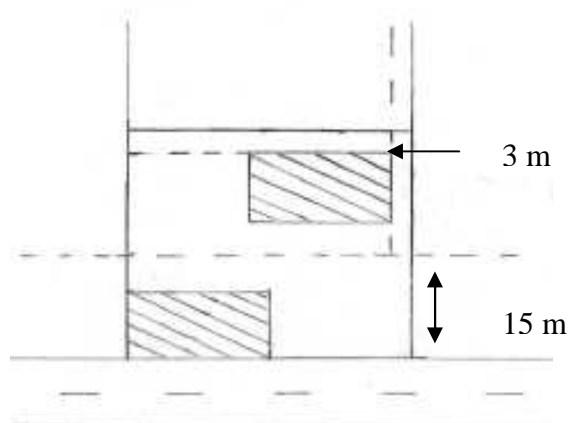
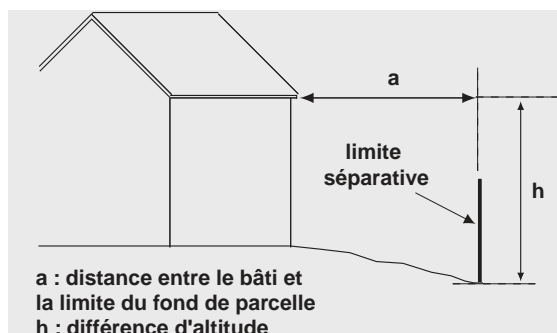
3 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement défini à l'article UA 6, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale.

2 – Au-delà de la bande des 15 m :

- La distance (a) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3 - Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- La longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être également implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. La longueur cumulée de ces annexes empiétant dans la bande de 1 à 3 m des limites séparatives ne devra pas dépasser 8 mètres par limite séparative.

Au-delà des 3,20 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

4- Les piscines devront être implantées à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives.

5 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

La distance séparant toutes habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des annexes et piscines.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

« Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

Les matériaux utilisés en façade doivent être en harmonie avec les matériaux utilisés dans l’habitat ancien du village.

Les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l’architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

La pose d’antenne, parabole ou équivalent est interdite

- sur les pignons, et les façades donnant sur la voirie principale,
- sur les pignons et les façades en limite séparative.

Les menuiseries peintes de couleurs vives sont interdites.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

2 – Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente doivent respecter un pourcentage compris entre 25% et 35 %. Le matériau de couverture aura une teinte de couleur à dominante rouge ou rouge panaché. Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d'utiliser les tuiles de terre cuite de forme arrondie et de couleur rouge panaché.

L'utilisation d'une pente différente, ou de tout autre type de matériau de couverture est possible pour les vérandas couverts, les abris de jardin, et les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faitage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m².

Dans le cas de la mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...), ils ne devront pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

Un débord de toiture de 0,50 mètres est obligatoire pour toutes les façades et pignons sauf :

- pour celles et ceux placés en limite séparative,
- pour les annexes, qui ne dépassent pas une hauteur de faitage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m², pour lesquelles un autre débord sera admis, dans la limite d'une annexe de ce type par unité foncière.

Les rives latérales pourront être bâties avec deux rangs de foraines dans le cadre d'une rénovation d'un bâtiment ne comportant pas de débord de toiture et sous la condition que toutes les rives soient bâties de cette façon.

Toutefois, pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes et débords de toiture.

Les anciens hangars et corps de ferme typiques du Lauragais devront conserver la couverture de tuiles traditionnelles lors des travaux d'extension ou de réhabilitation.

3– Clôtures :

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives ne peuvent dépasser 1,50 mètres.

Les enduits et couleurs des clôtures de type mur doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l'environnement.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, des dispositions différentes pourront être exigées. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

4– Dépôts :

Les dépôts et stockages seront obligatoirement masqués sur leurs trois côtés les plus visibles, par une haie vive constituée d'arbustes à feuillage persistant.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et ceux-ci doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...), ces places pourront être réalisées sur le domaine public prévu à cet effet, selon les besoins.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1- Habitations :

- une place de stationnement par logement

2- Autres constructions :

- Pour les constructions à usage de commerces et services : 1 place de stationnement pour 25 m² de la surface de l'établissement ouverte au public
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher
- Pour les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d'hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative 10 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin planté et engazonné. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements. Lorsque le parking excède 1000 m², une haie périphérique est exigée

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond au tissu urbain pavillonnaire à la périphérie du centre ancien.

L’ensemble est destiné à accueillir de l’habitat et des activités compatibles à la vie urbaine.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l’activité industrielle.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article UB2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition, les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitation et d’activités y compris les installations classées doivent :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances,
 - correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.
- Dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, le règlement de la zone UB s’applique à chaque lot issu de la division et à chaque bâtiment, et s’oppose ainsi à l’article R123-10-1 du code de l’urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Leur largeur ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Sur l'ensemble des routes il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière. L'accès sur une route départementale est interdit lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2- Bande d'accès :

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres
- Si elle dessert plus d'un logement : largeur minimale 6 mètres

Au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de faire demi-tour, il conviendra de porter la largeur à 6 mètres et mettre en place un dispositif de retournement.

