

REÇU À LA
PRÉFECTURE

28 JUIL. 2004

BPU **COMMUNE DE**

SOUILHANELS

CARTE COMMUNALE

D.D.E. AUDE

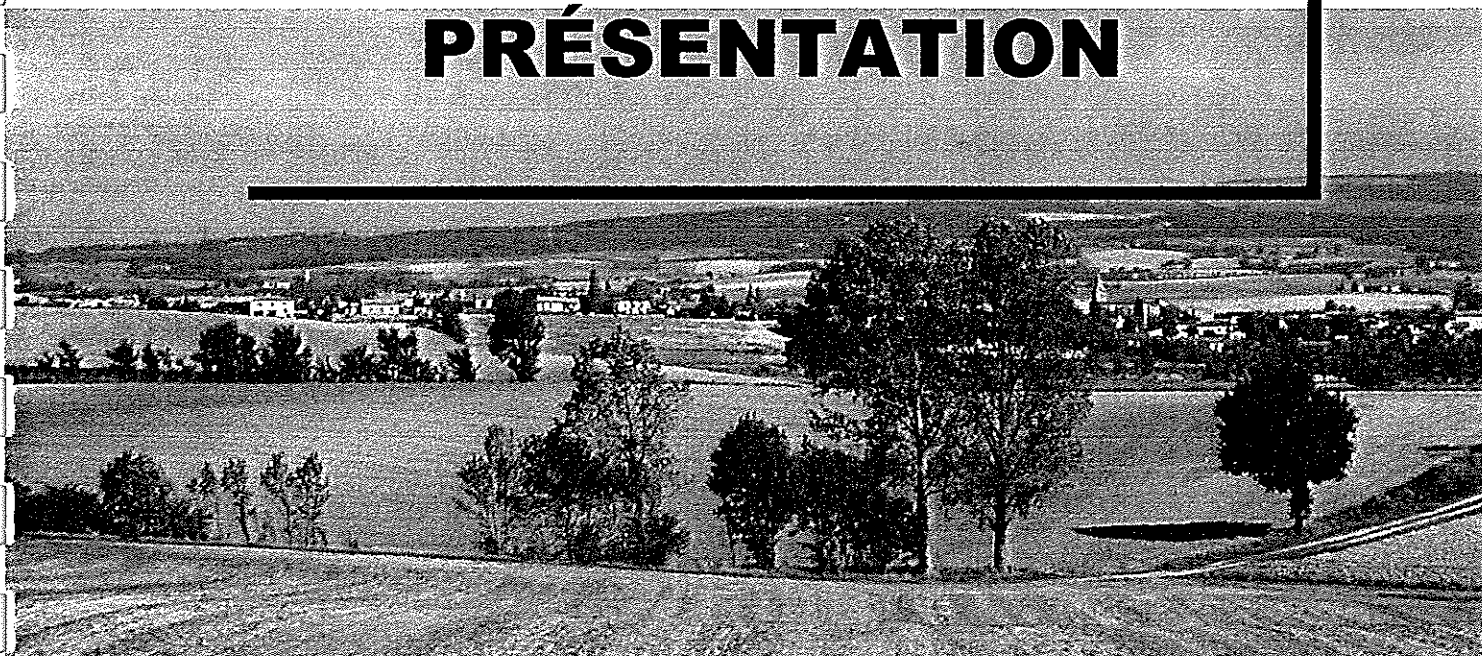
- 4 NOV. 2004

S^{on} CASTELNAUDARY

--

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



DOSSIER D'APPROBATION PREFECTORALE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1 - INTRODUCTION	Page ~ 4
1.1 - Cadre Légal	Page ~ 4
1.2 - Présentation de la démarche municipale	Page ~ 6
1.3 - Présentation de la méthodologie d'établissement de la Carte Communale	Page ~ 7
2 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page ~ 8
2.1 - Analyse Territoriale	Page ~ 8
2.2 - Environnement naturel	Page ~ 9
2.3 - Analyse des Enjeux Patrimoniaux	Page ~ 12
2.3.1 - Environnement architectural et urbain	Page ~ 13
2.3.2 - Séquentiel de l'agglomération de Souilhanel	Page ~ 14
2.3.3 - Caractéristiques urbaines	Page ~ 21
2.4 - Environnement Economique	Page ~ 23
2.4.1 Le secteur rural	Page ~ 23
2.4.2. Le secteur de commerce et de service	Page ~ 24
2.5. Environnement Social et Urbain	Page ~ 24
2.5.1 - Services Publics :	Page ~ 25
2.5.2 - La vie Associative	Page ~ 25
2.5.3 - Les transports	Page ~ 26
2.5.4 - Eau potable	Page ~ 26
2.5.5 - Assainissement	Page ~ 27
2.5.6 - Gestion des déchets	Page ~ 28
2.6 - Analyse Démographique	Page ~ 29
3 - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	Page ~ 30
3.1 - Perspectives d'essor économique	Page ~ 30
3.2 - Perspectives de développement démographique	Page ~ 30
3.3 - Protection et mise en valeur de l'environnement	Page ~ 31

4 - Objectifs	Page ~ 33
4.1 - La Carte Communale assure un développement équilibré	Page ~ 33
4.2 - La Carte Communale assure la diversité des fonctions et la mixité sociale	Page ~ 34
4.3 - La Carte Communale prévoit une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux	Page ~ 35
 5 - LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE	Page ~ 39
5.1 - Sur le développement de l'urbanisation	Page ~ 39
5.2 - Sur le développement agricole	Page ~ 39
5.3 - Sur la préservation des sites et paysages	Page ~ 40

1 - INTRODUCTION

1.1 - Cadre Légal

L'objectif de la commune est de disposer d'un document d'urbanisme opposable aux tiers, lui permettant d'assurer :

- 1- Un équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.
- 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes.
- 3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux...

Ce rapport, conformément à l'article R 121-2 du code l'urbanisme :

- 1- Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique;
- 2- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121 - 1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations;
- 3- Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa présentation et de sa mise en valeur.

La période de référence envisagée correspond à un moyen terme d'environ 10 ans, soit 2002-2012

La présente Carte communale, conforme aux dispositions de la loi solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, doit permettre de définir la zone où les constructions sont autorisées, en fonction des comptabilités à assurer par rapport aux documents suivants.

Document	Date de création	Source
SCOT	Néant	cf. art. L 122-1 et S du Code de l'Urbanisme
Directives Territoriales d'Aménagement	Néant	cf. «Porter à Connaissance»
Prescriptions Particulières	Néant	111 de l'article L 145-7 du Code de l'Urbanisme
Zone montagne	Néant	cf. art. L 145-1 et S du Code de l'Urbanisme
Zone Littoral	Néant	cf. art. 146-1 et S du Code de l'Urbanisme
PIG ou PIN	Néant	cf. «Porter à connaissance»
Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire	20 octobre 1999	Loi 95.115 du 4/02/1995
Charte de Pays	Néant	cf. art. L 121-9 du Code de l'Urbanisme
Plan de Prévention des Risques	Néant	cf. «Porter à connaissance»

Conformément aux articles R 124-5 du Code de l'Urbanisme et R 112-1 du code rural, M. Le Maire a demandé à consulter le document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier, mais il n'en existe pas.

1.2 - Présentation de la démarche municipale

SOUILHANELS est un petit village de 300 habitants. Situé au Nord de Castelnaudary, à 5 km de la ville, il attire de plus en plus de population et ce depuis quelques années.

Depuis l'accélération du développement du Bassin Lauragais, Souilhanel se trouve être une réserve foncière très demandée grâce à son environnement villageois préservé :

Au vu de deux contraintes majeures :

- **pression foncière en constante augmentation depuis 10 ans;**
- **besoin de préservation de la qualité de vie présente à Souilhanel, due en majeure partie à une extension raisonnée et intégrée, au cours des années précédentes.**

Actuellement, Souilhanel présente des atouts :

- **être dans la périphérie économique de Toulouse/Castelnaudary;**
- **être intégrée dans une dynamique de communauté de commune;**
- **être à proximité immédiate d'un axe important : la liaison Castelnaudary-Toulouse.**

Souilhanel est un village axé sur un seul type de développement :

- **La résidence principale pour jeunes couples de «rurbains»;**

La commune ne possède pas de document d'urbanisme or elle subit une pression foncière la contraignant à avoir une réflexion à moyen terme quant à sa forme urbaine et à l'intégration de celle-ci dans son environnement.

Sur ces bases, la municipalité a désiré mettre en place une logique urbaine en accord avec le tissu existant et en accord avec les accroches sociologiques intemporelles qui sont les extensions par quartier autour de pôles fédérateurs.

