

PLU

VILLEFRANCHE
DE LAURAGAIS

4.1 Règlement

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 17 mars 2016 approuvant le projet d'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	2
Zone UA	3
Zone UB	13
Zone UC	25
Zone UE	35
Zone UX	43
TITRE II	52
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
Zone AU	53
Zone AUe	65
Zone AUx.....	70
Zone AU0	78
Zone 2AUe	81
Zone 2AUx	84
TITRE III	87
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	87
Zone A.....	88
TITRE IV	96
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	96
Zone N.....	97
<i>Dispositions réglementaires</i>	<i>102</i>

Nota : Les références aux articles du Code de l'Urbanisme sont celles en vigueur avant l'ordonnance du 23 septembre 2015. Il est important de préciser que le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la recodification du Livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a modifié en profondeur l'organisation du Code de l'Urbanisme. Les références aux articles du Code de l'Urbanisme ont ainsi évolué.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

Caractère de la zone

Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Villefranche-de-Lauragais, dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux. Un secteur « UAc » correspond au périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. Il se situe globalement sur l'emprise de la Bastide historique de Villefranche-de-Lauragais. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien de Villefranche de Lauragais, une véritable unité commerciale de proximité.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivants dans l'ensemble de la zone UA :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services.
- 2- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- 4- Les dépôts de toute nature.
- 5- La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Dans le seul secteur UAc :

- 1- Le changement de destination en habitation des activités commerciales, artisanales et de services situés en rez-de-chaussée.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- 2- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 3- Les activités de bureaux, de services et d'hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 4- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales et à l'artisanat.

- 5- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 6- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 III. 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- 7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.
- 8- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU)

Dans le secteur « UAc » :

- 1- En cas d'opération d'ensemble à destination principale d'habitat de plus de 10 logements, il sera imposé la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération.
- 2- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble de plus de 10 logements sociaux (au sens de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation), la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de division foncière décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter de la date d'approbation du PLU.

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès 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.

2) Voirie :

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3) Electricité - téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- **Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.**
- 2- Cependant, les décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour :
 - a. Permettre, soit la création de places publiques, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
 - b. Lors d'extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
 - c. En cas de construction de limite en limite séparative, le garage pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.
- 3- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m² doivent être implantés en fond de parcelle, sans référence à l'alignement.
- 4- Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- 5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
- 6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - *Si la façade du terrain est inférieure à 12 mètres, sur les deux limites séparatives latérales,*
 - *Si la façade du terrain est supérieure à 12 mètres, sur une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*
- 2- A l'arrière de la première construction principale, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Le calcul de cette distance de recul est établi au faîtage de la construction.
- 3- Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes et édifiées avant l'approbation du présent PLU pourront être effectués avec le même recul que celui d'origine.
- 4- Les bâtiments annexes doivent être implantés sur au moins une limite séparative.
- 5- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.
- 6- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

- 7- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- a. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
 - b. toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
 - c. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **9 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit**. Néanmoins, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes limitrophes et une insertion architecturale et urbaine de qualité.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Tout projet doit s'inspirer des recommandations contenues dans la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Elles ne doivent en aucun cas 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 maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.

1) Pour les éléments urbains et architecturaux identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- Les modifications des ouvertures sont à éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la bâtisse.
- La conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles est à privilégier.
- L'aspect extérieur des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.

2) Les clôtures :

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2010, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures et portails existants :

Seront conservés et restaurés :

- Les clôtures constituées de maçonneries traditionnelles : murs de pierre, murs de briques, murs composites, etc. ;
- Les clôtures constituées de murs bahuts surmontés de grilles de fer forgé anciennes, y compris leur couronnement ;
- Les portails monumentaux, encadrements en maçonnerie traditionnelle et vantaux de menuiserie ou de serrurerie.

Les clôtures nouvelles :

Les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la qualité et la continuité de l'espace public.

En limite d'espace public et en bordure de voie, publique ou privée, les clôtures pourront être constituées d'un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical, en référence à la plaquette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.

Les portails s'inspireront des types traditionnels existants, en bois ou en ferronnerie, et seront peints en référence à la plaquette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

3) Volumes, façades et épanelage :

- 1- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- 2- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité et sur un même alignement.

4) Transformation et extension des bâtiments existants :

- 1- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade (composition, enduits, couleurs,...), les percements (rythme, travées, proportion et dimension,...), la couverture (matériaux et pentes,...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises, balcons, bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres,...), les murs de clôtures.

5) Les matériaux et couleurs :

- 1- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.
- 2- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- 3- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.
- 4- Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit.

