

Commune de Payra sur l'hers

PLAN LOCAL D'URBANISME **REGLEMENT**
PIECE 4.1

MODIFICATION N°3

REGLEMENT SOMMAIRE

Dispositions générales : Page 4

Dispositions communes à toutes les zones : Page 6

Lexique : Page 10

Dispositions propres à la zone UA : Page 12

Dispositions propres à la zone UB : Page 14

Dispositions propres à la zone AU : Page 16

Dispositions propres à la zone 1AU : Page 18

Dispositions propres à la zone N comprenant les sous-secteurs Nh : Page 19

Dispositions propres à la zone A : Page 21

Dispositions propres à la zone At: Page 23

Dispositions générales

PLAN LOCAL D'URBANISME **REGLEMENT**

REGLEMENT **Dispositions Générales**

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article 2 : Application du règlement aux projets d'aménagement

Les dispositions du règlement s'appliquent tant à l'assiette d'emprise foncière du projet d'aménagement qu'individuellement à chaque lot.

Article 3 : Parties de zones concernées par les dispositions du Plan de prévention des risques d'inondation

Dans les parties concernées par un plan de prévention des risques, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du règlement dudit plan.

Article 4 : Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles édictées par le présent règlement pourront être retenues pour des installations techniques d'intérêt général (Transformateur, château d'eau, tours hertziennes, pylônes,...).

Article 5 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique et que la reconstruction intervient dans un délai de 5 ans à compter de la date du sinistre et sauf si un plan de prévention des risques s'y oppose.

Article 6 : Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

D'une manière générale, les clôtures seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent.

Leurs arases supérieures seront traitées en pentes ou recouvertes pour l'écoulement des eaux. L'usage de grillages n'est pas souhaitable. Il lui sera préféré, sur des murs bahuts, des ouvrages de ferronnerie à barreaudage ou panneaux pleins.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

Article 7 : Dispositions relatives à l'extension des constructions existantes (article L123-1-11-1 du code de l'urbanisme, crée par la loi n°2012-376 du 20 mars 2012)

L'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. L'extension est appréciée à compter de la date d'entrée en vigueur du règlement.

Dispositions communes à toutes les zones

PLAN LOCAL D'URBANISME **REGLEMENT**

REGLEMENT **Dispositions communes à toutes les zones**

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir dispositions propres à chaque zone

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

Voir dispositions propres à chaque zone

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

Accessibilité des voies

Toute création ou réfection de voie doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans un objectif de continuité de la chaîne de déplacement.

Conditions d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie ou d'un chemin privé.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voies en impasse

Lorsqu'une voie se termine en impasse, elle doit être aménagée de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, sauf orientations d'aménagement contraires.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dispositions générales

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

Eau potable

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'eau potable public ou privé, respectant les normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Usées

Toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, toute construction, sauf lorsque son utilisation ne le nécessite pas, pourra être desservie par un réseau d'assainissement autonome dans le respect des normes et règles sanitaires en vigueur.

Assainissement Eaux Pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être soit en eau de façon permanente, soit aménagés et accessibles depuis au moins une faible pente pour permettre à la fois leur entretien et leur utilisation en tant qu'espace vert.

Électricité / Téléphone

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Collecte des déchets

Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Cet abri doit être accessible depuis la voie publique ou privée et s'intégrer dans son environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Voir dispositions propres à chaque zone

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

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale
- en agglomération, au moins à 5 mètres de la limite d'emprise publique du domaine routier

En dehors des voies départementales et du domaine autoroutier, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 3 mètres de l'alignement ou la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Pour les emprises publiques, toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique, soit à au moins 3 mètres de la limite d'emprise publique.

Toutefois, une implantation différente peut être imposée ou autorisée en fonction de la nature et de la situation du projet pour, notamment, des raisons architecturales, paysagères, sanitaires, de salubrité ou de sécurité.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Des exceptions pourront être autorisées pour les constructions annexes ainsi que pour des retraits ou avancées ponctuels de façade, adossement à un bâtiment existant ne respectant pas le recul imposé.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative. Toutefois une implantation différente des constructions peut être imposée ou autorisée en fonction de la nature et de la situation du projet pour, notamment, des raisons architecturales, paysagères, sanitaires, de salubrité, de sécurité ou liées à la configuration des parcelles afin d'améliorer l'intégration dans le site les constructions et leurs compositions générales.