3- Voirie nouvelle :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
 - d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;
- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de la chaussée 3,5 mètres
 - Largeur minimale de la plateforme 10 mètres
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans le respect de la réglementation en vigueur, permettant à tout véhicule de tout gabarit de faire demi-tour.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

4- Voirie existante :

- L'insertion dans le domaine public de voies privées existantes ouvertes à la circulation générale est soumise aux mêmes conditions de gabarit.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, les installations d'assainissement individuel sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les installations d'assainissement individuel devront être équipées d'un dispositif permettant leur raccordement futur au réseau collectif.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux résiduaires :

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques

2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour

ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau.

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

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

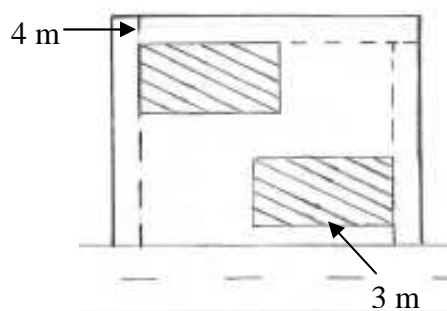
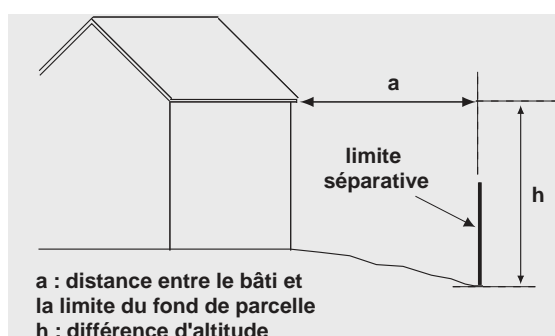
1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum du domaine public et privé actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à celle du domaine public.

2 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite du domaine public actuel ou projeté.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance (a) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



2 – Les constructions doivent être implantées soit en fond de parcelle, soit sur un côté latéral de la parcelle permettant l'aménagement d'une bande d'accès de 4 mètres minimum, en prévision de l'accueil d'une future construction.

3 - Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- La longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être également implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. La longueur cumulée de ces annexes empiétant dans la bande de 1 à 3 m des limites séparatives ne devra pas dépasser 8 mètres par limite séparative.

Au-delà des 3,20 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

4– Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

5 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

La distance séparant toutes habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres, à l’exception des annexes et piscines.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Coefficient d’emprise au sol (CES)

Le CES exprime en pourcentage le rapport entre l’emprise au sol de la construction et la superficie de l’unité foncière supportant le projet.

CES = Emprise au sol de la construction / Superficie de l’unité foncière du projet

Pour le calcul du CES, toute la superficie de l’unité foncière est prise en compte, même si elle est grevée par un emplacement réservé, un plan d’alignement ou un EBC.

En zone UB toutes les constructions édifiées au dessus du sol naturel entrent dans le calcul de l’emprise au sol.

L’emprise au sol des constructions sera au maximum de 50 % de la superficie totale de l’unité foncière.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

« Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

La pose d'antenne, parabole ou équivalent est interdite en façades et pignons donnant sur la rue principale.

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

2 – Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente doivent respecter un pourcentage compris entre 25% et 35 %. Le matériau de couverture aura une teinte de couleur à dominante rouge ou rouge panaché. Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d'utiliser les tuiles de terre cuite de forme arrondie et de couleur rouge panaché.

L'utilisation d'une pente différente, ou de tout autre type de matériau de couverture est possible pour les vérandas couverts, les abris de jardin, et les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m².

Les fenêtres de toit ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...), ils ne devront pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

Un débord de toiture de 0,50 mètres est obligatoire pour toutes les façades et pignons sauf :

- pour celles et ceux placés en limite séparative,
- pour les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m², pour lesquelles un autre débord sera admis, dans la limite d'une annexe de ce type par unité foncière.

Les rives latérales pourront être bâties avec deux rangs de foraines dans le cadre d'une rénovation d'un bâtiment ne comportant pas de débord de toiture et sous la condition que toutes les rives soient bâties de cette façon.

Toutefois, pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes et débords de toiture.

Les anciens hangars et corps de ferme typiques du Lauragais devront conserver la couverture de tuiles traditionnelles lors des travaux d'extension ou de réhabilitation.

3- Clôtures :

La totalité des éléments de clôtures sur alignement ou sur limites séparatives ne peut dépasser 1,50 mètres.

Les enduits et couleurs de clôtures doivent être en harmonie avec les façades des bâtiments principaux et l'environnement.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, des dispositions différentes pourront être exigées. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

4- Dépôts :

Les dépôts et stockages seront obligatoirement masqués sur leurs trois côtés les plus visibles, par une haie vive constituée d'arbustes à feuillage persistant.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et ceux-ci doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) ces places pourront être réalisées sur le domaine public prévu à cet effet, selon les besoins.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1 – Habitations :

- 2 places de stationnement par logement.