6) Les ouvertures :

- 1- Les proportions des ouvertures créées seront plus hautes que larges.
- 2- Les encadrements seront systématiquement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- 3- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- 4- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier (forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue).

7) Les menuiseries :

- 1- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- 2- Les vantaux des portes et les portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- 3- Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés.
- 4- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera privilégiée.

8) Les toitures :

- 1- Les toitures seront en tuiles de type canal ou similaires.
- 2- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- 3- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- 4- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 35 %.
- 5- La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

9) Les éléments rapportés :

- 1- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis.
- 2- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.
- 3- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront idéalement être rendus non visibles depuis le domaine public.
- 4- Les antennes paraboliques devront idéalement être non visibles depuis le domaine public.

10) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux :

- 1- En l'absence de structure ancienne intéressante, la composition des façades commerciales et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- 2- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
- 3- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- 4- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- 5- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

11) Les bâtiments annexes : Seront considérées comme annexes, toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils seront limités à une construction par unité foncière. Ils peuvent être de deux types dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m² au sol :

- **En structure lourde** : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- **En structure légère** : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuile canal ou similaire.

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

1) Habitations :

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Pour les nouvelles constructions (uniquement les habitations individuelles et les logements individuels groupés), il est exigé une place de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions nouvelles (uniquement les logements collectifs et l'habitat intermédiaire), il est exigé :

- 1 place de stationnement jusqu'au T3,
- 2 places de stationnement à partir du T4.

4 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

5 - En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Dans tous les cas, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

Dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres - Plantations :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

Les parties non construites du terrain d'assiette du projet seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (4 emplacements). La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,6 mètre sur rue ou 1,8 mètre en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Article UA 14 - Coefficient d'occupations des sols

Sans objet.

Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Zone UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone d'habitat pavillonnaire desservie par le réseau collectif d'assainissement et comprise dans les limites des panneaux d'agglomération. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour du noyau ancien, la bastide historique de Villefranche-de-Lauragais, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent d'importantes capacités de développement urbain (extension et densification).

La zone UB est divisée en deux secteurs :

Un secteur « UBa » correspond aux extensions urbaines les plus anciennes de la Bastide historique de Villefranche-de-Lauragais, situées en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat dense de type pavillonnaire sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification.

Un secteur « UBb » situé en périphérie des secteurs UBa, occupé par un habitat pavillonnaire (sous la forme de lotissement essentiellement) de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une légère densification par rapport à la situation existante.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations des sols suivants :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- 2- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières,
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités commerciales, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- 4- Les terrains de camping et de caravanning,
- 5- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- 7- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- 8- Les dépôts de toute nature,
- 9- La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,
- 2- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU),

- 3- Les installations à usage d'activités artisanales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- 4- Les activités commerciales, de bureaux, de services et d'hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- 5- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales et à l'artisanat autorisés dans la zone,
- 6- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité,
- 7- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1-5 III. 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'un permis de démolir,
- 8- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.
- 9- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).

Dans les secteurs délimités au titre de L. 123-1-5 4° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique :

- 1- Toute opération de construction ou de lotissement de 8 à 49 logements générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 1000 m² à 2999 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).
- 2- Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) égale ou supérieure à 3000 m² devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de division foncière décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter de la date d'approbation du PLU.

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès 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.

2) Voirie

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

3) Electricité - téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- a. Soit à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
- b. Soit avec un recul de 2 mètres minimum des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.

2- Cependant, les décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour :

- a. Permettre, soit la création de places publiques, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
- b. Lors d'extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
- c. En cas de construction de limite en limite séparative, le garage pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.

3- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m² doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres

4- Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Toute construction et installation nouvelle devra être implantée :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit avec un recul dont la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.
- 2- Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes et édifiées avant l'approbation du PLU pourront être effectués avec le même recul que celui d'origine.
- 3- Les bâtiments annexes doivent être implantés :
 - Soit sur au moins une limite séparative,
 - Soit avec un recul minimum de 2 mètres.
- 4- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- 5- Cet article ne s'applique ni aux bâtiments publics, ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- 8- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - a. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
 - b. toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
 - c. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB9 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UBa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

Dans les secteurs UBb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

Dispositions générales :

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 % conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

Pour toutes les constructions autres que celles à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder 8 m à la sablière.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne pourra excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Néanmoins pour les constructions nouvelles et/ou pour les extensions d'une construction existante, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour assurer une continuité (même hauteur) avec les toitures anciennes riveraines.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Tout projet doit s'inspirer des recommandations contenues dans la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas 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 maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.