Des exceptions pourront être autorisées pour les constructions annexes ainsi que pour des retraits ou avancées ponctuels de façade, adossement à un bâtiment existant ne respectant pas le recul imposé.

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

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions propres à chaque zone

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions propres à chaque zone

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir dispositions propres à chaque zone

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Voir dispositions propres à chaque zone

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT **Lexique**

Ruisseau : Structure linéaire creusée naturellement qui draine, collecte ou fait circuler les eaux.

Dépôt à ciel ouvert : Désigne les dépôts d'ordures ménagères, industrielles de toutes sortes, ou agricoles tels que le lisier ou le fumier (sauf décharge industrielle régie par la législation spécifique aux installations classées), les dépôts de véhicules, caravanes, campings cars ou mobil-homes et non stockés dans un bâtiment.

Constructions : Bâtiment construit spécialement affecté à un usage d'habitation, de commerce, hôtelier, d'entrepôt, d'artisanat, agricole et forestier, d'industrie, de bureau.

Constructions annexes : Ouvrage situé sur le même terrain que la ou les constructions principales implanté isolément. Il n'est ni affecté à l'habitation, ni à l'activité. Ex : abri de jardin, piscine, locaux techniques,

Projet : Concerne une construction ou un projet d'aménagement.

Projet d'Aménagement : Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités ainsi que les équipements sur la parcelle, objet de l'aménagement.

Espace vert : espace d'agrément planté de fleurs, d'arbres ou engazonné.

Façade commerciale : Façade extérieure d'un commerce ou bureau où se trouve l'entrée principale.

Agro-tourisme : forme de tourisme d'agrément qui repose sur la découverte d'exploitations agricoles et leur production, permettant également l'hébergement ou la restauration.

Terrain naturel : Doit être regardé comme terrain naturel, celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassements.

Dispositions de Zones

PLAN LOCAL D'URBANISME **REGLEMENT**

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone UA *en complément des dispositions communes à toutes les zones*

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien densément bâti de Payra sur l'Hers.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les constructions situées à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux.

Les terrains aménagés pour l'accueil de tentes, caravanes, campings cars, résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination agricole et industrielle sont admises si elles sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat.

ARTICLES 3 ET 4 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLES 6 à 9 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Le projet peut être refusé ou subordonné à des prescriptions particulières s'il présente une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Des dérogations peuvent être admises pour les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, paysagère, ou environnementale.

Toiture – Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou similaire. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures n'excédera pas 30%.

Les antennes paraboliques ou climatiseurs seront posés de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les enduits de façades seront réalisés en finition grattée ou talochée. Le choix des couleurs doit privilégier l'authenticité et le caractère du centre ancien. Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la charte du pays Lauragais.

Les façades existantes en pierre du pays seront conservées dans la mesure du possible.

Les corniches, génoises et les débords de chevrons, encadrement de baies, appui de fenêtre, bandeaux, seront conservés, restaurés ou restitués.

Balcons et ferronneries :

Les balcons, balconnets et ferronneries (garde-corps, grilles...) seront restaurés ou remplacés dans le respect de l'architecture de l'édifice.

Menuiseries :

Les coffres et boîtiers des stores métalliques, bannes en toiles repliables et caissons seront intérieurs.
Les menuiseries (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc...) et leur serrurerie seront restaurées, remplacées ou créées dans le respect de l'architecture de l'édifice.

Enseignes et façades commerciales :

L'emploi de signes découpés, éclairés à contre-jour ou par projecteur est recommandé.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée et entresol, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.

ARTICLE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :
Non réglementé

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :
Non réglementé

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :
Non réglementé

ARTICLE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Non réglementé

ARTICLE 14 à 16

Voir dispositions communes page 6

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone UB *en complément des dispositions communes à toutes les zones*

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone limitrophe du centre ancien correspond à des extensions plus récentes. Zone urbaine moins dense principalement résidentielle.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les constructions situées à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux.

Les terrains aménagés pour l'accueil de tentes, caravanes, campings cars, résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'artisanat et industrielles sont admises si elles sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat.

ARTICLES 3 ET 4 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLES 6 à 9 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Le projet peut être refusé ou subordonné à des prescriptions particulières s'il présente une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Des dérogations peuvent être admises pour les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, paysagère, ou environnementale.

Toiture – Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou similaire. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures n'excédera pas 30%.

Les antennes paraboliques ou climatiseurs seront posés de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les enduits de façades seront réalisés en finition grattée ou talochée. Le choix des couleurs doit privilégier l'authenticité et le caractère du centre ancien. Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la charte du pays Lauragais.