Souilhanel est limitrophe de Castelnaudary. Cette situation engendre des relations entre la grande ville et le village que l'on pourrait qualifier de "fonctionnelles". Ainsi, Souilhanel offre t'il le

gîte aux personnes travaillant sur Castelnaudary. Le village possédant déjà ses structures internes d'accompagnement et de fonctionnement social au quotidien, elle ne souhaite pas étendre cette capacité à travers sa nouvelle carte communale mais plutôt à entériner ceux déjà en place.

Cette carte communale devra permettre tout simplement l'installation de populations nouvelles, dans les critères correspondants à la demande actuelle, tout en étendant de façon logique mais très raisonnée le village sur la ligne de crête.

1.3 - Présentation de la méthodologie d'établissement de la Carte Communale

Phase 1 : Analyse de l'état initial de l'environnement.

- Etat des lieux permettant le diagnostic territorial et social

Phase 2 : Perspectives de développement.

- Dans la limites de ce que peut recevoir le territoire au regard de la légalité et en accord avec les principes de la SRU, quelles sont les perspectives de développement économique et démographique possibles

Phase 3 : Objectifs de la Commune

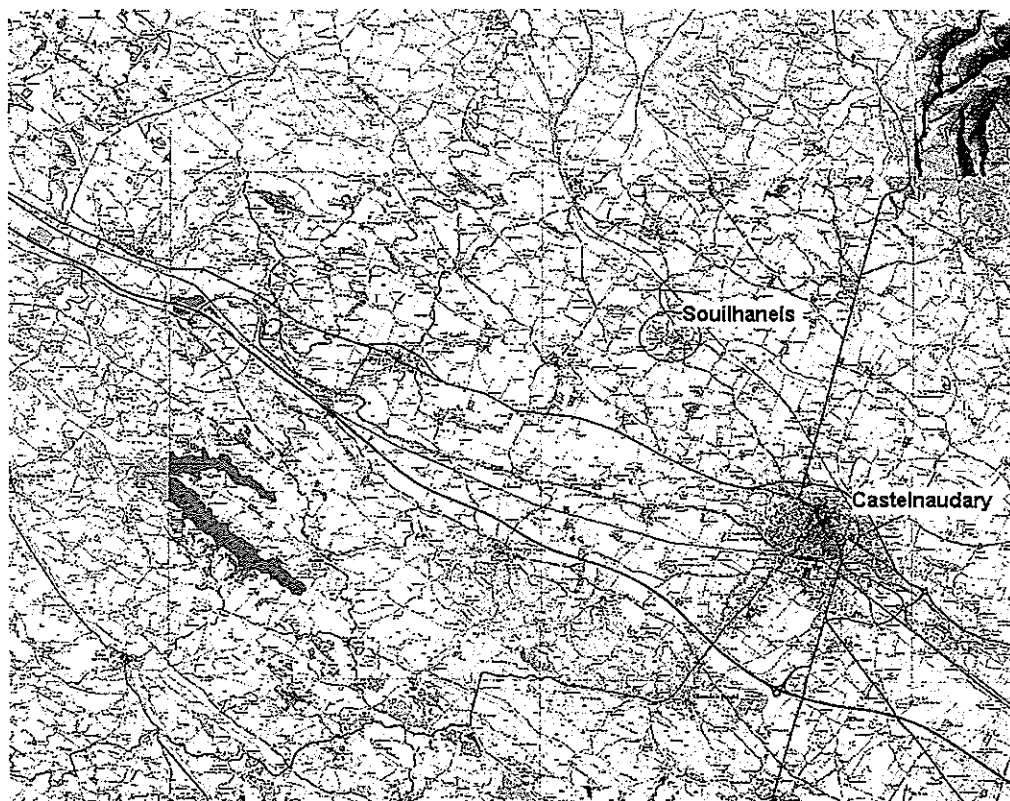
- Présentation des orientations de la municipalité au niveau territorial, économique, démographique.

Phase 4: Impact du nouveau document d'urbanisme sur le territoire.

2 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - Analyse Territoriale

Souilhanel est situé dans la "banlieue" de Castelnaudary, dans la direction Nord, vers la Montagne Noire.



Au rythme actuel de la croissance régionale, et des régimes migratoires, il est important de souligner aujourd'hui la réserve foncière que peut représenter Souilhanel pour les nouveaux Toulousains (extension du pôle aérospatial), en plus des nouveaux arrivants en Languedoc-Roussillon.

Souilhanel fait partie du Canton de Castelnaudary Nord, appartenant au Lauragais. Historiquement, ce canton, comme ceux de Belpech, Salles sur l'Hers, Fanjeaux et Castelnaudary Sud constituent l'extrémité Sud occidentale du Lauragais, entité rattachable au grand Pagus Tolosanus qui fit toujours partie du Comté de Toulouse.

Sociologiquement et économiquement, le Lauragais fait partie d'un ensemble interdépartemental regroupant des communes dans le Tarn, l'Aude, l'Ariège, la Haute Garonne.

Souilhanel, comme Castelnaudary, et de plus en plus avec l'explosion démographique et économique est dans le rayon d'influence "grande banlieue" de Toulouse.

Localement, Souilhanel fait partie des contreforts de la montagne noire. La commune est exclusivement agricole excepté deux bois privés. Le domaine public n'est pas présent au niveau des terres, toutes sont privées et exploitées en culture de grands champs dédiées aux céréales principalement.

La population de Souilhanel, si elle vit au village qui possède une école, une église et une mairie, est très dépendante de Castelnaudary au niveau économique, culturel et social. Les échanges journaliers avec la grande ville transforment ainsi peu à peu le village en site de résidence peuplé le soir et les fins de semaines. Les équipements collectifs seront donc surtout des voiries et l'assainissement.

2.2 - Environnement naturel

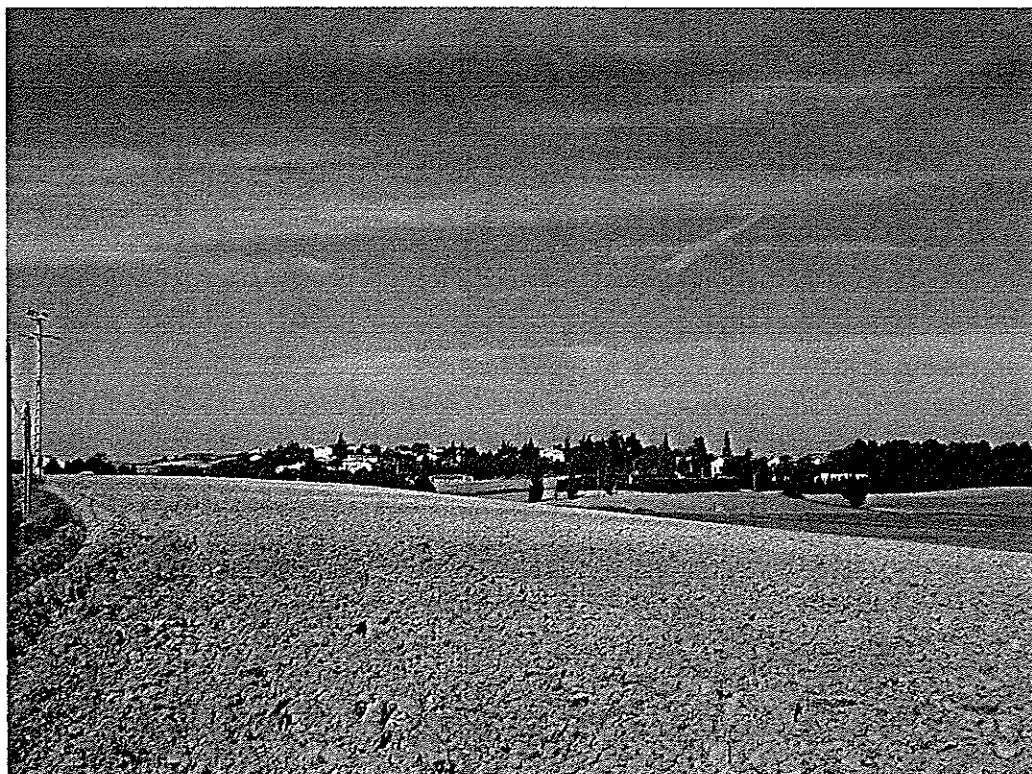
Souilhanel, partie intégrée de la plaine nord du bassin Lauragais, se devine depuis la R.N. 113 qui venant de Toulouse mène à Castelnaudary.



Au niveau paysager, l'élément important est la ligne de crête, fédératrice de la forme urbaine de Souilhanel et visible au loin.



- L'approche depuis Castelnaudary, par l'est, se compose d'une traversée des vastes ondulations de terre formant les prémices de la Montagne Noire.



- Mais l'arrivée au village se révèle après un virage serré sur la droite qui permet de découvrir les champs de la «Font Saint Marc» que couronne le vieux village:

Des constructions autorisées récemment aux abords du village commencent à investir cette entrée.