1) Pour les éléments urbains et architecturaux identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- Les modifications des ouvertures sont à éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la bâtisse.
- La conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles est à privilégier.
- L'aspect extérieur des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.

2) Les clôtures :

- 1- La clôture n'est pas obligatoire.
- 2- Conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2010, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 3- La hauteur maximale autorisée tous ouvrages compris sera inférieure à 2 m. Cette hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux.
- 4- Les clôtures pourront être constituées d'un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage. Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront choisis en référence à la palette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.
- 5- En limite d'emprise publique et en bordure de voie publique ou privée, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. En cas de réalisation de murets, leur hauteur sera limitée à 1,20 m.
- 6- En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales aux essences diversifiées, doublées ou non d'un grillage métallique. En cas de réalisation de murets, leur hauteur sera limitée à 60 cm. La construction d'un mur plein pourra être autorisée sur la limite séparative à condition de ne pas dépasser 8m de longueur et 1,80 m de hauteur.
- 7- Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

3) Volumes, façades et épanelage :

- 1- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- 2- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

4) Transformation et extension des bâtiments existants :

- 1- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade (composition, enduits, couleurs,...), les percements (rythme, travées, proportion et dimension,...), la couverture (matériaux et pentes,...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises, balcons, bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres,...), les murs de clôtures.

5) Les matériaux et couleurs :

- 1- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.
- 2- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille, ...
- 3- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.
- 4- Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit.

6) Les ouvertures :

- 1- Les proportions des ouvertures créées seront plus hautes que larges.
- 2- Les encadrements seront systématiquement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- 3- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- 4- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier (forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue).

7) Les menuiseries :

- 1- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- 2- Les vantaux des portes et les portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- 3- Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés.
- 4- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera privilégiée.

8) Les toitures :

- 1- Les toitures seront en tuiles de type canal ou similaire.
- 2- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- 3- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- 4- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 35 %.
- 5- La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

9) Les éléments rapportés :

- 1- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis.
- 2- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.
- 3- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront idéalement être rendus non visibles depuis le domaine public.
- 4- Les antennes paraboliques devront idéalement être non visibles depuis le domaine public.

10) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux :

- 1- En l'absence de structure ancienne intéressante, la composition des façades commerciales et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- 2- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
- 3- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

11) Les bâtiments annexes : Seront considérées comme annexes, toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils seront limités à une construction par unité foncière. Ils peuvent être de deux types dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m² au sol :

- **En structure lourde** : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- **En structure légère** : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuile canal ou similaire.

12) Espaces dédiés au ramassage des ordures :

Les locaux à ordures ménagères accessibles directement depuis la voie publique, leur dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage urbain.

Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Dans le secteur UBa :

1) Habitations :

1 - Pour les nouvelles constructions (uniquement les habitations individuelles et les logements individuels groupés), il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Dans tous les cas, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

Dans le secteur UBb :

1) Habitations :

Pour les constructions nouvelles (habitation individuelle et les logements individuels groupés), il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Dans l'ensemble de la zone UB :

1) Habitations :

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Pour les constructions nouvelles (uniquement les logements collectifs et l'habitat intermédiaire), il est exigé :

- 1 place de stationnement jusqu'au T3,
- 2 places de stationnement à partir du T4,

3 - Il sera par ailleurs exigé pour les logements collectifs et l'habitat intermédiaire :

- 1- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- 2- une place visiteur pour 5 logements (hors logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation)

Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

2) Bureaux et Etablissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Commerces :

Il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

4) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

5) Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir à minima une place de stationnement par classe.

Il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues.

6) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

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

Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres et Plantations :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

Les plantations sur le domaine public localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonnés et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface (4 emplacements). La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,6 mètre sur rue ou 1,8 mètre en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

2) Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'aménagement inférieures ou égales à 10 lots et générant une surface de plancher inférieure à 1000 m², il ne pourra être exigé de réaliser des espaces collectifs (espaces verts ou espaces publics).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination dominante d'habitation de plus de 10 lots ou 10 logements ou 1000 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement d'un ou plusieurs espaces collectifs accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération. La superficie de cet ou ces espace(s) collectif(s) sera au moins égale à 10% de la surface de l'opération.