Les façades existantes en pierre du pays seront conservées dans la mesure du possible.

Les corniches, génoises et les débords de chevrons, encadrement de baies, appui de fenêtre, bandeaux, seront conservés, restaurés ou restitués.

Balcons et ferronneries :

Les balcons, balconnets et ferronneries (garde-corps, grilles...) seront restaurés ou remplacés dans le respect de l'architecture de l'édifice.

Menuiseries :

Les coffres et boîtiers des stores métalliques, bannes en toiles repliables et caissons seront intérieurs.

Les menuiseries (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins,

etc...) et leur serrurerie seront restaurées ou remplacées dans le respect de l'architecture de l'édifice.

Enseignes et façades commerciales :

L'emploi de signes découpés, éclairés à contre-jour ou par projecteur est recommandé.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée et entresol, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.

ARTICLE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :
Non règlementé

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place de stationnement par logement, réalisée sur la parcelle, et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de SI-ION (soit 2 places à partir de 80 m², 3 places pour 160 m², etc.).

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Non règlementé

ARTICLE 14 à 16

Voir dispositions communes page 6

REGLEMENT Dispositions applicables aux zones AU **en complément des dispositions communes à toutes les zones**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les constructions situées à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux.

Les terrains aménagés pour l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les constructions à destination agricole.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie sont admises si elles sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat.

ARTICLES 3 ET 4 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

ARTICLES 6 à 9 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres, superstructures exclues.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Des dérogations peuvent être admises pour les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, paysagère, ou environnementale.

Toiture – Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou similaire. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures n'excèdera pas 30%.

Les antennes paraboliques ou climatiseurs seront posés de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Couleurs :

Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la charte du pays Lauragais.

Orientation des constructions :

Les constructions présenteront une ligne de faîtage principale à dominante est/ouest.

ARTICLE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Une place de stationnement public doit être réalisée par logement.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place de stationnement par

logement, réalisée sur la parcelle, et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de SHON (soit 2 places à partir de 80 m², 3 places pour 160 m², etc.).

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ARTICLE 14 à 16

Voir dispositions communes page 6

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone 1AU
en complément des dispositions communes à toutes les zones

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitat.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU).

Sans objet

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone N comprenant le sous-secteur Nh **en complément des dispositions communes à toutes les zones**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Il existe :

- un secteur Nh, qui recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au coeur ou à proximité immédiate des espaces naturels. Ces micro-espaces sont constructibles mais les droits y sont très limités.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol de quelques natures qu'elles soient sont interdites à l'exclusion de celles mentionnées à l'article 2 du règlement.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis(es) sous réserve de leur intégration dans le site :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Pour ce qui concerne les bâtiments, habitations et activités existantes et non liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisé l'adaptation, la réfection, ou l'extension des bâtiments existants.

Dans le sous-secteur Nh, sont autorisées les constructions nouvelles à usages d'habitation, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde du site et du paysage, ainsi que les constructions annexes.

ARTICLES 3 ET 4 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

ARTICLES 6 à 9 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le sous-secteur Nh, la hauteur est limitée à 8m, superstructures exclues.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Des dérogations peuvent être admises pour les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, paysagère, ou environnementale.

Toiture – Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou similaire. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures n'excèdera pas 30%.

Les antennes paraboliques ou climatiseurs seront posés de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Couleurs :

Le choix des teintes et les modalités de mise en oeuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la charte du pays Lauragais.

ARTICLE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Une place de stationnement public doit être réalisée par logement.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle.

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Non règlementé

ARTICLE 14 à 16

Voir dispositions communes page 6

REGLEMENT Dispositions applicables à la zone A en complément des dispositions communes à toutes les zones

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts à ciel ouvert.

Les constructions situées à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux.

Toutes les constructions de quelques natures qu'elles soient sont interdites à l'exclusion de celles mentionnées à l'article 2 du règlement.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- Les constructions, installations et extensions des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et extension des constructions à usage d'habitation directement affectées et indispensables à l'activité professionnelle exercée.
- Les constructions et installations nécessaires au conditionnement, à la transformation, au stockage ou à la commercialisation des produits agricoles issus d'un circuit court.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les constructions nécessaires à la pratique de l'activité agro-touristique
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU.

ARTICLES 3 ET 4 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLES 6 à 9 :

Voir dispositions communes page 6

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les couleurs et matériaux de parement (pierre, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises pour les constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, paysagère, ou environnementale.