2 – Autres constructions :

- Pour les constructions à usage de commerces et services : 1 place de stationnement pour 25 m² de la surface de l'établissement ouverte au public
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Pour les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d'hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin planté et engazonné. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 places. Lorsque l’aire de stationnement excède 1000 m² une haie en périphérie est exigée.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à de l'habitat pavillonnaire en discontinuité situé en périphérie du centre ancien et dans les hameaux. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'activité industrielle.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute construction devra respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments du chenil, 150 mètres par rapport à la limite projeté de l'unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l'emplacement réservé n°13, et 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole.

En UC

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'habitation et d'activités y compris les installations classées, doivent :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d'accroissement des nuisances,
 - correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.
- Pour chaque unité foncière la superficie cumulée des annexes et piscine ne peut dépasser 60 m².
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le règlement de la zone UC

s'applique à chaque lot issu de la division et à chaque bâtiment, et s'oppose ainsi à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. **Leur largeur ne pourra être inférieure à 4 mètres.**
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Sur l'ensemble des routes il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière. L'accès sur une route départementale est interdit lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2- Bande d'accès :

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres
- Si elle dessert plus d'un logement : largeur minimale 6 mètres

Au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de faire demi-tour, il conviendra de porter la largeur à 6 mètres et mettre en place un dispositif de retournement.

3- Voirie nouvelle :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
 - d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;
- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale de la chaussée 3,5 mètres
 - Largeur minimale de la plateforme 10 mètres
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans le respect de la réglementation en vigueur, permettant à tout véhicule de tout gabarit de faire demi-tour.

4– Voirie existante :

- L'insertion dans le domaine public de voies privées existantes ouvertes à la circulation générale est soumise aux mêmes conditions de gabarit.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, les installations d'assainissement individuel sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débats évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

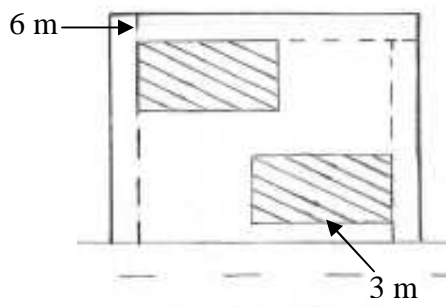
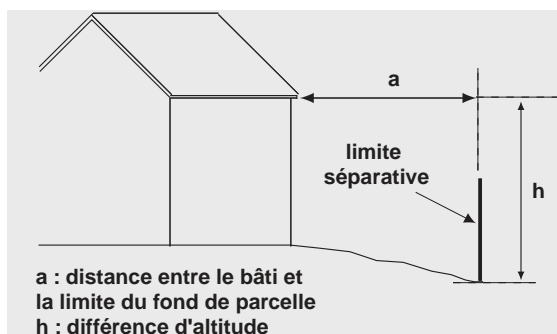
1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum du domaine public et privé actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à celle du domaine public.

2 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite du domaine public actuel ou projeté.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance (a) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



2 – Les constructions doivent être implantées soit en fond de parcelle, soit sur un côté latérale de la parcelle permettant l'aménagement d'une bande d'accès de 6 mètres minimum, en prévision de l'accueil d'une future construction.

3 – L'annexe dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peut être implantée soit en limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives. Il n'est autorisé qu'une seule annexe de ce type par unité foncière.

4 – Au-delà de 3,20 mètres de hauteur de faîtage, l'annexe doit être implantée à 3 mètres minimum des limites séparatives.

5– Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

6 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

La distance séparant toutes habitations non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime en pourcentage le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie de l'unité foncière supportant le projet.

CES = Emprise au sol de la construction / Superficie de l'unité foncière du projet.

Pour le calcul du CES, toute la superficie de l'unité foncière est prise en compte, même si elle est grevée par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un EBC.

En UC l'emprise des constructions principales existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 5% de la superficie totale de l'unité foncière. Seules les constructions principales édifiées au dessus du sol naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

La pose d'antenne, parabole ou équivalent est interdite en façades et pignons donnant sur la rue principale.

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

2 – Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente doivent respecter un pourcentage compris entre 25% et 35 %. Le matériau de couverture aura une teinte de couleur à dominante rouge ou rouge panaché. Afin

de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d'utiliser les tuiles de terre cuite de forme arrondie et de couleur rouge panaché.

L'utilisation d'une pente différente, ou de tout autre type de matériau de couverture est possible pour les vérandas couverts, les abris de jardin, et les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m².

Les fenêtres de toit ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Dans le cas de la mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...), ils ne devront pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

Un débord de toiture de 0,50 mètres est obligatoire pour toutes les façades et pignons sauf :

- pour celles et ceux placés en limite séparative,
- pour les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m², pour lesquels un autre débord sera admis.

Les rives latérales pourront être bâties avec deux rangs de foraines dans le cadre d'une rénovation d'un bâtiment ne comportant pas de débord de toiture et sous la condition que toutes les rives soient bâties de cette façon.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes et débords de toiture.

Les anciens hangars et corps de ferme typiques du Lauragais devront conserver la couverture de tuiles traditionnelles lors des travaux d'extension ou de réhabilitation.

