



territoires

Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest  
26 chemin de Fondeyre  
31000 TOULOUSE  
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59  
e-mail : [castel@altereo.fr](mailto:castel@altereo.fr)

## COMMUNE DE BELPECH DEPARTEMENT DE L'AUDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4 – REGLEMENT

P.L.U DE BELPECH PIECE 4 : REGLEMENT	
ARRETE LE 2 JUILLET 2013	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie :	

## Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I .....</b>	<b>4</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	4
<b>CHAPITRE II.....</b>	<b>10</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	10
<b>CHAPITRE III.....</b>	<b>16</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	16
<b>CHAPITRE IV .....</b>	<b>20</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	20
<b>CHAPITRE V.....</b>	<b>25</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	25
<b>CHAPITRE VI .....</b>	<b>30</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ .....	30
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE I .....</b>	<b>35</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	35
<b>CHAPITRE II.....</b>	<b>41</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUxa .....	41
<b>CHAPITRE III.....</b>	<b>46</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	47
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE UNIQUE.....</b>	<b>50</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	50
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE UNIQUE.....</b>	<b>58</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	58

# **Titre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

Il s'agit des zones d'habitat ancien correspondant aux centre et hameaux anciens. Elles sont caractérisées par un habitat dense.

La zone Ua comprend les secteurs Uaa correspondant aux secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uaa, sont interdits :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation forestière,
- à usage d'entrepôt.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uaa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- L'évolution des exploitations agricoles dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la mesure où elles ne sont pas nuisantes avec les habitations et qu'elles respectent le règlement sanitaire départemental.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

#### Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Uaa :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

#### Dans les secteurs Uaa :

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

## **PLU - Règlement**

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

### **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de contrainte topographique
- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 9m à l'égout du toit.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principes généraux

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

### Volumétrie, forme et épannelage

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples

### Toitures

#### Volumes

Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.

Les tourelles, chien assis et autres saillies de toiture sont interdits.

Dans le cas de surélévation-rénovation, la forme d'origine de la toiture sera conservée.

Les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 30%

#### Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour la majorité des couvertures. Arêtières, faitages et rives seront maçonnés.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

#### Eléments de toiture

Les antennes paraboliques visibles depuis le domaine public sont interdites.

Les égouts de toit, débords de toit, particularité de l'Aude, devront être conservés.

## **Façades**

### Proportions générales, équilibre.

Les bow-windows, vérandas et loggias sont interdits sur les façades côté domaine public.

### Proportions des ouvertures créées

Les encadrements seront systématiquement marqués soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres)

Les ouvertures seront de forme rectangulaire.

### Matériaux et couleurs

Les façades seront en pierre recouvertes d'un enduit beurré ou enduites dans les tons de gris ocre ou ocre foncé.

Les finitions d'enduit en gros grains et écrasé sont interdites.

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

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

Les teintes et l'ordonnancement des façades des constructions, seront conformes au nuancier consultable en mairie.

### Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devanture des magasins, ...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

Les volets seront en bois, battants sans écharpe et peints.

L'usage de volets roulants rapportés en embrasure sur les baies existantes est interdit.

Les volets roulants sont interdits.

### Eléments rapportés:

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

## **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

## **PLU - Règlement**

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80m. Les clôtures végétales sont recommandées.

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

Il s'agit des zones d'habitat situées à la périphérie et jouxtant le centre et hameaux anciens.

La zone Ub comprend :

- les secteurs Uba correspondant aux secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif,
- le secteur UBna, comprenant la trame urbaine existante à l'intérieur de la zone Natura 2000

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uba et UBna, sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uba et UBna, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans la mesure du possible, les portails devront être implantés en recul de 5m minimum du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

#### Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Uba :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

#### Dans les secteurs Uba :

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

### **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement au sein du secteur UBn :

L'emprise au sol maximale doit être de 40% maximum de la surface du terrain.

Dans le reste de la zone :

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

*Dans le cas d'un terrain en pente :*

### 1) mesure de la hauteur de la façade parallèle à la pente

*Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 10 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée*

### 2) mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente

*Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain*

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Uniquement dans le secteur UBna :

Les permis de construire et d'aménager sont soumis à avis du CAUE.

### **Principes généraux**

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

### **Volumétrie, forme et épannelage**

Seront privilégiés les volumes simples

### **Toitures**

#### Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

### Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour la majorité des couvertures sauf dans le cas de toitures terrasses.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

### **Façades**

#### Matériaux et couleurs

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

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

### Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

### Éléments rapportés:

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

### **Clôtures**

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80m. Les clôtures végétales sont recommandées.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### **Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Nombre d'emplacements**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

#### Constructions à usage d'habitation :

- Une place par logement
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être créée.

## ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

### Uniquement dans le secteur UBna :

Un écran végétal constitué d'arbres de haute futaie sera réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important.

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées (3 pour 1) par des plantations d'essences locales et de taille équivalente.

Les haies doivent être composées exclusivement d'essences locales

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

### Dans le reste de la zone :

#### **Obligation de planter**

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

## ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

### Uniquement dans le secteur Ubna :

COS à 0,2

### Dans le reste de la zone :

Non réglementé.

## ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

### Uniquement dans le secteur UBna :

L'orientation des constructions doit favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

### Dans le reste de la zone :

Non réglementé.

## ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

Il s'agit d'une zone dédiée aux installations et occupations liées à des activités sportives ou de loisirs.

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

#### ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'habitation,
- à usage hébergement hôtelier,
- à usage de bureaux,
- à usage de commerce,
- à usage d'artisanat,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

#### ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

#### ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

##### **Accès particulier à une unité foncière**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

#### *Eaux pluviales*

## **PLU - Règlement**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

### **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

## **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **Principes généraux**

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

### **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

### **ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

---

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des installations et occupations liées au domaine médical et de santé.

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

### ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'habitation,
- à usage hébergement hôtelier,
- à usage de commerce,
- à usage d'artisanat,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

### ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient liées aux activités médicales autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

### ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE

#### **Accès particulier à une unité foncière**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

## **PLU - Règlement**

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

### **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

## **ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux**

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

### **Volumétrie, forme et épannelage**

Seront privilégiés les volumes simples

### **Toitures**

#### Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

#### Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour la majorité des couvertures sauf dans le cas de toitures terrasses.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

### **Façades**

#### Matériaux et couleurs

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

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

#### Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

## **PLU - Règlement**

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

### Eléments rapportés:

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

### **Clôtures**

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80m. Les clôtures végétales sont recommandées.

## **ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

## **ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## **ARTICLE US 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

## **ARTICLE US 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales et de services.

Cette zone comprend un secteur UXa qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

### ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uxa, sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage hébergement hôtelier,

### ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uxa, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage,...),
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- L'évolution limitée des exploitations agricoles et forestières dans la mesure où elles ne sont pas nuisantes avec les habitations et qu'elles respectent le règlement sanitaire départemental.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

### ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Dans l'ensemble de la zone :

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

### **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

Uniquement dans la zone UX

**Assainissement**

*Eaux usées*

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Uniquement dans le secteur UXa

**Assainissement**

*Eaux usées*

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

**ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 10 mètres à l'acrotère.

## ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principes généraux

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

### Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### Enseignes

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les autres enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

## **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT**

### **Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Nombre d'emplacements**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

#### Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt

Une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un écran végétal constitué d'arbres de haute futaie sera réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

## **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE VI

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

---

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des jardins.

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

### ARTICLE UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UJ2 sont interdites.

### ARTICLE UJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les abris de jardins
- les piscines
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

### ARTICLE UJ 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y »

permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UJ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

### **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

## **ARTICLE UJ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UJ 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UJ11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux**

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

**ARTICLE UJ 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE UJ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

**ARTICLE UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

**ARTICLE UJ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE UJ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

La zone 1AU comprend le secteur 1AUa, destiné à une urbanisation future similaire à celle de ce dernier mais dont l'assainissement est autonome.

Les zones 1AU et 1AUa sont indicées d'un 1 ou d'un 2 (1AU1, 1AU2, ...) ce qui indique une priorité dans l'aménagement des zones.

La zone 1AU1' possède des dispositions spécifiques du fait de son caractère inondable (Atlas des Zones Inondables).

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur 1AUa hors secteur 1AU1', sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans le secteur 1AU1', sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt,
- les sous-sol

## ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs 1AUa hors secteur 1AU1', sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans le secteur 1AU1', sont admises, sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitations sous réserve que la hauteur de plancher soit minimum de plus de 60cm
- les garages et terrasses sous réserve que la hauteur de plancher soit minimum de plus de 20cm
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

## ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

### Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans la mesure du possible, les portails devront être implantés en recul de 5m minimum du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

#### Dans la zone 1AU :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### Uniquement dans le secteur 1AUa

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

**Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

**Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

**Ordures ménagères**

Pour chaque opération, il faudra réaliser une aire de stockage des déchets commune à l'ensemble des constructions.

**ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'implantation par rapport à une route départementale doit se faire avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite du domaine public.

**ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **PLU - Règlement**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **Principes généraux**

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

#### **Volumétrie, forme et épannelage**

Seront privilégiés les volumes simples

#### **Toitures**

##### Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

##### Matériaux

La tuile de terre cuite de type canal est préconisée pour la majorité des couvertures sauf dans le cas de toitures terrasses.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

## **Façades**

### Matériaux et couleurs

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

Les revêtements type parements de briquettes sont autorisés, leur appareillage sera identique à celui des briques foraines constructives.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

### Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

### Eléments rapportés:

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation seront invisibles depuis le domaine public.

## **Clôtures**

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80m. Les clôtures végétales sont recommandées.

## **ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT**

### **Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Nombre d'emplacements**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

#### Constructions à usage d'habitation :

- Deux places par logement
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être créée.

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

## **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX $\alpha$

---

Il s'agit de zones d'urbanisation future destinées à l'implantation d'activités artisanales, industrielles ou commerciales dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

#### ARTICLE 1AUX $\alpha$ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage hébergement hôtelier,
- à usage d'exploitation agricole,

#### ARTICLE 1AUX $\alpha$ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous réserve d'une opération d'ensemble et si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage,...),
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

#### ARTICLE 1AUX $\alpha$ 3 – ACCES ET VOIRIE

##### **Accès particulier à une unité foncière**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE 1AUX<sup>a</sup> 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain.

**Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

**ARTICLE 1AUXα 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUXα 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 1AUXα 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 1AUXα 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUXα 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUXα 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 10 mètres à l'acrotère.

## ARTICLE 1AUXa 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principes généraux

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

### Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

### Enseignes

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les autres enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

## ARTICLE 1AUXa 12 – STATIONNEMENT

### Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

#### Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **PLU - Règlement**

### Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Constructions à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt

Une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AUXα 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un écran végétal constitué d'arbres de haute futaie sera réalisé pour masquer toute nouvelle construction ayant un impact visuel important.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

## **ARTICLE 1AUXα 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUXα 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUXα 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, dont l'ouverture à l'urbanisation est à une modification/révision du PLU.

#### ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations:

- à usage d'habitation,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage commerciale,
- à usage de bureaux,
- à usage artisanal,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

#### ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

#### ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies,
- soit en respectant une marge de recul.

Dans le cas d'une marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comprend les secteurs :

- Ap présentant un intérêt paysager particulier, dans lesquels toute nouvelle construction est interdite.
- Ah autorisant l'évolution limitée de l'existant
- At à vocation touristique

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dès lors que l'activité agricole nécessite une présence permanente et rapprochée de l'exploitant ou de ses salariés, implantées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation et qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation
- la création des constructions à usage agricole existantes ne doivent pas augmenter les nuisances pour les secteurs d'habitat environnants et les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse à leur environnement ;
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage agricole (notamment les habitations des agriculteurs) ne doivent pas augmenter les nuisances pour les secteurs d'habitats environnants ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, sans changement de destination et sous réserve d'être réalisés dans le volume de la construction existante.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition doivent être liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs Ap uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone

Dans les secteurs Ah uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit à vocation d'habitat, qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante ;
- les annexes à condition d'être à proximité de la maison d'habitation ;
- le changement de destination
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone

Dans les secteurs At uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les extensions des constructions à vocation d'habitat et d'hébergement touristique existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de la capacité des réseaux suffisante,
- les annexes des structures touristiques sous condition d'être à proximité de la structure principale,
- le changement de destination à vocation touristique
- les installations légères de tourisme à condition
  - qu'elles soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages,
  - qu'elles s'insèrent sans dommage dans l'environnement,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Accès particulier à une unité foncière**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés. Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issues de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

### **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression

Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2h.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, en bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres de part et d'autre de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée

- à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à d'habitation et de tourisme
- non réglementé pour les constructions à usage agricole

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### Pour tous les bâtiments autres qu'agricole

#### **Principes généraux**

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

#### **Volumétrie, forme et épannelage**

Seront privilégiés les volumes simples

#### **Toitures**

##### Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

#### **Façades**

##### Matériaux et couleurs

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

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

## **PLU - Règlement**

### Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

### Pour les bâtiments agricoles

Non réglementé

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé

## **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé

## **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comprend un secteur :

- NI dans lesquels sont autorisées les installations légères liées aux activités sportives et de loisirs

Les préconisations du STAP et celles de la charte paysagère et architecturale du Pays Lauragais sont annexées au règlement.

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières et agricole à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs NI, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, ainsi qu'aux activités de découverte de la nature sous réserve :
  - qu'elles soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages,
  - qu'elles soient subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, et d'exploitation,
  - qu'elles s'insèrent sans dommage dans l'environnement,
  - qu'elles soient liées à la vocation de loisirs de la zone.

## ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

### Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés. Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. soit 3 mètres minimum de bande roulante.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

### **Défense incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h pour 1 bar de pression

Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2h.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, en bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres de part et d'autre de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, ainsi qu'aux activités de découverte de la nature,

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à vocation d'habitat et de tourisme, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'acrotère.

Pour toutes autres constructions :

Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux**

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. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

**Volumétrie, forme et épannelage**

Seront privilégiés les volumes simples

**Toitures**

Volumes

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les pentes de toitures neuves seront comprises entre 15 et 35%

**Façades**

Matériaux et couleurs

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

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les teintes vives ou criardes sont à proscrire.

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte blanche ou gris clair ou gris souris ou gris bleu ou vert foncé ou rouge marron ou marron foncé.

Dans le cas de remplacement en réhabilitation, soit on reproduira le dessin de la menuiserie d'origine, soit on réalisera des grands volumes vitrés sans recoupement.

**Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé

**ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## COMMUNE DE BELPECH DEPARTEMENT DE L'AUDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4-1 – PRECONISATIONS DU SDAP

#### P.L.U DE BELPECH

#### PIECE 4.1 : PRECONISATIONS DU SDAP

ARRETE LE 2 JUILLET 2013

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie :

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### REGLEMENT ASPECT EXTERIEUR

#### CENTRE ANCIEN ET EXTENSIONS DU 19<sup>ème</sup> SIECLE CONSTRUCTIONS EXISTANTES A CONSERVER

##### TOITURE – COUVERTURE :

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles. Exclure toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par dessus). Si absolue nécessité, rajouter alors un rang de tuile formant dernier rang de génoise.
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5cm). Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par dessous(doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20cm.
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60cm).
- Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.
- Les bardages des avants-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles, d'où l'importance de bien traiter les égoûts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Exclure les terrasses encaissées.
- Exclure les capteurs solaires.
- Dissimuler les antennes paraboliques, de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

##### MURS ET PAREMENTS :

- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.
- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, ..... ) ne sera employé à nu.
- Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.
- Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leur subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.
- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes.
- Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
- Appliquer en finition un badigeon de chaux grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintée (essais préliminaires indispensables).
- Sur les enduits hydrauliques conservés parce que en bon état, réaliser une finition à la peinture minérale.

### BALCONS ET FERRONNERIES :

- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc....) seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées au décapant ; leur sablage est interdit, hormis pour le décalaminage de la fonte qui peut être obtenu par sablage doux.

### MENUISERIES :

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.
- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant.
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le vitrage sont interdits.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- Exclure les volets roulants.

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Occulter suivant le caractère de l'immeuble, soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

### CLOTURES :

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord ou en maçonnerie de pierre formant un mur-bahut couronné d'un chaperon de pierre et surmonté d'un barreaudage comportant des lisses. La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 2m.

### COMMERCES :

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée.
- Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au dessus de la baie. Les aménagements devront dégager les piédroits et les chambranles des baies et la pierre ou l'enduit des trumeaux seront restaurés.
- Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué.
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.
- Les bannes seront en toile, repliables dans des coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages. Elles seront de couleur unie.
- Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 16cm au niveau du sol jusqu'à l'allège, 10cm au dessus et pourra atteindre 40cm à l'entablement. Les stores métalliques et les bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.
- Les terrasses fermées sur les espaces publics type vérandas sont interdites, sauf si elles sont traitées en verrières en fer forgé.
- Exclure les enseignes à caisson lumineux.
- La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades.
- Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons ou volets.
- La longueur n'excèdera pas celle de la baie commerciale.
- L'emploi de signes découpés, éclairés à contre-jour ou par projecteur est recommandé.

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.

### LES MAISONS A PANS DE BOIS :

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5cm). Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par dessous(doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20cm.
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60cm).
- Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.
- Les bardages des avants-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont proscrits.
- Exclure la pose de gouttières pendantes et de descentes d'eau. Les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles, d'où l'importance de bien traiter les égoûts de toit et de réaliser les traitements des rues en fonction de cet impératif.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Exclure les terrasses encaissées.
- Exclure les capteurs solaires.
- Dissimuler les antennes paraboliques, de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.
- Les sablières et les encorbellements seront conservés et restaurés.
- Le plus souvent, les façades sont destinées à être enduites.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XIIN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.
- Exclure toute surépaisseur d'enduit. L'enduit fini arrivera à fleur du nu extérieur des sablières.
- Rétablir les encadrements de baies en bois.
- Mettre en œuvre les menuiseries bois derrière le cadre.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.
- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale.
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le vitrage sont interdits.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- Exclure les volets roulants.
- Occulter suivant le caractère de l'immeuble, soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