3) Concernant les éléments naturels et paysagers au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres¹ seront maintenus. Ils nécessitent un aménagement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière

¹ Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

4) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

5) Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, au titre de l'article L123-1-5 III. 5° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Article UB14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Zone UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est concernée en grande partie par le risque inondation de PPRN Hers Amont Girou ou bien encore soumise à de fortes nuisances acoustiques liées à la RD813 et la voie ferrée (Toulouse/Narbonne). Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est située en périphérie des zones UB, et elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivants :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- 2- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités artisanales, industrielles, agricoles, forestières et commerciales à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- 3- Les bâtiments à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- 4- Les dépôts de toute nature,
- 5- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les extensions mesurées des établissements à usage d'activités (artisanales, industrielles, agricoles, forestières et commerciales) ou d'entrepôts existants avant la date d'approbation du PLU et si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- 2- Les activités de bureaux et de services dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 3- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 4- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1-5 III. 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- 5- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

- 6- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).

Ces dispositions s'appliquent également en cas de division foncière décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter de la date d'approbation du PLU.

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès 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.

2) Voirie

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

3) Electricité - Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Toute construction nouvelle devra être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 10 mètres depuis l'emprise des voies publiques ou privées qui les dessert.
- 2) Cependant, les décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux reculs définis ci-dessus pour :
 - a. Permettre, soit la création de places publiques, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
 - b. Lors d'extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
 - c. En cas de construction de limite en limite séparative, le garage pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.
- 3) Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m² doivent être implantés :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un recul minimum de 10 mètres.

- 4) Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- 5) Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 6) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- 7) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Toute construction nouvelle devra être implantée :
 - soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- 2) A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.
- 3) Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes et édifiées avant l'approbation du PLU pourront être effectués avec le même recul que celui d'origine.
- 4) Les bâtiments annexes doivent être implantés
 - Soit sur au moins une limite séparative,
 - Soit avec un recul minimum de 2 mètres.
- 5) Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- 6) Cet article ne s'applique ni aux bâtiments publics, ni aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- 7) Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - a. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
 - b. toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
 - c. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour toutes les constructions autres que celles à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder 8 m à la sablière.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne pourra excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Néanmoins pour les constructions nouvelles, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour assurer une continuité (même hauteur) avec les toitures anciennes riveraines.

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et urbaine de qualité et une continuité avec les toitures anciennes riveraines.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Dispositions générales :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Tout projet doit s'inspirer des recommandations contenues dans la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas 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 maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.

1) Pour les éléments urbains et architecturaux identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- Les modifications des ouvertures sont à éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la bâtisse.
- La conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles est à privilégier.
- L'aspect extérieur des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.

2) Les clôtures :

- 1- La clôture n'est pas obligatoire.
- 2- Conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2010, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 3- La hauteur maximale autorisée tous ouvrages compris sera inférieure à 2 m. Cette hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux.
- 4- Les clôtures pourront être constituées d'un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage. Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront de préférence de teinte moyenne ou sombre de façon à s'intégrer à la végétation.
- 5- En limite d'emprise publique et en bordure de voie publique ou privée, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. En cas de réalisation de murets, leur hauteur sera limitée à 1,20 m.
- 6- En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales aux essences diversifiées, doublées ou non d'un grillage métallique. En cas de réalisation de murets, leur hauteur sera limitée à 60 cm. La construction d'un mur plein pourra être autorisée sur la limite séparative à condition de ne pas dépasser 8m de longueur et 1,80 m de hauteur.
- 7- Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

3) Volumes, façades et épanelage :

- 1- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- 2- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

4) Transformation et extension des bâtiments existants :

- 1- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade (composition, enduits, couleurs,...), les percements (rythme, travées, proportion et dimension,...), la couverture (matériaux et pentes,...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises, balcons, bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres,...), les murs de clôtures.

5) Les matériaux et couleurs :

- 1- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.
- 2- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- 3- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.
- 4- Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit.

6) Les ouvertures :

- 1- Les proportions des ouvertures créées seront plus hautes que larges.
- 2- Les encadrements seront systématiquement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- 3- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- 4- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier (forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue).

7) Les menuiseries :

- 1- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- 2- Les vantaux des portes et les portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- 3- Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés.
- 4- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera privilégiée.

8) Les toitures :

- 1- Les toitures seront en tuiles de type canal ou similaire.
- 2- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- 3- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- 4- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 35 %.
- 5- La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

9) Les éléments rapportés :

- 1- Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.
- 2- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront idéalement être rendus non visibles depuis le domaine public.
- 3- Les antennes paraboliques devront idéalement être non visibles depuis le domaine public.

10) Les bâtiments annexes : Seront considérées comme annexes, toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils seront limités à une construction par unité foncière. Ils peuvent être de deux types dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m² au sol :

- **En structure lourde :** les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- **En structure légère :** les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuile canal ou similaire.