- La route départementale ne fait qu'effleurer le village, passe la crête au versant nord abrupt et traverse la plaine pour rejoindre la voie ferrée; La vue depuis cette plaine nous révèle un espace voué à l'agriculture céréalière bordé d'une ligne de crête imposante couronnée de toitures...



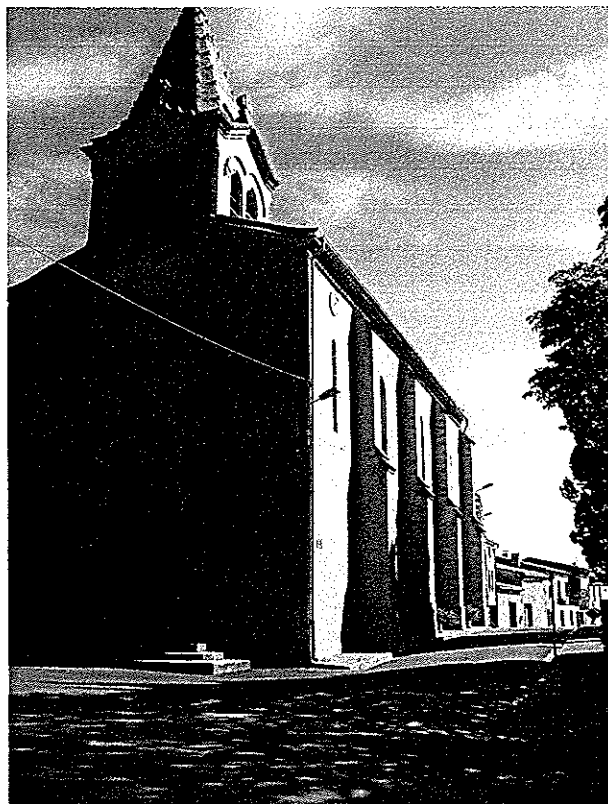
... denses vers l'est coté du vieux bourg ...

... éparses vers l'ouest d'où l'on ne perçoit que les habitations de la dernière décennie du XXème.



- L'espace naturel est composé des grands champs, peu à pas de bosquets. Deux bois privés de faible importance privés y sont répertoriés.

2.3 - Analyse des Enjeux Patrimoniaux

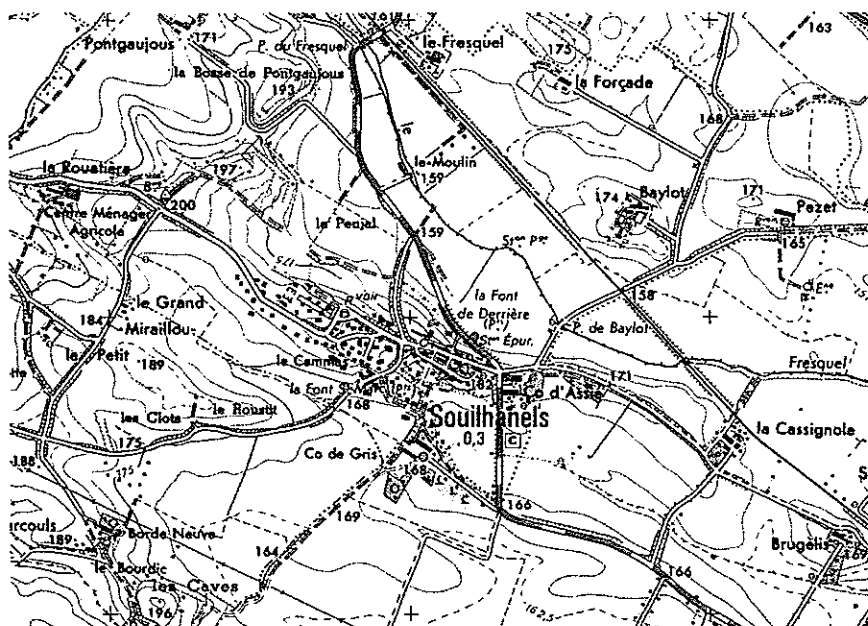


- Souilhanel est peu ou prou un village de l'an 1000, des textes datant de l'an 1100 relatif à l'hospice l'attestant. La motte castrale, qui est à son origine, est toujours visible et lisible sur le plan urbain. Il s'est vu rapidement complété par l'hospice, vers l'ouest.
- Beaucoup plus tard , au XVIIIème le faubourg de Lagarde naquit autours du "Château", belle demeure de notable.
- Hormis l'église et le cimetière, le patrimoine de Souilhanel est inexistant et "l'accroche" à Souilhanel ne peut se faire qu'à travers sa localisation pratique à proximité de Castelnaudary.



- Des vestiges de tours de garde subsistent, restes de l'histoire des guerres de religions, à Pontgaoujos et à Baylo.
- Le service Régional des Affaires Culturelles, archéologie, signale, dans le porter à connaissance, que l'ensemble du village médiéval dans sa totalité, ainsi que *FOUN MARTIANO* sont des sites potentiellement concernés par des fouilles .

2.3.1 - ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL ET URBAIN



- L'ensemble naturel environnant se compose de deux plaines de champs céréaliers au sud et au nord, dominé par la colline couronnée par le village.

- Souilhanel, au niveau urbain a un fonctionnement encore très simple:
 - **Le faubourg de Lagarde**, est composé autours de la maison la plus importante, véritable éperon d'entrée dans Souilhanel/ Il comporte le seul bâtiment d'activité de la commune: l'école, qui fait office de rotule liaisonnante entre le Coeur ancien et le faubourg .
 - **le vieux village**: posé à l'ouest de l'emplacement de la motte castrale, il est radioconcentrique dans son développement. La première ceinture englobe le quartier historique comportant église et mairie. L'urbanisme est très serré, féodal, les vides constituent l'espace public. La deuxième ceinture , très "impalpable" est constituée par les chemins de détournement du centre vieux village et comporte un tissu très lâche de constructions plus ou moins agricoles.
 - **Les quartiers XXème** : lotissements , voiries de lotissement aménagées ou pas, l'espace public se concentre sur la voirie quand elle est délaissée par les automobiles. La liaison entre le vieux quartier et les extensions XXème à l'ouest s'opère par le cimetière, en rotule de la même façon que l'école pour le faubourg de Lagarde.
- Du point de vue architectural, l'église possède de restes Romans dans sa crypte, les diverses reconstruction dus à l'entretien ont réussi à maintenir l'esthétique de l'ensemble.
- Le vieux village ne possède pas d'architecture marquante, le "château", demeure de notable est de style plus ou moins rococo, issu du XVIIIème .
- Le vieux centre conserve néanmoins sa beauté et son charme désuet, favorisée par l'entretien et l'embellissement des monuments par la commune.

2.3.2 - SÉQUENTIEL DE L'AGGLOMÉRATION DE SOUILHANELS

L'extrême linéarité de la forme urbaine de Souilhanel provoque la visibilité d'un nombre de séquences important au regard d'une commune de cette taille à partir du moment où on la traverse. D'autant que la commune comprend le village puis, à l'ouest, le domaine de «La Rouatière» situé un peu à l'écart et consacré à l'enseignement.

Séquence 1 : l'arrivée sur le village : Le prologue

La départementale fait un brusque virage à droite, découvrant un bref instant le village au travers des champs composant l'est de la «Font Saint Marc»;

Paradoxalement la belle allée de platane menant au domaine de «Gris» est encore sur le territoire de Castelnaudary.



Séquence 2 : l'entrée du village : Le quartier de Lagarde

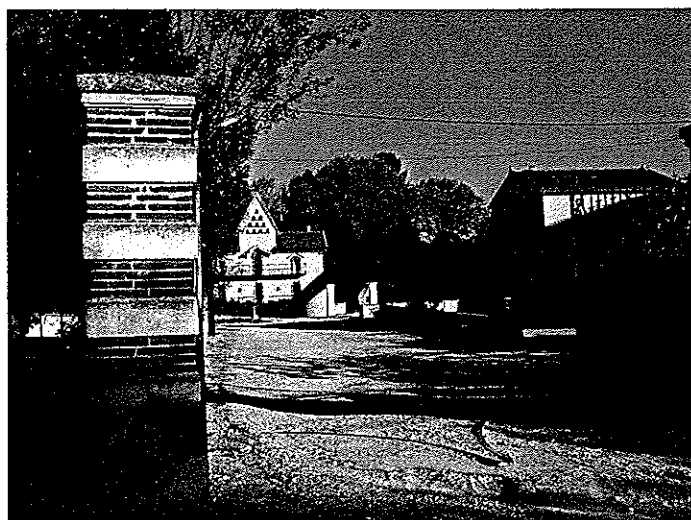
A droite, Lagarde construit jusqu'en limite de commune, à gauche, les champs constituant l'est de la «Font Saint Marc».