3- Clôtures :

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives ne peut dépasser 1,50 mètres.

Les enduits et couleurs de clôtures doivent être en harmonie avec les façades des bâtiments principaux et l'environnement.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, des dispositions différentes pourront être exigées. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

4- Dépôts :

Les dépôts et stockages seront obligatoirement masqués sur leurs trois côtés les plus visibles, par une haie vive constituée d'arbustes à feuillage persistant.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et ceux-ci doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1 – Habitations :

- 2 places de stationnement par logement.

2 – Autres constructions :

- Pour les constructions à usage de commerces et services : 1 place de stationnement pour 25 m² de la surface de l'établissement ouverte au public
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Pour les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d'hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus assimilables.

ARTICLE UC 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante. Conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, les espaces boisés, alignements, haies et mares matérialisés dans le règlement graphique seront conservés et protégés pour des raisons paysagères et écologiques. Les coupes et abattages des arbres, et le comblement des mares, répertoriés sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin planté et engazonné. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 places. Lorsque l’aire de stationnement excède 1000 m² une haie en périphérie est exigée.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif à usage :
 - de sports et loisirs,
 - d'unité de traitement des eaux usées,
 - de bâtiment technique ou administratif,
 - scolaire
 - ...

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés.

Ces habitations doivent être réalisées simultanément ou postérieurement aux équipements auxquels elles sont liées. Il n'est autorisé qu'une seule habitation et qu'une seule annexe par équipement. La surface de plancher d'une habitation ne peut dépasser 70 m² maximum.

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les habitations autorisées, les installations classées doivent :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d'accroissement des nuisances,
 - ne pas présenter de dangers ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage, pour la santé, pour la salubrité publique.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès sur une route départementale est interdit lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les accès sur la route départementale n°22f ne sont autorisés que si la connexion avec cette voie est sécurisée.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence du réseau public, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome individuel conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour

ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau.

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

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum du domaine public et privé actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite du domaine public actuel ou projeté.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 3 mètres.

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

La distance séparant un bâtiment à usage d’équipement et une habitation non contiguë implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- 10 mètres sur la sablière pour les bâtiments à usage d’équipement
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d’habitation

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

« Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...).

Les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations règlementaires et les prescriptions en vigueur.

ARTICLE UE 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante. Conformément à l’article L123-1-5 du code de l’urbanisme, les espaces boisés, alignements, haies et mares matérialisés dans le règlement graphique seront conservés et protégés pour des raisons paysagères et écologiques. Les coupes et abattages des arbres, et le comblement des mares, répertoriés sont soumis à autorisation d’urbanisme.

3- Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre pour 4 emplacements.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU1 est à caractère naturel, insuffisamment ou non équipé par les réseaux publics. Elle est destinée à accueillir de l’habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble, dans les conditions d’aménagement et d’équipement définies dans les orientations d’aménagement et de programmation.

SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DUSOL

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l’activité industrielle.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article AU1-2.

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitation et d’activités y compris les installations classées doivent :

- être réalisées dans le cadre d’opération d’aménagement d’ensemble reprenant les orientations d’aménagement d’ensemble,
- être raccordées au réseau d’assainissement collectif des eaux usées,
- ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances,
- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Leur largeur ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Sur l'ensemble des routes, sera autorisé par opération un seul accès sécurisé pour les véhicules.

2- Bande d'accès :

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

- Si elle dessert un seul logement : largeur minimale de 4 mètres
- Si elle dessert plus d'un logement : largeur minimale 6 mètres

Au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de faire demi-tour, il conviendra de porter la largeur à 6 mètres et mettre en place un dispositif de retournement.

3- Voirie nouvelle :

- Les voies nouvelles doivent respecter les principes des orientations d'aménagement.
- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
 - d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et d'enlèvement des déchets urbains ;
- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :

Voies structurantes indiquées sur les orientations d'aménagement

- Largeur minimale de la chaussée 5 mètres
- Largeur minimale de la plateforme 14 mètres

Voies secondaires indiquées sur les orientations d'aménagement

- Largeur minimale de la chaussée 3,5 mètres
- Largeur minimale de la plateforme 10 mètres

Les pistes cyclables doivent être constituées d'une bande de roulement de 1,80 mètres minimum.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans le respect de la réglementation en vigueur, permettant à tout véhicule de tout gabarit de faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou opération nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

2.2 – Eaux résiduaires :

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques

2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe. Le débit de fuite devra être identique avant et après les travaux.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AU1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

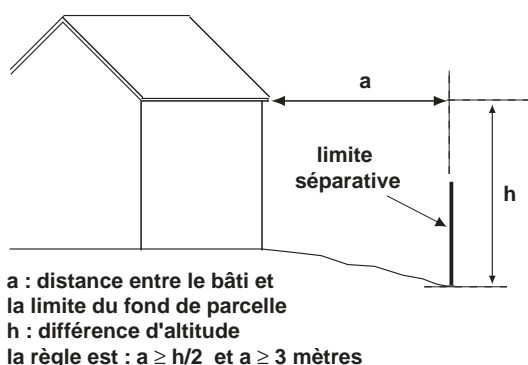
Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à celle du domaine public.