Toiture – Couvertures, pour les constructions à usage d'habitation:

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou similaire. Elles pourront toutefois être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires. La pente des toitures n'excèdera pas 30%.

Les antennes paraboliques ou climatiseurs seront posés de sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

ARTICLE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

ARTICLE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE 14 à 16

Voir dispositions communes page 6

REGLEMENT **Dispositions applicables à la zone AT**
en complément des dispositions communes à toutes les zones

CARACTERE DE LA ZONE

La zone At est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) définissant une zone d'agro-tourisme, permettant l'accueil de touristes tout en préservant une activité agricole.

Article At 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

Les constructions ou installations non mentionnées à l'article 2

Article At 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'extension des constructions à usage d'habitation et d'hôtels, autres hébergements touristiques existantes dans la limite de 50% de la surface existante et de 250 m² de surface habitable.
- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires :
 - Soit à l'exploitation agricole ou forestière.
 - Soit aux hôtels, autres hébergements, l'implantation de ces constructions ou installations doit se faire à proximité des bâtiments existants (à moins de 100 mètres), la surface totale des nouvelles constructions ne peut dépasser les 350 m² d'emprise au sol.
 - Soit aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone
- Les bâtiments repérés dans les documents graphiques pourront faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation ou à usage d'hôtel, autres hébergements.
- Les éoliennes inférieures à 30 mètres de hauteur.
- Les affouillements et exhaussements du sols liées aux travaux agricoles, aux conditions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

Article At 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès à la zone doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte à la zone auront une largeur de chaussée de 3 m minimum.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article At 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de

distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Les habitations légères de loisirs sont exemptées de ce raccordement lorsque au sein de l'opération se trouve un accès commun au réseau collectif.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux de pluies issues de l'artificialisation des sols seront dans la mesure du possible réutilisées ou infiltrées au sein de l'opération.

Eaux usées

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif toute nouvelle construction devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Les constructions légères de loisirs non reliées au réseau d'eau sont exemptées d'un raccordement à un réseau d'assainissement.

Réseaux divers

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article At 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article At 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

Article At 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

Article At 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

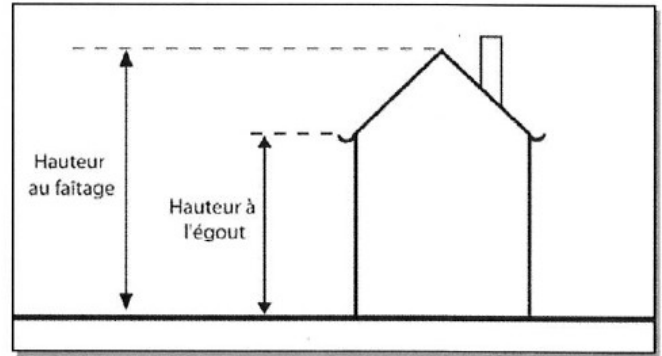
Non règlementé.

Article At 9 : L'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article At 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit du bâtiment ou l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.)



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

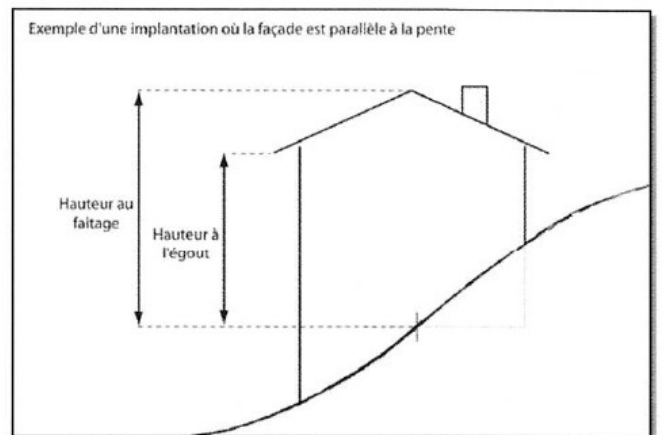
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7,5 m.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m.

La hauteur des constructions à usage d'hôtel et autres hébergements est limité à 5 m.

Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisées (silos...)

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront avoir des hauteurs supérieures.



Article At 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, et des sites des paysages naturels.

Article At 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques.

Article At 13 : Les espaces libres et les plantations

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité des sites seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les plantations ou espaces boisés doivent être conservés.