Séquence 3 : la porte du village: Le faubourg de Lagarde



Alors que la route départementale continue son périple vers Souilhe, puis Saint Paulet, le carrefour récemment mis en valeur nous indique la voie menant au centre ...
... en opposition au vieux domaine, qui fut un temps le siège de la mairie, ...



... et dont l'architecture d'influence Toulousaine marque la croupe de la colline .

Séquence 4 : La rue menant au centre



Nous sommes sur l'ancienne «motte castrale», et l'habitat resserré est typique des villages Lauragais.

Séquence 5 : le Coeur du village : La mairie, l'église, le cimetière



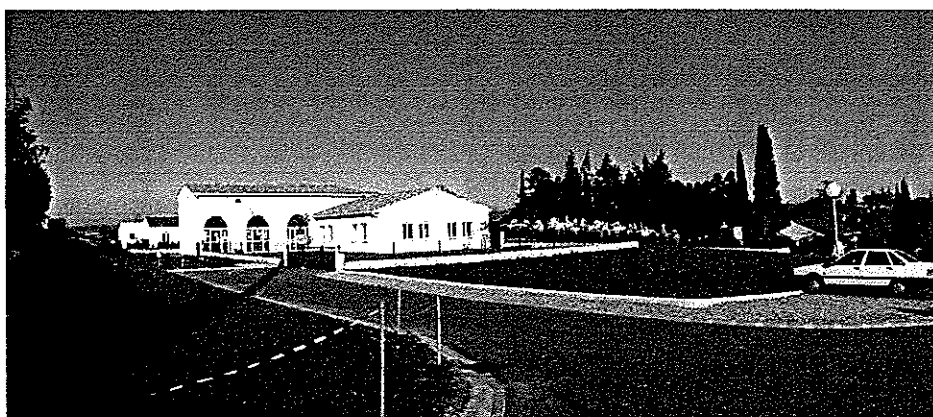
Le cimetière qui marque la fin du village historique, et le début de son développement démographique.



Séquence 6 : le premier lotissement et la nouvelle école

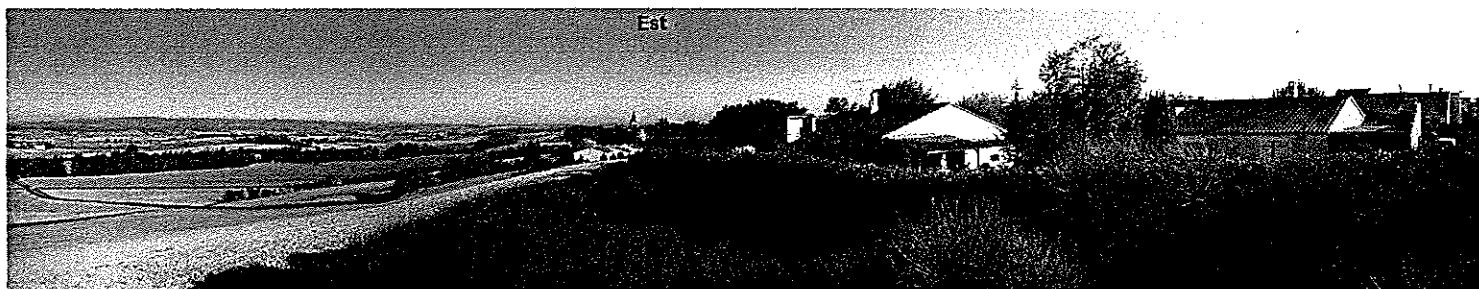


Passé le cimetière, nous découvrons le Souilhanel du dernier quart de XXème siècle ...

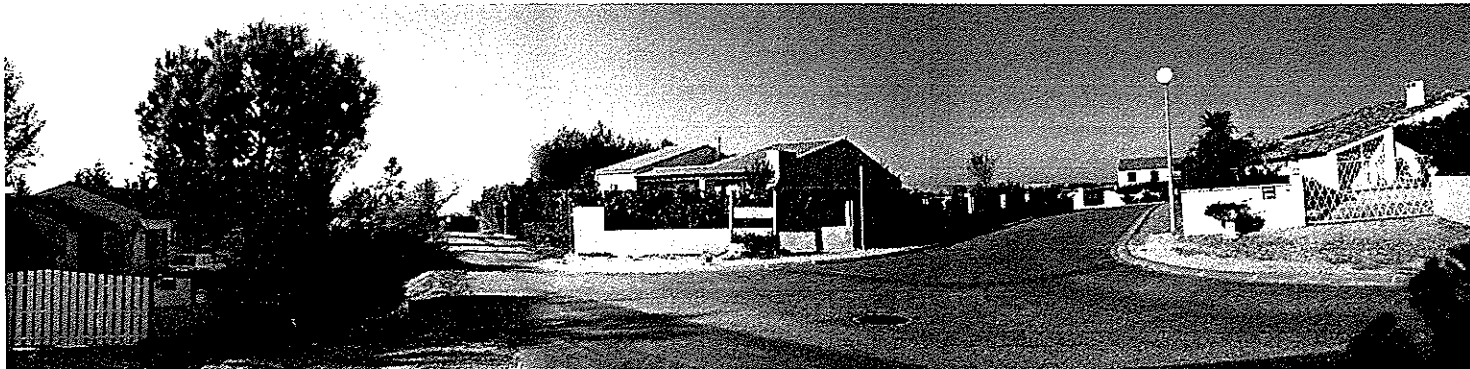


... et en premier lieu sa toute nouvelle école, espace public créant le lien entre les deux parties du village.

Séquence 7 : le plateau et ses lotissements



Entrecoupés de nombreux espaces publics, l'habitat plus aéré, bien qu'organisé prépare à retrouver les espaces agricoles.



Séquence 8 : la fin du village



Ces dernières habitations, toutes abondamment plantées, constituent un quartier paisible et agréable.

Séquence 9 : la continuité de la crête



Séquence 10 : la Rouatière

Un ancien domaine d'importance transformé en Lycée, et en capacité de recevoir en internat une centaine de personnes



2.3.3 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES

Le village puise ses sources aux alentours de l'an mil. Il présente aujourd'hui un bourg vieux composé d'un bâti dense, concentrique à l'église, un faubourg d'entrée XIXème et possède de belles fermes réparties sur le territoire de la commune.

Le village est entouré de champs en exploitation céréalière ainsi qu'en porte graines.

Les alignements d'arbres sont portés par les talus, lesquels soulignent les cassures naturelles du paysage et forment en général les limites de propriété.. Le grand paysage ceint le village qui semble s'être installé sur un ressaut du « fond de vague » des contreforts Chauriens. Le village est traversé par un fort flux routier dû à la présence du lycée de la «Rouatière» d'est en ouest en arrivant par le sud. Il y a ainsi **un sens de lecture du village qui va générer les extensions urbaines.**

Souilhanel se développe en ligne de crête est ouest : Le pôle fédérateur est le centre historique comprenant église et premiers habitats en rue serrées, le cimetière formant l'extrémité ouest de cet âge urbain. L'arrivée dans le bourg se fait au sud est par une « côte » traversant le faubourg de Lagarde composé autour d'une maison bourgeoise.

Trois lotissements se sont développés pour accueillir, à partir des années 70 les nouveaux arrivants . Deux de ces lotissements sont situés à l'ouest du vieux bourg, toujours en suivant le développement en ligne de crête, en direction aussi du pôle d'activité de Souilhanel : le lycée privé de la Rouatière. Ces deux lotissements marquent physiquement un développement en deux temps :

- **premier temps : autours de l'école avec 26 habitations, années 70**
- **deuxième temps, 14 lots, années 90, sans noyau fédérateur à proprement parler mais une liaison piétonne avec le premier et des aménagements paysagers sur les espaces vides qui deviennent alors des espaces publics.**

Aujourd'hui le développement de forme individuelle est situé au sud du bourg vieux , **«quartier de la Font Saint Marc»**, et présente des caractéristiques différentes: parcelles et habitations plus vastes, peu d'espace communautaire, route qui le ceint et non qui le traverse. Ce type d'urbanisation laisse un vide entre la route d'amenée à Souilhanel et lui même, il est délimité clairement par les végétations existantes.

Enfin, la route menant à la Rouatière (**voie communale de Montmaur**) est bordé sur son flanc gauche d'un alignement d'habitation posées sur de vastes parcelles, en recul de la voirie.

La conclusion du diagnostic sur lequel s'appuie le projet urbain est que : Souilhanel ne présente pas de gros écueils paysagers.