2 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite du domaine public actuel ou projeté.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance (a) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2 - Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- La longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être également implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. La longueur cumulée de ces annexes empiétant dans la bande de 1 à 3 m des limites séparatives ne devra pas dépasser 8 mètres par limite séparative.

Au-delà des 3,20 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

« Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

La pose d’antenne, parabole ou équivalent est interdite en façades et pignons donnant sur la rue principale.

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

2 – Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente doivent respecter un pourcentage compris entre 25% et 35 %. Le matériau de couverture aura une teinte de couleur à dominante rouge ou rouge panaché. Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d’utiliser les tuiles de terre cuite de forme arrondie et de couleur rouge panaché.

L’utilisation d’une pente différente, ou de tout autre type de matériau de couverture est possible pour les vérandas couverts, les abris de jardin, et les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m².

Les fenêtres de toit ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...), ils ne devront pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

Un débord de toiture de 0,50 mètres est obligatoire pour toutes les façades et pignons sauf :

- pour celles et ceux placés en limite séparative,
- pour les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faitage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m², pour lesquels un autre débord sera admis, dans la limite d'une annexe de ce type par unité foncière.

Les rives latérales pourront être bâties avec deux rangs de foraines dans le cadre d'une rénovation d'un bâtiment ne comportant pas de débord de toiture et sous la condition que toutes les rives soient bâties de cette façon.

Toutefois, pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes et débords de toiture.

3- Clôtures :

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,50 mètres.

Les enduits et couleurs de clôtures doivent être en harmonie avec les façades des bâtiments principaux et l'environnement.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, des dispositions différentes pourront être exigées. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

4- Dépôts :

Les dépôts et stockages seront obligatoirement masqués sur leurs trois côtés les plus visibles, par une haie vive constituée d'arbustes à feuillage persistant.

ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

La voirie de desserte doit prévoir une place de stationnement pour 2 lots constructibles.

En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) ces places pourront être réalisées sur le domaine privé prévu à cet effet, selon les besoins.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1 – Habitations :

- Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

2 – Autres constructions :

- Pour les constructions à usage de commerces et services : 1 place de stationnement pour 25 m² de la surface de l’établissement ouverte au public
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Pour les constructions destinées à de l’hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d’hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus assimilables.

En cas d’impossibilité de réalisation sur l’unité foncière, le constructeur doit se soumettre aux dispositions de l’article L123-1-12 du code de l’urbanisme, permettant de répondre aux mêmes conditions de stationnement soit dans des parc privés ou publics situés à proximité, soit par le versement d’une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l’article L.332-7-1 du code de l’urbanisme.

ARTICLE AU1-13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante. Conformément à l’article L123-1-5 du code de l’urbanisme, les espaces boisés, alignements, haies et mares matérialisés dans le règlement graphique seront conservés et protégés pour des raisons paysagères et écologiques. Les coupes et abattages des arbres, et le comblement des mares, répertoriés sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin planté et engazonné. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe du règlement)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 places. Lorsque l’aire de stationnement excède 1000 m² une haie en périphérie est exigée.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Toute opération d’ensemble doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs, dont au moins une superficie d’espace verts d’un seul tenant représentant 7% de l’emprise foncière.

Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) par 50 m² d’espace non occupé par les chaussées. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU0 sont à caractère naturel, insuffisamment ou non équipé par les réseaux publics. Ce sont des réserves foncières destinées à accueillir de l’habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine après modification ou révision du PLU, et dans les conditions d’aménagement et d’équipement définies ci-après ainsi que par les orientations d’aménagement.

On distingue :

- Les zones AU0_1 dont l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par le raccordement au réseau d’assainissement collectif des eaux usées. La zone AU0_1 de l’Allée accueille déjà une construction à usage d’habitation.
- La zone AU0_2 dont l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par la réalisation d’un assainissement autonome regroupé, et par la mise en place d’un schéma communal d’assainissement pluvial.

SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION DUSOL

ARTICLE AU0-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés à l’article AU0-2

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

1 - Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d’habitation et d’activités y compris les installations classées doivent :

- ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances,
- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.

2 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

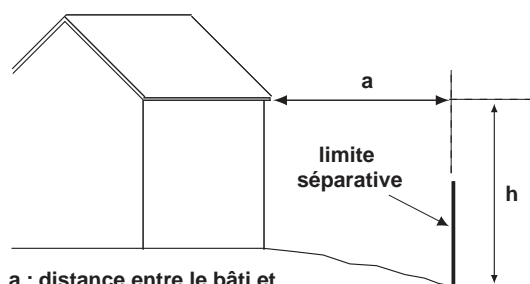
1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à celle du domaine public.

2 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite du domaine public actuel ou projeté.

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

1 - La distance (a) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

2 - Les annexes dont la hauteur de faitage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- La longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être également implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. La longueur cumulée de ces annexes empiétant dans la bande de 1 à 3 m des limites séparatives ne devra pas dépasser 8 mètres par limite séparative.

Au-delà des 3,20 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR

Non réglementé

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

« Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.»

ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE AU0-13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante. Conformément à l’article L123-1-5 du code de l’urbanisme, les espaces boisés, alignements, haies et mares matérialisés dans le règlement graphique seront conservés et protégés pour des raisons paysagères et écologiques. Les coupes et abattages des arbres, et le comblement des mares, répertoriés sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

3- Espaces libres et plantations :

Néant

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est à vocation agricole. Ce sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Des secteurs Aa correspondant à quatre sites archéologiques à protéger tels qu’ils ont été recensés par le Service Régional de l’Archéologie.
- Des secteurs Ah permettant d’identifier les constructions « isolées », groupées ou non, qui n’ont plus de lien avec l’agriculture et qui sont situées dans des secteurs pour lesquels le PLU a considéré que le développement de l’urbanisation était de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou à la préservation des sites ou des paysages.

SECTION I : NATURE DE L’UTILISATION ET DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A et Ah : sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés à l’article A2.

En secteur Aa : sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés à l’article A2, et sous réserve de la consultation du Service Régional de l’Archéologie. Des prescriptions particulières pourront être émises si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges ou sites archéologiques.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d’eau.
- Conformément à l’article L123-1-7° du code de l’urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »
- Toute construction devra respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments du chenil, 150 mètres par rapport à la limite projeté de l’unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l’emplacement réservé n°13, et 100 mètres autour des bâtiments d’exploitation agricole.

En zone A sont autorisés :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 mètres des zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat.
- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole, sans que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse 200 m².
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sous réserve qu'il soit distant de plus de 100 mètres des zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat.
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 1. les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.
 2. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées :
 - soit à moins des 50 mètres des bâtiments principaux d'exploitation existants ou projetés
 - soit à une distance de la limite des zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat ne dépassant pas 100 mètres.
 3. La construction, sans fondations, d'abris simples et de serres démontables à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En zone Ah :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics.
- Les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'un nouveau logement, sous réserve :
 1. dans le cas des habitations la surface de plancher totale ne dépasse 200 m²
 2. dans le cas des annexes, d'une superficie maximale de 40 m², et quelles soient implantées à une distance de moins de 20 mètres par rapport à la construction principale existante sur le même terrain.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

Au niveau des routes départementales, seuls les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

4 – Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, les installations d'assainissement individuel sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit

être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux résiduaires :

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques

2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau.

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

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

5 – Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - Par rapport à l'axe de l'A 68 :

- les constructions devront observer un recul minimal de 100 mètres

Pour toutes les autres voies :

- les habitations devront observer un recul minimal de 15 mètres
- les autres constructions devront observer un recul minimal de 10 mètres.

2 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite du domaine public actuel ou projeté.

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

1 - La distance (a) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2 - Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- La longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être également implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. La longueur cumulée de ces annexes empiétant dans la bande de 1 à 3 m des limites séparatives ne devra pas dépasser 8 mètres par limite séparative.

Au-delà des 3,20 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Cette hauteur est portée à 10 mètres sur la sablière pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent,
- pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Constructions à usage d'habitation :

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

La pose d'antenne, parabole ou équivalent est interdite

- sur les pignons, et les façades donnant sur la voirie principale,
- sur les pignons et les façades en limite séparative

Les menuiseries peintes de couleurs vives sont interdites.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale

2 – Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente doivent respecter un pourcentage compris entre 25% et 35 %. Le matériau de couverture aura une teinte de couleur à dominante rouge ou rouge panaché. Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d'utiliser les tuiles de terre cuite de forme arrondie et de couleur rouge panaché.

L'utilisation d'une pente différente, ou de tout autre type de matériau de couverture est possible pour les vérandas couverts, les abris de jardin, et les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m².

Dans le cas de la mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...), ils ne devront pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

Un débord de toiture de 0,50 mètres est obligatoire pour toutes les façades et pignons sauf :

- pour celles et ceux placés en limite séparative,
- pour les annexes, qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m², pour lesquelles un autre débord sera admis, dans la limite d'une annexe de ce type par unité foncière.

Les rives latérales pourront être bâties avec deux rangs de foraines dans le cadre d'une rénovation d'un bâtiment ne comportant pas de débord de toiture et sous la condition que toutes les rives soient bâties de cette façon.

Toutefois, pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes et débords de toiture.

Les anciens hangars et corps de ferme typiques du Lauragais devront conserver la couverture de tuiles traditionnelles lors des travaux d'extension ou de réhabilitation.

3- Clôtures :

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives doublées ou non de grille ou grillage.

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,50 mètre.

En cas de réalisation d'un muret, la hauteur ne pourra excéder 0,60 mètres.

Les enduits et couleurs des murets doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l'environnement.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, des dispositions différentes pourront être exigées. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

4- Dépôts :

Les dépôts et stockages seront obligatoirement masqués sur leurs trois côtés les plus visibles, par une haie vive constituée d'arbustes à feuillage persistant.