Article UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

1) Habitations :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé deux places de stationnement par logement (habitation individuelle, habitat intermédiaire et logement collectif).

Dans les lotissements, il doit être en outre créé une place supplémentaire par logement. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affecté à un usage privatif.

2) Bureaux et services :

Il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100m².

Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres - plantations :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

Les plantations sur le domaine public localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (4 emplacements). La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,6 mètre sur rue ou 1,8 mètre en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

2) Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'aménagement inférieures ou égales à 10 lots et générant une surface de plancher inférieure à 1000 m², il ne pourra être exigé de réaliser des espaces collectifs (espaces verts ou espaces publics).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination dominante d'habitation de plus de 10 lots ou 10 logements ou 1000 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement d'un ou plusieurs espaces collectifs accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération. La superficie de cet ou ces espace(s) collectif(s) sera au moins égale à 10% de la surface de l'opération.

3) Concernant les éléments naturels et paysagers au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres² seront maintenus. Ils nécessitent un aménagement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

² Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est réservée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics. Elle regroupe des équipements publics ayant des vocations différentes (Clinique Monié, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,...). La zone UE comprend des terrains desservis par l'assainissement collectif destinés à recevoir des implantations à usage d'équipements.

Cette zone est divisée en 3 secteurs, en fonction de la fonction de chaque équipement :

- Le secteur UE1 correspond à la Clinique Monié ;
- Le secteur UE2 correspond aux équipements publics (école élémentaire, collège, centre de secours, cimetière, station d'épuration des eaux usées ...)

Article UE 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- 1- Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sauf celles prévues à l'article UE-2,
- 2- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités artisanales, industrielles, agricoles, forestières et commerciales,
- 3- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- 4- Les terrains de camping et de caravanning,
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- 6- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 7- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...),
- 8- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UE :

- 1- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- 2- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- 3- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes.

Dans le secteur UE1 :

- 1- La construction ou l'extension de bâtiments à usage médical, paramédical ou assimilé.
- 2- Les constructions à usage d'habitation (hébergements des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales.
- 3- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 4- Les locaux et aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée.

Dans le seul secteur UE2 :

- 1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que les équipements scolaires, sportifs, récréatifs, équipements publics,...
- 2- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 3- L'aménagement d'aires de jeux et de sports.
- 4- Les activités ou installations de loisirs.
- 5- Les constructions de toute nature, les installations classées, les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- 6- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de collecte et de traitement des eaux usées (bureaux, sanitaires, espace d'accueil, unités de traitement).
- 7- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des eaux pluviales (bassin de rétention, lagunage,...)

Dispositions générales

- 1 - Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels annexés au présent PLU.
- 2 - Les installations classées soumises à déclaration et les installations et travaux divers nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes et sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti.
- 3 - Les constructions dans la zone à l'exception de celles à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 Juillet 2000.

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public**1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès 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.

2) Voirie

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le seul secteur UE1, les eaux usées seront traitées par un système adapté à la spécificité des activités médicales ou paramédicales.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement de déshuilage avant rejet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

3) Electricité - Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions nouvelles devront être implantées :

- **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées existantes ou à créer ;
- **Soit en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2) Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

5) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- a. **Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins.** Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- b. **Soit en retrait des limites séparatives latérales,** à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).

2) Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- d. pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UE1 :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs UE2 :

Non réglementé.

Dispositions générales :

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants, ni pour l'implantation de postes de transformation EDF ou de poste de détente de gaz, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le terrain naturel avant travaux soit jusqu'au faîtage du bâtiment.

Dans le seul secteur UE1:

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Dans les secteurs UE2 :

Non réglementé.

Dispositions diverses :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et éléments ponctuels nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure aux hauteurs autorisées dans les secteurs UE1 et UE2, l'extension peut être de même hauteur que le bâtiment initial dès lors qu'elle se situe dans son prolongement (continuité de façade).

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit s'inspirer des recommandations contenues dans la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

En règle générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.

1) Constructions à usage d'habitation (logements de fonction autorisés dans la zone) :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

2) Bâtiments à usage d'équipements :

2.1 - Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

Le grillage sera de couleur gris anthracite ou vert foncé. La réalisation d'un muret bas en béton pourra être autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Sa hauteur ne dépassera pas 20 cm.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

2.2 - Aspect extérieur :

L'architecture intégrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

2.3 - Traitement paysager des abords des constructions nouvelles :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

1) Habitations (logement de fonction) :

Le stationnement des véhicules automobile correspondant aux besoins des logements de fonction doit être assuré en dehors de la voie publique.