- **La politique municipale encadre les constructions nouvelles au niveau des typologies architecturales et paysagère ce qui permet d'obtenir un résultat d'ensemble satisfaisant, harmonieux, entretenu.**
- **Le cas d'une erreur d'insertion est malheureusement à relever afin d'éviter un éventuel renouvellement sur l'école dont la plate forme crée un talus surplombant de trois mètres le niveau de la route.**
- **Il est donc nécessaire de conserver la typologie du développement en ligne de crête, les typologies architecturales en place (orientation, implantation, clôtures, forme des ouvertures), ainsi que la dynamique d'aménagement des espaces urbains vides qui deviennent communautaires (petits aménagements paysager des parkings, entrée de lotissement, piétonnier, abris bus etc.).**

2.4 - Environnement Economique

2.4.1 LE SECTEUR RURAL

L'agriculture représente pour la commune une activité fondamentale.

La superficie de la commune est de **276,64 hectares** dont 271,58 ha d'espaces privés (superficies identifiées cadastralement) et 228 ha de superficie agricole exploitée (source recensement agricole 2000).

L'activité agricole est principalement viticole mais on trouve également des céréales, des cultures maraîchères, fruitières et de vergers.

Les surfaces utilisées pour l'agriculture (source cadastre 2001) sont réparties ainsi :

SUPERFICIES AGRICOLES	1 991	2 001	Variation 1991-2001
Vergers	2.0 ha	2.0 ha	0.0 %
Vigne	0.4 ha	0.0 ha	-100.0 %
Près	0.3 ha	0.3 ha	0.0 %
Jardins	1.8 ha	1.4 ha	-25.4 %
Terres (céréales.....)	238.8 ha	240.4 ha	0.7 %
TOTAL	243.3 ha	244.1 ha	0.3 %
En 2001 :			
86,9 % de la superficie de la commune était utilisée pour les cultures céréalières, maraîchères et fruitière , qui sont la principale ressource de l'économie agricole communale.			
6 exploitations pour une superficie moyenne de 22 ha, dont 3 professionnelles pour une superficie moyenne de 38 ha,			
SUPERFICIES NATURELLES	1 991	2 001	Variation 1991-2001
Bois	0.8 ha	0.8 ha	0 %
Terres incultes (Landes)	13.0 ha	8.3 ha	-35.7 %
Eaux (Mares)	0.3 ha	0.3 ha	0 %
Ancien chemin de fer	2.9 ha	2.9 ha	0.0 ha
TOTAL	16.9 ha	12.3 ha	-27.4 %
TOTAL GÉNÉRAL	260.3 ha	256.4 ha	-1.5 %

Les bois représentaient une superficie de 0,8 ha en 2001, composés de bois taillis (chêne verts) non exploités;

On constate qu'entre 1991 et 2001 la superficie dédiée aux activités agricoles n'a pratiquement pas évoluée, seulement 0,8 ha de plus gagnés sur les terres incultes qui elles ont diminué de 4,7 ha.

2.4.2. LE SECTEUR DE COMMERCE ET DE SERVICE

En 2001, la commune comptait (source Commune, CCI et CM)

Secteur libéral :

néant

Secteur de commerce :

- 1 traiteur

- 1 entreprise de produits de vente pour automates

On constate une très faible activité économique. Souilhanel est une petite commune à proximité immédiate de Castelnaudary ce qui nuit à toute possibilité d'activité autres qu'agricole.

2.5. Environnement Social et Urbain

La commune de Souilhanel est composée d'un centre, sans hameau. Elle compte cependant 6 domaines à caractère agricole qui représentent des «écarts».

Les surfaces réservées à l'habitat (source cadastre 2001) sont réparties ainsi :

SUPERFICIES URBANISÉES	1 991	2 001	Variation 1991-2001
Terrains à bâtir	0.4 ha	0.7 ha	75.0 %
Sols	11.0 ha	14.5 ha	31.8 %
TOTAL	11.4 ha	15.2 ha	33.3 %
En 2001: 5,5 % de la superficie de la commune était urbanisée.			

La commune est de type rural, composée d'un centre ancien groupé autour de l'église et du cimetière, puis des deux lotissements communaux des années 70 et 90 avec des unités foncières de taille moyenne (1000 à 1500 m²), le tout ceinturé de maisons individuelles de même type.

	1 99	1 993	1 99	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002
PC Const. Nouvelles	0	1	0	5	2	5	5	6	1	0	4
superfic	0 ha	0.1 ha	0 ha	0.7 ha	0.36	0.64	0.73	0.74	0.24	0 ha	1.14
TOTAL PC		29				Total Superficie		4.65 ha			

Ainsi on constate qu'en onze ans, la commune a accueilli 29 constructions nouvelles sur 4,65 ha soit une moyenne de **0,16 ha par construction**.

2.5.1 - SERVICES PUBLICS :

- Mairie ouverte tous les lundi, mardi, jeudi et vendredi
- Une salle polyvalente
- Une école comprenant deux classes (CE1 et CE2), en regroupement pédagogique avec Soupex-Saint Paulet et Les Casses;
- Un terrain de tennis
- Un centre polyvalent de formation professionnelle (La Rouatière)

2.5.2 - LA VIE ASSOCIATIVE

Les associations sont nombreuses et variées et recouvrent certains domaines sportifs et culturels.

Source de dynamisme et de convivialité : **elle participe à la qualité de vie de la commune.**

2.5.3 - LES TRANSPORTS

Comme toutes les communes rurales, les déplacements sont quasi-exclusivement réalisés grâce à l'automobile qui équipait 94,7 % des ménages en 1999, ce taux ayant déjà progressé depuis.

La commune est traversée, à son extrémité est par la départementale 113 qui permet de relier Castelnaudary à la Haute Garonne via Les Casses. Cet axe n'engendre pas une grande circulation.

Cependant, la commune s'est développée le long de la Voie communale, perpendiculairement à la RD 113, dans le prolongement du village historique.

2.5.4 - EAU POTABLE

(source rapport du délégataire 2001)

La collectivité gère en régie le captage, le pompage, la production, le traitement et la distribution d'eau potable; Toutefois le CPFP «La Rouatière» est géré par la Lyonnaise des Eaux France.

Construction du service :

Un réservoir de 50 m3

Réseau de 4,7 km

Nombre de clients alimentés : 116

nombre d'habitants desservis : 253 (source INSEE 1999)

volume vendu : 15 239 m3

Origine de l'eau : Achat au syndicat sud Occidental des Eaux de la Montagne Noire;

Le centre polyvalent de formation professionnelle (La Rouatière) est alimenté indépendamment du village, depuis la commune de RICAUD par la Lyonnaise des Eaux, aussi les besoins de ce centre, fort de 100 personnes durant l'année scolaire, sont ils satisfaits indépendamment des ressources de la commune.

En 2001 : -15 239 m3 ont été importés et distribués
soit un volume moyen distribué de 41,75 m3/jour,
soit **83,5 %** de la capacité de stockage
- 14 939 m3 ont été vendus dont 2 859 m3 à la commune
-12 080 m3 ont été vendus aux particuliers pour un usage exclusivement domestique
soit 0,130 m3/jour/hab. soit une consommation actuelle de **33 m3 / jour**
- Indice de perte est de 2 % soit **0,8 m3 / jour**

Ainsi le réservoir de 50 m3 laisse une disponibilité de 16,2 m3 ce qui correspond à 124 personnes, soit 41 logements, ce qui est largement suffisant au vu des objectifs de la commune.

2.5.5 - ASSAINISSEMENT

(source commune)

La commune est en cours d'élaboration du schéma de zonage d'assainissement aussi n'est-il pas applicable actuellement.

La collectivité assure elle-même la collecte et la dépollution des eaux usées

Description des ouvrages :

- un réseau de collecte de 2570 ml pour 95 branchements
(soit **82% du nombre de branchement Eau potable**)
- pas d'ouvrages accessoires mais un poste de relèvement des effluents, situé au sud de la commune.
- une usine de traitement des eaux usées :
 - * **capacité 300 équivalents habitants**
 - * date mise en service 1991
 - * type : boues activés faible charge
 - * constructeur : Entreprise GILS
 - * ouvrages : - dégrilleur manuel
 - poste de refoulement
 - bassin d'aération
 - clarificateur

- silo à boue
- lits de séchage

Qualité des effluents rejetés et état du milieu récepteur: Bilan de traitement 2001 (Cf. rapport SATESE)

Charges reçues	kg/jour	Rendement épuratoire %
DBO 5	13.5	93 %
DCO	26.25	82%
MES	9.4	86%
NTK	3	87%
PT	1	98%

Volume de boues soutirées : 180 m3 et épandues.

La capacité étant de 300 equ. habitants, aucune entreprise polluante n'étant installée sur la commune, et 88% des habitants actuellement raccordé au réseau collectif : il reste donc une possibilité minimale de 47 equ. habitants soit 16 logements supplémentaires.

2.5.6 - GESTION DES DÉCHETS

La commune de Souilhanel a transféré cette compétence à la communauté de Communes de Castelnaudary et du Bassin Lauragais, le ramassage étant assuré par la SITASUD.