Constructions à usage d'activité agricole :

- Les constructions doivent s'adapter au mieux à la pente du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte.
- Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc) sera obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois.
- Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sont autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et ceux-ci doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE A 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante. Conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, les espaces boisés, alignements, haies et mares matérialisés dans le règlement graphique seront conservés et protégés pour des raisons paysagères et écologiques. Les coupes et abattages des arbres, et le comblement des mares, répertoriés sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être, remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées. Les essences seront conformes à la végétation locale (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

3- Espaces libres et plantations :

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en

compensation de sa destruction suite à la construction de l’ouvrage ou à la réalisation de l’aménagement.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est à vocation naturelle et forestière. Ce sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels.

Il s’agit de secteurs naturels et forestiers à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

La zone N comprend :

- Des secteurs Nh permettant d’identifier les constructions « isolées », groupées ou non, et qui sont situées à l’intérieur ou à proximité de secteurs boisés pour lesquels le PLU a considéré que le développement de l’urbanisation était de nature à porter atteinte à la préservation de l’intérêt naturel et paysager des sites.
- Des secteurs naturels NL destinés à recevoir des équipements à vocation de sports et de loisirs

SECTION I / NATURE DE L’OCCUPATION OU DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol non mentionnées à l’article N2.

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

Sont autorisés sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d’accueil :

Pour toutes les zones :

- Toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d’eau, 100 mètres par rapport aux bâtiments du chenil, 150 mètres par rapport à la limite projeté de l’unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l’emplacement réservé n°13, et 100 mètres autour des bâtiments d’exploitation agricole.
- Conformément à l’article L123-1-7° du code de l’urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

En zone N :

- Les aménagements et la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'une unité de traitement pour l'assainissement collectif des eaux usées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les extensions, annexes et aménagement des constructions à usage d'activités forestières existantes.
- L'aménagement de retenue collinaire, sous réserve que son emprise ne prenne pas la totalité de la largeur du corridor écologique.

En secteur Nh :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants.
- Les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'un nouveau logement, sous réserve :
 1. dans le cas des habitations de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants, et que la surface de plancher totale ne dépasse 200 m²
 2. dans le cas des annexes, d'une superficie maximale de 40 m², et quelles soient implantées à une distance de moins de 20 mètres par rapport à la construction principale existante sur le même terrain.

En secteur NL :

- Les aménagements d'espaces publics de sports et de loisirs, ainsi que la construction de bâtiments liés à ces activités.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Au niveau des routes départementales, seuls les accès existants pourront être améliorés pour un même usage.

2- Voirie

L'emprise maximale des voiries nouvelles est fixée à 6 mètres.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, les installations d'assainissement individuel sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et à l'avis des services compétents. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées sur le site. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluie à son projet de construction.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du ruisseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débats évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3- Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable, ...

Les réseaux électriques, de télécommunication et de distribution seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas d'une mise en place d'un système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - Par rapport à l'axe de l'A 68 :

- les constructions devront observer un recul minimal de 100 mètres

Pour toutes les autres voies :

- les habitations devront observer un recul minimal de 15 mètres
- les autres constructions devront observer un recul minimal de 10 mètres.

2 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite du domaine public actuel ou projeté.

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

1- La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2 - Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- La longueur cumulée par limite séparative ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Il est autorisé une annexe de ce type par unité foncière.

Les annexes dont la hauteur de faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres peuvent être également implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. La longueur cumulée de ces annexes empiétant dans la bande de 1 à 3 m des limites séparatives ne devra pas dépasser 8 mètres par limite séparative.

Au-delà des 3,20 mètres de hauteur de faîtage, les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3- Les piscines, piscines naturelles et bassins de baignade devront être implantés à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

4 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l’environnement naturel ou bâti.

Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

La pose d’antenne, parabole ou équivalent est interdite en façades et pignons donnant sur la rue principale.

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

2 – Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures en pente doivent respecter un pourcentage compris entre 25% et 35 %. Le matériau de couverture aura une teinte de couleur à dominante rouge ou rouge panaché. Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d’utiliser les tuiles de terre cuite de forme arrondie et de couleur rouge panaché.

L’utilisation d’une pente différente, ou de tout autre type de matériau de couverture est possible pour les vérandas couverts, les abris de jardin, et les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m².

Les fenêtres de toit ne devront pas émerger du plan de la toiture.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...), ils ne devront pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

Un débord de toiture de 0,50 mètres est obligatoire pour toutes les façades et pignons sauf :

- pour celles et ceux placés en limite séparative,
- pour les annexes qui ne dépassent pas une hauteur de faîtage de 3,20 mètres et une surface de plancher de 20 m², pour lesquelles un autre débord sera admis, dans la limite d’une annexe de ce type par unité foncière.

Les rives latérales pourront être bâties avec deux rangs de foraines dans le cadre d’une rénovation d’un bâtiment ne comportant pas de débord de toiture et sous la condition que toutes les rives soient bâties de cette façon.

Toutefois, pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes et débords de toiture.

Les anciens hangars et corps de ferme typiques du Lauragais devront conserver la couverture de tuiles traditionnelles lors des travaux d'extension ou de réhabilitation.

3- Clôtures :

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives doublées ou non de grille ou grillage.