2) Etablissements à usage d'équipements publics et collectifs :

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

3) Etablissement à usage médical ou paramédical :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Dispositions générales :

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres - plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

Les plantations sur le domaine public localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,8 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockage seront engazonnées et plantées. Une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

1.1 - Aires de stationnement :

Toutes les aires de stationnement seront plantées. En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables.

Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalant à 25% du nombre d'emplacements. La couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

1.2 - Aires de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

2) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Zone UX

Caractère de la zone

La zone UX comprend des terrains desservis par l'assainissement collectif destinés à recevoir des implantations à usage d'activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles, ainsi que les éventuels logements de fonction qui leur sont liés. Elle est essentiellement concentrée à l'Ouest de la voie ferrée, proche de l'échangeur de l'A61. Ainsi, l'aménagement des ZAE devra être lisible, qualitatif et économe en espace (notion de vitrine économique, d'aménagement durable).

La zone UX englobe les lotissements communaux à usage d'activités, mais également les zones d'activités économiques d'importance communautaire.

Le secteur UXa correspond à la ZAE de Camave III de compétence intercommunale. Cette zone d'activités est desservie par l'assainissement individuel.

Le secteur UXb correspond à l'activité de casse-automobile située en entrée de ville Nord-Ouest, le long de la RD 813. Cette activité n'a pas vocation à s'agrandir dans l'attente d'une régularisation de l'activité au regard des normes en vigueur pour les ICPE.

Article UX 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX (y compris les secteurs UXa et UXb):

- 1- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX-2,
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- 3- Les terrains de camping et de caravanning,
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- 5- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 6- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- 7- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX-2,
- 8- La reconstruction à l'identique après sinistre, des constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Sont interdits dans le secteur UXb :

- 1- Les nouvelles constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales,
- 2- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- 3- Les nouveaux logements de fonction liés à l'activité,
- 4- L'extension des constructions et/ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU.

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 1- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,
- 2- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 3- Les activités de bureaux, de services et d'hôtellerie, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- 4- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales et à l'artisanat,
- 5- L'extension des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 6- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- 7- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité,
- 8- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).
- 9- Les constructions dans la zone à l'exception de celles à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 Juillet 2000.

Article UX 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès 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.

2) Voirie

La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes pour les voies à double sens de circulation :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres.
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article UX 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Sauf législation spécifique plus rigoureuse, il sera spécifié à la commune, gestionnaire du site d'activités, la nature physique, la composition chimique, biologique, et la température des effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation de la commune.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, l'exploitant devra installer à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu. La commune pourra exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu au frais de l'exploitant.

2.2 - Eaux usées :

Dans la zone UX :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'accord du SPANC.

Dans le seul secteur UXa :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, toute construction ou installation nouvelle n'aura pas d'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif pendant une durée de 10 ans à compter de la date de délivrance du permis de construire ou du permis d'aménager.

2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement de déshuilage avant rejet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

3) Electricité - Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UX 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Lorsqu'elles se situent dans un tissu urbain bâti en bordure de voie, les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

Le recul minimum des nouvelles constructions et installations sera de 15 mètres par rapport à l'axe de l'Hers.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. lorsque les constructions projetées ne s'inscrivent pas dans un tissu urbain dense, constitué et ordonné ;
- b. lorsque, pour des raisons liées à la nature des activités, les constructions ne peuvent comporter des volumes, ou des façades en harmonie avec l'ordonnancement de la rue. Les constructions doivent alors s'implanter en retrait. Ce retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager en vue de diminuer l'impact visuel des constructions projetées dans le tissu urbain ;
- c. pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- e. pour les installations et ouvrages techniques ;
- f. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- g. pour les constructions dont la longueur de façade sur voie excède 40 mètres.

Article UX 7 - Implantation des constructions par apport aux limites séparatives

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- a. **Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins.** Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- b. **Soit en retrait des limites séparatives latérales,** à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).

2) Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Article UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas où deux constructions non contiguës peuvent être implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UX 9 - Emprise au sol des constructions

- 1) L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2) Cette règle ne s'applique ni dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants, ni pour l'implantation de postes de transformation EDF ou de poste de détente de gaz, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

Article UX 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit s'inspirer des recommandations contenues dans la « Charte de qualité des zones d'activités du Pays Lauragais » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

En règle générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

La demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.