- Déchets ménagers : 1 collectes par semaine des conteneurs.
- Tri sélectif : 1 collecte par semaine des caissettes comprenant:

- papiers et cartons
- verre
- bouteilles plastiques
- boîtes de conserve
- verre
- packs

La commune s'est également dotée de trois lieux de collecte (points propretés), situé au centre du village, au lotissement du Cazal et à la Rouatière

- Un container à verre.
- Un point de réception des huiles de vidanges

Sont ramassés une fois par mois :

- Déchets Verts, ferrailles, encombrants, pneus et autres ...

2.6 - Analyse Démographique

Le Recensement de 1999 dénombre 253 habitants, cependant les 11 constructions nouvelles réalisées depuis ont amené un supplément de 33 habitants, et la réhabilitation du bâti ancien a permis de réduire le nombre de logement vacants de 2 unités.

On dénombre ainsi fin 2001, 13 logements de plus qu'au début 1999 soit 39 habitants en supplément minoré d'un taux de mortalité de 2/an, nous obtenons une estimation pour 2001 de

Année Recensement	1 962	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 001
	128	147	102	122	187	253	288

En 2002 la commune continue son développement démographique au rythme moyen de **+6,8%** par an depuis 20 ans, grâce à la fois:

- à la proximité de Castelnaudary, métropole locale, source d'emploi de commerces et de services;
- à l'attrait d'un environnement rural, associé à des équipements et services nombreux et de qualités, sur la population urbaine qui constitue le nouveau groupe social des «RURBAINS».

Ce qui explique une part de l'attrait de la commune sur les jeunes couples en quête d'un village calme où il fait bon vivre mais dont les commodités de la ville sont très proches.

Ce renouvellement de population est une chance pour la commune.

3 - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

3.1 - Perspectives d'essor économique

L'économie agricole céréalière, soumise aux aléas de la Politique Agricole commune et de la Mondialisation de l'Economie, devrait au mieux rester stable.

L'économie en général est entravée, à la fois, par la taille de la commune, trop petite pour attirer les services de base, et par la proximité de Castelnaudary, métropole locale, à 5 minutes, et par la proximité de Toulouse, métropole Régionale, à 45 minutes.

Le seul espoir réside dans un accroissement de la population, seule solution pour faire revenir à Souilhanel les petits commerces de base qui sont actuellement assurés par des commerçants ambulants qui connaissent un certain succès, ce qui laisse l'espoir en l'avenir.

La compétence développement économique ayant été transférée à la nouvelle Communauté de Communes de Castelnaudary et du Bassin Lauragais, celle-ci n'a pas de projet actuellement défini pour Souilhanel.

3.2 - Perspectives de développement démographique

Sur la période 2003-2013 envisagée pour la présente étude le village devrait se développer dans deux directions :

1- Réhabilitation du centre - Village : (ce qui ne concerne toutefois que très peu de logements vacants)

- Village et construction du parc locatif
- L'OPAH du Lauragais qui permet la réhabilitation de logements du centre du village, au demeurant peu nombreux (7 logements en 1999 soit 7% du parc de résidences principales) a été efficace puisqu'aujourd'hui il n'y a plus un seul logement vacant.

Au vu de la pression foncière actuelle et de la dynamique d'installation en coeur de village propre au département, **une incidence de 7 logements réhabilités** nous paraît une perspective envisageable.

2- Développement de la construction de maisons individuelles, au travers :

- de la création d'un lotissement afin de renouveler l'opération des années 80 et 90 qui a permis au village de se développer;
- et d'opérations individuelles qui ont été les seules réalisées ces dernières années.

Ce mode de logement reste le préféré des français et plus particulièrement des Audois. Depuis 1998, la recherche de terrains à bâtir est soutenue, à la fois, par la demande «des enfants du village» qui cherchent à rester sur la commune, et par des couples extérieurs, locaux et européens, attirés par la qualité de vie que propose le village associé à la mitoyenneté de pôle urbain attractif.

Ainsi on peut estimer que pour le moyen terme (2003-2020)

PRÉVISIONS	Nombre	Habitants
Logements privés réhabilités	0	0
Logements privés nouveaux	35	105
TOTAL	35	105

Si l'on considère que cet accroissement de population entraînera un rajeunissement de la commune, on peut estimer un nombre de décès inférieur à celui de la période 1990-1999 soit 14 personnes.

Ainsi le solde naturel pour la période 2003-2020 est estimé à **+ 100 hab. portant le nombre d'habitants aux alentours de 390**, dont 75% (à terme) seront raccordés au réseau d'assainissement collectif, ce qui est en dessous des capacités programmées des infrastructures de la commune.

3.3 - Protection et mise en valeur de l'environnement

Le grand enjeu de Souilhanel est sa ligne de crête. En effet, celle-ci est visible de loin des quatre points cardinaux, elle donne à voir l'image de marque du village et de la commune tout entière.

Il est bon de souligner l'importance de la concordance de l'élément végétal accompagnant les constructions.

L'approche par Castelnaudary se fait par une route étroite plongeant dans la marée des grands champs céréaliers. Au grès des ondulations des terres, toujours en montant, le village se découvre par apparitions successives, telle la terre du bateau.

La traversée obligatoire du vieux village est en fin de compte une étape pittoresque, d'autant que la circulation automobile est peu aisée en double sens. Celle ci permet d'apprécier le vieux village avant de s'éloigner par la ligne de crête, à travers les lotissements modernes, avec en toile de fond la Montagne Noire.

L'approche de Souilhanel par Lagarde est à travailler, notamment lors de l'aménagement du Font Saint Marc, qui en faisant pendant au Faubourg de Lagarde constituera la "porte d'entrée" dans le village.

L'approche visuelle du vieux village sera préservée et mis en valeur par un tracé cohérent des voiries futures. La recherche d'un équilibre historique à but touristique est à prendre en considération lors de cet aménagement.

L'environnement naturel est réduit aux grands champs exploités en céréales, voire petit à petit en porte graine ou haricots. La présence de l'élément végétal sera reporté dans les propriétés formant le village.

4 - Objectifs

Pour la décennie à venir et à travers sa carte communale entièrement en conformité avec les lignes de conduite d'urbanisme définies par les articles L-110 et L-121-1 du code de l'urbanisme, la commune de Souilhanel souhaite soutenir les objectifs suivants :

- ✧ **Assurer un développement raisonné de sa capacité d'accueil** de nouveaux habitants en permettant l'extension des quartiers, au fur et à mesure des besoins, et en réalisant la mise en place de la voirie et des réseaux (éventuellement financé par le PVR) pour répondre aux exigences des nouveaux habitants;
- ✧ **Protéger la zone agricole**, activité fondamentale de la commune;
- ✧ **Préserver la qualité de vie existante**;
- ✧ **Entériner ses structures internes** d'accompagnement et de fonctionnement social.

4.1 - La Carte Communale assure un développement équilibré

La commune est située dans la première couronne de Castelnaudary, et la majorité de ses habitants sont dépendants de cette situation géographiques. Située sur la Route départementale Castelnaudary - Saint Paulet, Souilhanel doit donc désormais appréhender la pression foncière actuelle.

411 - Le renouvellement urbain est favorisé par l'adhésion de la commune à «l'OPAH du LAURAGAIS» qui participe à la réhabilitation des logements anciens.

412 - Le développement urbain reste maîtrisé puisqu'il ne pourra se réaliser qu'au travers de l'extension et du renforcement des réseaux VRD que la commune compte mettre en place **à son rythme, en fonction de son projet et de ses priorités.**

Aujourd'hui, il est possible d'évaluer:

- une Partie Actuellement Urbanisée (espaces bâtis + équipements publics), de 18,1 ha;
- La carte communale portera cette P.A.U. à 27,6 ha soit une augmentation de :
+ 9,5 ha (soit **+3,4%** de la superficie de la commune).

Ce développement répond à trois objectifs :

- ♦ Favoriser l'étoffement de la zone urbaine, à l'ouest le long de la voie communale et combler l'espace entre les zones déjà urbanisées (Font Saint Marc);
- ♦ Conduire de façon structurée l'organisation du nouveau lotissement;
- ♦ Valoriser l'espace en particulier l'entrée du village face au faubourg de Lagarde.

413 - Le développement de l'espace rural et plus particulièrement céréalier est respecté le plus possible, ainsi la plupart des terrains ouverts à l'urbanisation sont soit incultes, soit non plantés en céréales.

414 - La préservation des espaces agricoles ont conduit la commune à définir son développement urbain à l'intérieur de l'espace privilégié qu'est la ligne de crête afin de :

- ♦ Ne pas empiéter sur le versant sud réservés à l'agriculture (LAVAIL, LE CAMMAS);
- ♦ Éviter le plus possible l'accroissement du nombre d'habitants exposés aux nuisances (zone constructible éloignée de 150 mètres de la station d'épuration, et de 50 mètres du projet animalier);
- ♦ Prolonger le caractère paysager du village «de façon linéaire».