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,50 mètre.

En cas de réalisation de murets, leur hauteur ne pourra excéder 0,60 mètre.

Les enduits et couleurs des murets doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l'environnement.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, des dispositions différentes pourront être exigées. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

4- Dépôts :

Les dépôts et stockages seront obligatoirement masqués sur leurs trois côtés les plus visibles, par une haie vive constituée d'arbustes à feuillage persistant.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et ceux-ci doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) ces places pourront être réalisées sur le domaine public prévu à cet effet, selon les besoins. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

ARTICLE N 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration administrative. Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante. Conformément à l’article L123-1-5 du code de l’urbanisme, les espaces boisés, alignements, haies et mares matérialisés dans le règlement graphique seront conservés et protégés pour des raisons paysagères et écologiques. Les coupes et abattages des arbres, et le comblement des mares, répertoriés sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être, remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées. Les essences seront conformes à la végétation locale (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

3- Espaces libres et plantations :

L’autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d’une plantation ou d’un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l’ouvrage ou à la réalisation de l’aménagement.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ANNEXE 1 :
CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES

Les essences seront de préférence choisies dans la sélection suivante, adaptée au climat et au paysage du Lauragais :

- Feuillus à grand développement : Châtaignier européen, Chêne chevelu, Chêne écarlate, Chêne pédonculé, Chêne rouge d’Amérique, Erable plane, Erable sycomore, Févier d’Amérique, Frêne commun, Marronnier d’Inde, Marronnier rouge, Merisier, Micocoulier, Mûrier blanc ou noir, Noyer commun, Peuplier noir, Peuplier blanc, Platane, Robinier faux acacia, Sophora, Tilleul argenté, Tilleul de Hollande, Tilleul à petites feuilles, Tulipier de Virginie.
- Conifères à grand développement : Cèdre de l’Atlas et du Liban, Gingko biloba, Pin laricio, Pin maritime, Pin noir d’Autriche, Pin parasol.
- Pour les haies, il sera privilégié une composition d’essence champêtres en mélange associant des feuillus caducs et persistants tels que : Aubépine, Cornouiller, Frêne, Lilas, Noisetier, Sureau,... et Buis, Cistes, Cotoneaster, Eleagnus, Escallonia, Fusain, Houx vert, Laurier-tin, ...

ANNEXE 2 : LEXIQUE DES TERMES D’URBANISME

Accès

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l’emprise de la propriété ou aménagé sur fons voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Adaptations mineures

Par adaptation mineure, il faut comprendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l’application stricte de certaines règles d’urbanisme, sans aboutir à un changement de type d’urbanisation.

Alignement

Limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d’implantation des clôtures sur rue.

Bande d’accès

Impasse privée ou publique vers un ou plusieurs lots.

Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l’écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Chéneau

Conduit collectant les eaux de pluie à la base du pan de toiture.

Construction annexe

C’est le bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n’est affecté ni à l’habitation, ni à l’activité : garage, abri de jardin, abri pour mettre le bois, ...

Continuité / Discontinuité

C’est la caractéristique d’implantation des façades des constructions le long d’une voie, les unes par rapport aux autres.

Emplacement réservé

Ce sont les emprises destinées à la réalisation future d’équipements publics dont les bénéficiaires, destinations et emprises sont précisés sur le plan de zonage.

Emprise au sol

L’emprise d’une construction est la surface occupée par la projection verticale du volume du bâtiment, y compris les prolongements extérieurs en saillies constitutives de surface de plancher.

En zone UC seules les constructions principales édifiées au dessus du sol naturel entrent dans le calcul de l’emprise au sol.

En zone UB toutes les constructions édifiées au dessus du sol naturel entrent dans le calcul de l’emprise au sol.

Les possibilités maximales sont indiquées à l’article 9 dans les dispositions spécifiques à chaque zone. Elles sont exprimées en terme de Coefficient d’Emprise au sol maximum (CES)

Coefficient d’emprise au sol (CES)

Le CES exprime en pourcentage le rapport entre l’emprise au sol de la construction et la superficie de l’unité foncière supportant le projet.

CES = Emprise au sol de la construction / Superficie de l’unité foncière du projet

Pour le calcul du CES, toute la superficie de l’unité foncière est prise en compte, même si elle est grevée par un emplacement réservé, un plan d’alignement ou un EBC.

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Dans les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage, tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdits.

Les coupes et abatages d’arbres sont soumis à autorisation.

Ilot

Groupe d’immeubles bâtis ou non, délimité soit par des rues visibles, soit par des obstacles naturels ou artificiels bien déterminés tels que : cours d’eau, voies ferrées, canaux de navigation, ...

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées, elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Plateforme

La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Surface de plancher

Article R112-2 du code de l’urbanisme :

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.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie privée

Chemin constituant la propriété privée du propriétaire et, en vertu de son droit de propriété, celui-ci peut interdire à quiconque tout droit de passage ou d'accès à ces chemins. L'usage lui est réservé, ainsi qu'à ses ayants droits.

La circulation sur un chemin privé peut être ouverte aux bénéficiaires de servitudes de passage.