1) Constructions à usage d'habitation (logements de fonction autorisés dans la zone)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

2) Bâtiments à usage d'activité

2.1 - Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

Le grillage sera de couleur gris anthracite ou vert foncé. La réalisation d'un muret bas en béton pourra être autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Sa hauteur ne dépassera pas 20 cm.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

2.2 - Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

2.3 - Traitement paysager des abords des constructions nouvelles :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Article UX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

1) Habitations (logement de fonction) :

Le stationnement des véhicules automobile correspondant aux besoins des logements de fonction doit être assuré en dehors de la voie publique.

2) Commerces :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente comptabilisée au-delà des premiers 300 m² de surface de plancher.

3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Etablissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

Dispositions générales :

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Article UX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres - plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

Les plantations sur le domaine public localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et

d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,8 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockage seront engazonnées et plantées. Une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

2) Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement seront plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (4 emplacements). En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables.

Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalant à 25% du nombre d'emplacements. La couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

3) Aires de stockage, traitement des déchets

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

Article UX 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UX 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Des protections solaires pourront être autorisées dans le cadre d'une conception architecturale économe en énergie.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Article UX 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Elle est située aux franges (Est et Ouest) de l'espace urbanisé de Villefranche-de-Lauragais, au sein ou en continuité directe des zones urbanisées.

En fonction de la densité et de la vocation, 3 secteurs sont identifiés :

- **Le secteur AUa** est réservé à l'habitat dense de type collectif, petit-collectif et habitat intermédiaire, à l'image du secteur UA du centre-ville de Villefranche de Lauragais. Il est situé au cœur des espaces urbanisés de Villefranche, d'une part, à proximité de l'Allée des Roses, et d'autre part à proximité du futur lycée. **Les secteurs AUa présentent une densité égale ou supérieure à 35 logements/ha.**
- **Le secteur AUb** est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, habitat individuel simple, petits collectifs, habitat intermédiaire,...) à l'image des secteurs UB. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de Villefranche-de-Lauragais aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose de favoriser une densification urbaine. **Les secteurs AUb présentent une densité comprise entre 20 à 30 logements/ha.**
- **Le secteur AUc** est réservé à l'habitat plutôt individuel, à l'image des secteurs UC. Il est situé en continuité des espaces urbanisés de Villefranche, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine. **Les secteurs AUc présentent une densité de l'ordre de 10 à 16 logements/ha.**

Les secteurs indicés avec un (1) devront être aménagés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble prévue par les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 3 du PLU).

Les secteurs indicés avec un (2) pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 3 du PLU).

Article AU. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article AU-2, est interdite.

Article AU. 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

- 1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU)
- 2- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU).
- 3- Les activités commerciales dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 4- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni

nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- 5- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce et à l'artisanat, et dont la surface de plancher est limitée à 100m².
- 6- Les activités de bureaux, de services et d'hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 7- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 8- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1-5 III. 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- 9- Les constructions dans la zone à l'exception de celles à usage d'activités, comprise dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 Juillet 2000.

Dans les secteurs AU indicés (1) :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- 1- La réalisation de constructions nouvelles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

Dans les secteurs AU indicés (2) :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- 1- La réalisation de constructions nouvelles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Dans les secteurs délimités au titre de L.123-1-5 4° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique :

- 3- Toute opération de construction ou de lotissement de 8 à 49 logements générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 1000 m² à 2999 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné)
- 4- Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) égale ou supérieure à 3000 m² devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné)

Ces dispositions s'appliquent également en cas de division foncière décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter de la date d'approbation du PLU.

Article AU. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès 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.

2) Voirie

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

La création de voies nouvelles, le choix de leur tracé, de leur topographie et de leur traitement devra permettre d'en limiter au maximum l'impact visuel dans le paysage, et respecter un plan d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération préalablement autorisé.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 mètres minimum en cas de sens unique de circulation,
- 7 mètres minimum (caniveaux compris) en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article AU. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sous le contrôle des services municipaux tant au niveau de la conception du projet qu'au moment de l'exécution des travaux.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

3) Electricité - Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article AU. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs AUa et AUb :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
- Soit avec un recul de 2 mètres minimum des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.

Dans les secteurs AUc :

- 1- Les principes d'implantation prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées (voir pièce n° 3 du dossier PLU).
- 2- En l'absence de précision d'implantation dans les OAP, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- a. Toute construction nouvelle devra être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 5 et 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone AU (tous secteurs confondus) :

- 1- Des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour :
 - a. Permettre, soit la création de places publiques, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
 - b. En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade.
- 2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m² pourront être implantés sans référence à l'alignement. Ils seront idéalement implantés en fond de parcelle pour limiter l'impact visuel depuis le domaine public.
- 3- Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- 4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article AU. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone AU :

- 1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit avec un recul dont la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.
- 2) Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- 3) Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - a. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
 - b. toute construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
 - c. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

Article AU. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU. 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le seul secteur AUa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 75% de la superficie du terrain.