4.2 - La Carte Communale assure la diversité des fonctions et la mixité sociale

La mixité sociale existe déjà sur la commune qui a pris l'initiative de 2 lotissements dans le passé, sur lesquels se sont établies des maisons individuelles dont les parcelles sont de taille moyenne. Chaque habitation étant destinée à la propriété ou à la location, cela suggère une mixité sociale bien présente.

Dans ce même ordre d'idée, les objectifs communaux sont d'étoffer la capacité d'accueil en permettant à travers la construction libre de finaliser le développement de ces quartiers.

Il est toutefois nécessaire de prendre en compte que la perspective de 35 logements nouveaux exige un besoin d'environ 20% de la superficie prochainement constructible pour les aménagements urbains et paysagers, soit une prévision de 1,9 hectares réservée à ces prestations.

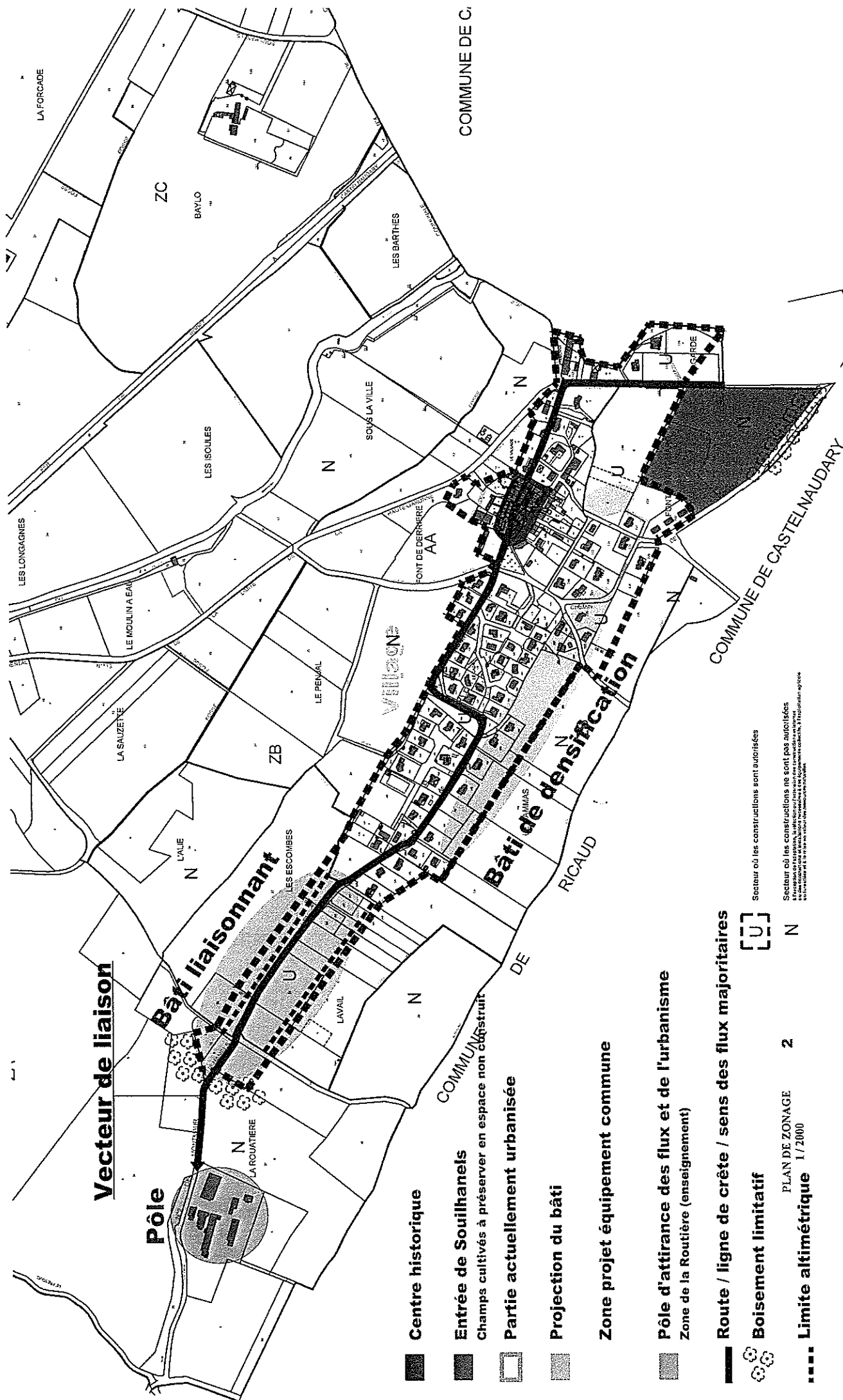
Enfin, Souilhanel n'assure pas encore la diversité des fonctions urbaines puisque son tissu économique et ces équipements sont assez restreints, du fait de sa proximité avec Castelnaudary. La carte communale permettra donc à la commune de promouvoir le développement éventuel de certains services en fonction des besoins de la population.

4.3 - La Carte Communale prévoit une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux

La présente Carte Communale prévoit des espaces urbanisables en quantité moindre : elle permettra un regroupement de l'habitat le long de la voie communale de Montmaur afin de privilégier les espaces agricoles et naturels qui servent d'écrin au village.

L'augmentation prévue n'est que de **9.5 ha** soit 3.4 % de la superficie de la commune qui est elle même très petite (276,64 ha). Les contours de la carte communale appréhendent ainsi les caractéristiques identitaires préexistantes et conservent les activités agricoles.

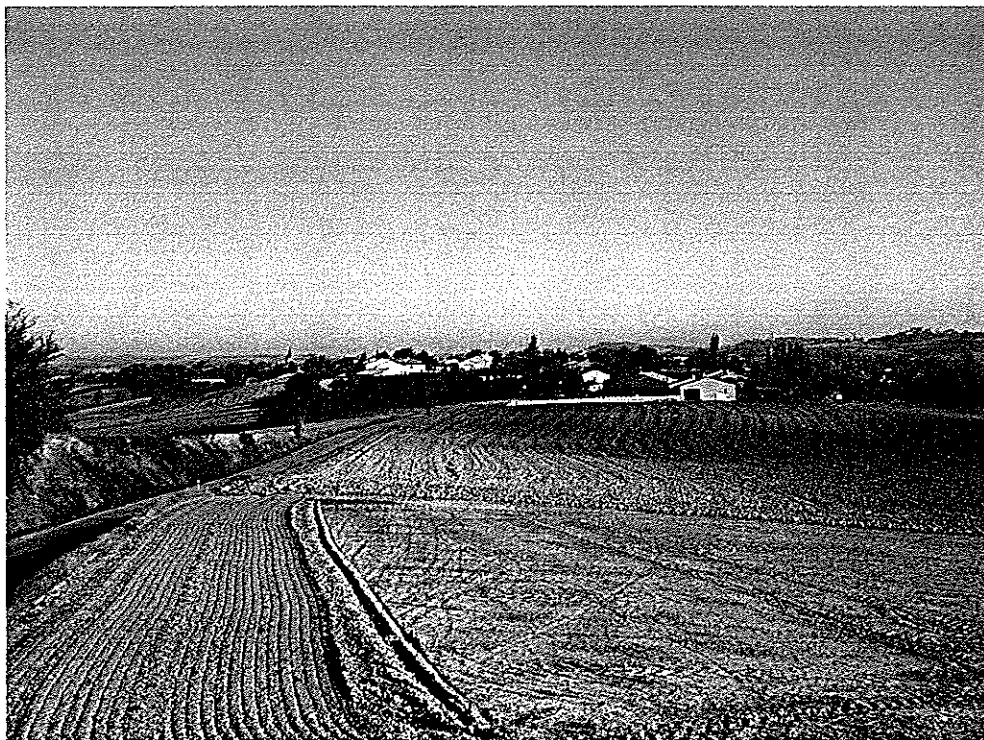
Cône de visibilité sur le village historique



Le projet urbain de la Carte Communale 2003

Il se compose d'extensions sous forme de lotissement sur deux zones limitrophes au bâti existant et positionné par rapport au bourg vieux :

1/ à l'ouest, jusqu'à la ligne de crête
délimitant la zone village de la zone « la Rouatière »

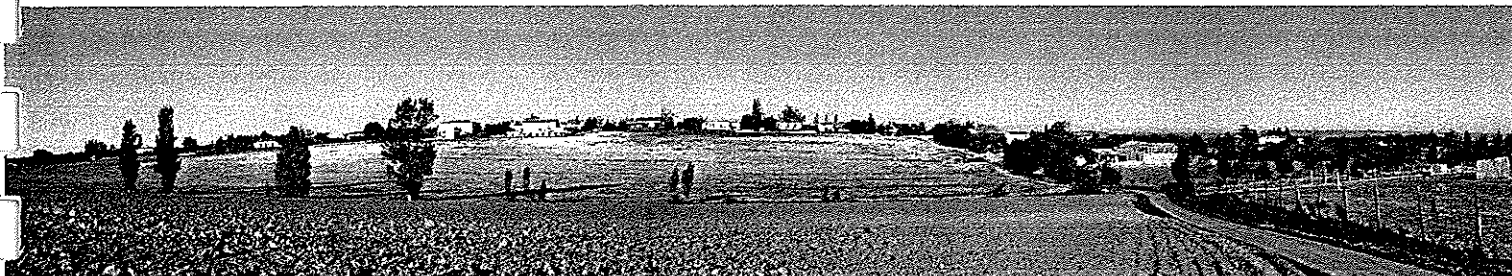


Cette extension est menée sous forme de lotissement en continuité de l'existant. Elle vient s'installer dans les limites paysagères existantes qui produisent des terrains de type allongé d'est en ouest.

Si deux rangs de maison en sus d'une voirie seront possibles sur la zone nord de la route, il semble préférable de conserver pour l'instant un alignement sur un seul rang au sud. Le village s'arrêtera alors sur un ressaut de terrain formé d'un talus boisé.

La limite nette paysagère est atteinte. Au delà, se situe la zone de la Rouatière. Cette extension pourrait supporter une vingtaine d'habitation.

2/ au sud , sur la Font Saint Marc, à l'entrée du village.



La Font Saint Marc va présenter un aménagement, non pas de lotissement, mais de « zone ». En effet, l'espace laissé vacant par la fin des constructions actuelles est très orienté. Des éléments fédérateurs guident l'harmonie paysagère : l'alignement de platanes, le grand champs, les talus et le chemin d'amenée au vieux bourg. Les parcelles viendront s'insérer dans la logique dictée par ces éléments. La ligne haute tension traversant la parcelle 148 favorisera l'ajustement de la disposition des nouvelles constructions.

D'autre part, le grand champ (parcelle 233) doit être conservé en vide afin de faire pendant au faubourg de Lagarde et ainsi valoriser l'entrée du village.

Enfin, un espace est à conserver non constructible à la mitoyenneté du projet animalier situé à la fois sur la commune de Castelnaudary et celle de Souilhanel, afin de préserver des nuisances engendrées par la présence de diverses espèces, certaines pouvant être qualifiées de « dangereuses ». Ce tronçon de la parcelle 235 est situé le long du ruisseau des Cammas à l'entrée de la commune (une cinquantaine de mètre de large sont concernées).

Ainsi, le village, dans ses extensions carte communale 2003, reste dans la même **harmonie paysagère**. Les limites géophysiques existantes sont respectées. Il conserve ainsi des caractéristiques homogènes, et peut donc suggérer une parfaite valeur intrinsèque.

Ces extensions, portant à 40 le nombre d'habitations supplémentaires, sont l'achèvement des deux quartiers existants. En conservant la silhouette actuelle, les constructions projetées continueront à assurer la qualité du village.

La municipalité devra, elle aussi, assurer la continuité et l'harmonisation des aménagements publics.

Cette carte communale trouve ici ses limites, la gestion des nouveaux bâtis s'insérant dans limites paysagères visibles (bois, talus, ligne de crête).

C'est, par le futur, au delà des extensions actuellement définies par la Carte Communale 2003 que Souilhanel aura réellement à prendre des options politiques quant à l'aménagement de son territoire.

5 - LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

5.1 - Sur le développement de l'urbanisation

Souilhanel inscrit son développement :

- ✧ dans la **continuité historique de sa forme urbaine** en ouvrant à l'urbanisation les zones jouxtant son noyau historique et en densifiant les vides existants entre divers espaces. Retenons que le versant nord relativement abrupt limite considérablement la possibilité d'extension de l'urbanisation de la commune. Aussi la stratégie d'aménagement porte principalement sur un développement le long de la ligne de crête;
- ✧ dans le **respect de son patrimoine historique et naturel** en achevant la restauration et la mise en valeur urbaine, et en gérant ses extensions dans le respect de ce patrimoine;
- ✧ dans une **dynamique sociale** entraînant l'investissement du village dans l'équipement public : équipement d'infrastructure financé par la mise en place PVR (art. L.332-11-1 du code de l'urbanisme).

De ce fait le développement urbain sera maîtrisé en fonction de la volonté communale de réaliser, **à son rythme**, les nouveaux équipements d'infrastructure.

5.2 - Sur le développement agricole

Les zones agricoles ne sont que très peu touchées par la carte communale 2003. Le domaine agricole englobé par la zone constructible est préservé par la zone naturelle non constructible.

En excluant les lieux-dit « Lavail », « Le Cammas », au sud, « Les Escombes », « Le Penjal », « L'Alie » au nord, des zones urbanisables situées au Nord et à l'Est, la commune entend préserver ces zones agricoles.

5.3 - Sur la préservation des sites et paysages

- Le nouveau document d'urbanisme procède d'une homothétie du village actuel, toujours dans la direction historique du développement du village le long de la crête d'Est en Ouest.

Ainsi qu'il est dit plus avant, l'extension la plus marquante sera celle en ligne de crête, vers l'Ouest, car il s'agit de la zone la plus visible de loin. Le caractère principal en vision de loin est la forte présence d'arbres "boules" et de haies de résineux arbustifs, en rideaux entre le bâti, en axe Est Ouest. L'impact de la ligne de crête est d'importance, il sera nécessaire de demander aux pétitionnaires une plantation du même type en fond de parcelle, limite de jardin, afin de continuer à préserver l'aspect général de la masse bâtie et ainsi alléger l'impact visuel au niveau paysager.

En ce qui concerne l'entrée de village, il sera important pour la commune de traiter la voirie de la route départementale pénétrant le quartier de Lagarde en véritable traversée de village : plantation de haute tiges en délimitation de voirie, couverture des fossés, seront des solutions possibles.

D'autre part, l'aménagement de la nouvelle zone de Font Saint Marc dépendra pour beaucoup des voiries internes qui préserveront les échappées visuelles vers le vieux cœur féodal : église, mairie. Il serait intéressant d'envisager un aménagement radioconcentrique de la zone afin de mettre en valeur tous les avantages.



REÇU A LA
PRÉFECTURE

28 JUIL. 2004

D.D.E. AUDE

- 4 NOV. 2004

S^m CASTELNAUDARY

BPU **COMMUNE DE**

A LA
SCTURE

28 JUIL. 2004

BPU

SOUILHANELS

CARTE COMMUNALE

6

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION PREFECTORALE

LOI SRU : Carte communale

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Condition d'occupation et d'utilisation du sol

ART.R.111-2 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ART.R.111-3-1 (D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

ART.R.111-3-2 (D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ART.R.111-24 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou de l'observation d'une marge de reculement.

Condition d'occupation et utilisation du sol

ART.R.111-14-1 (D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article 52-1 du Code rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrain produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants.
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées) l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

ART.R.111-14-2 (D. n. 77-1141, 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivrée dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leur dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ART.R.111-15 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977, D. n. 81-533, 12 mai 1981, D. n. 83-812, 9 septembre 1983, D. n. 86-984, 19 août 1986)

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Accès voirie et parking

ART.R.111-4 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle de personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Espaces libres et plantations

ART.R.111-7 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logement à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents d'une aire de jeux et de loisirs à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Desserte par les réseaux

ART.R.111-8 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières aux articles R.111-9 à R.111-12.

ART.R.111-9 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitation.

ART.R.111-10 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; Le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

ART.R.111-11 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser ces installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de grande superficie des parcelles ou de faible densité de construction, ainsi que de nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

ART.R.111-12 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

ART.R.111-13 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

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 ou leur

importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Implantation des constructions sur une même propriété

ART.R.111-16 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ART. R.111-17 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prenne jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ART. R.111-18 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points . Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ART. R.111-19 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ART. R.111-20 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 81-534, 12 mai 1981, D. n. 82-584, 29 juin 1982, D. n. 86-984, 19 août 1986, D. n. 88-199, 29 février 1988)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le commissaire de la République peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R.111-18 et R.111-19, sur les territoires où l'établissement de plans d'occupation des sols a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ART. R.111-5 A. (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

A)

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- Trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article du code de la route.

B) Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C) Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

ART. R.111-6 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Aspect extérieur

R.111-21 (D. n. 76-276, 29 mars 1976, D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

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, 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.

R.111-23 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Hauteur de construction

R.111-22 (D. n. 76-276, 29 mars 1976)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.