Dans le seul secteur AUb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans le seul secteur AUc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20% conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU. 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sous sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans l'ensemble de la zone AU :

Les principes de hauteur des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées (voir pièce n° 3 du dossier PLU).

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20%, conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.

Toutefois pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (château d'eau, ligne EDF, transformateurs, pylônes, etc.) et pour certains éléments fonctionnels à usage d'activités (existants avant la date d'approbation du présent PLU) des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

Dans les secteurs AUa :

En l'absence de précision dans les OAP, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit ou à la sablière. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 9,50 mètres, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.

Dans les secteurs AUb :

En l'absence de précision dans les OAP, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,5 mètres, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.

Dans les secteurs AUc :

En l'absence de précision dans les OAP, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à la sablière. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus dans un

souci d'adaptation au terrain naturel.

Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8 mètres, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.

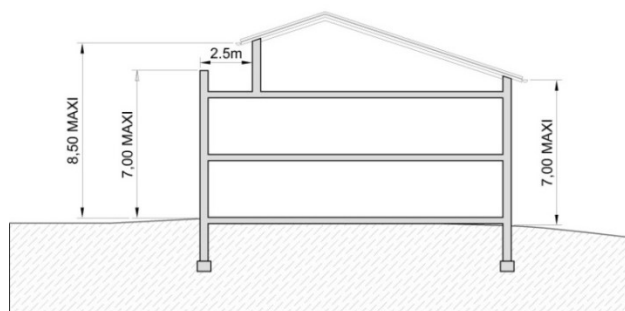


Schéma à titre indicatif

Article AU. 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Tout projet doit s'inspirer des recommandations contenues dans la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas 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 maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.

2) Les clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire.

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2010, la réalisation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

La hauteur maximale autorisée tous ouvrages compris sera inférieure à 2 m. Cette hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures pourront être constituées d'un muret, surmonté d'une grille ou d'un grillage. Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront choisis en référence à la palette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.

En limite d'emprise publique et en bordure de voie publique ou privée, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. En cas de réalisation de murets, leur hauteur sera limitée à 1,20 m.

En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales aux essences diversifiées, doublées ou non d'un grillage métallique. En cas de réalisation de murets, leur hauteur sera limitée à 60 cm. La construction d'un mur plein pourra être autorisée sur la limite séparative à condition de ne pas dépasser 8m de longueur et 1,80 m de hauteur.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

3) Volumes, façades et épanelage :

- 1- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti traditionnel environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

4) Les matériaux et couleurs :

- 1- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service départemental de l'architecture et du patrimoine 31.
- 2- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.
- 3- Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit.

5) Les ouvertures :

- 1- Les encadrements seront systématiquement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- 2- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- 3- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier (forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue).

6) Les menuiseries :

- 1- Les vantaux des portes et les portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice.
- 2- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera privilégiée.

7) Les toitures :

- 1- Les toitures seront en tuiles de type canal ou similaire.
- 2- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 35 %.
- 3- La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

8) Les éléments rapportés :

- 1- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront idéalement être rendus non visibles depuis le domaine public.
- 2- Les antennes paraboliques devront idéalement être non visibles depuis le domaine public.

9) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

- 1- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
- 2- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

10) Les bâtiments annexes : Seront considérées comme annexes, toutes dépendances à une construction principale existante.

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils seront limités à une construction par unité foncière. Ils peuvent être de deux types dès lors que cette construction fait de 0 à 40 m² au sol :

- ***En structure lourde*** : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- ***En structure légère*** : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ; la couverture sera en tuile canal ou similaire.

12) Espaces dédiés au ramassage des ordures :

Les locaux à ordures ménagères accessibles directement depuis la voie publique, leur dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération.

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage urbain.

Article AU. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

1) Habitations :

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

Pour les constructions nouvelles (habitation individuelle et logement individuel groupé), il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles (logement collectif et habitat intermédiaire), il est exigé :

- 1 place de stationnement jusqu'au T3,
- 2 places de stationnement à partir du T4,

Il sera par ailleurs exigé pour les logements collectifs :

- 1- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- 2- une place visiteur pour 5 logements (hors logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation)

Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

2) Bureaux et Etablissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Etablissements à usage d'activités commerciales :

Il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

4) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

5) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres - plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

Les plantations sur le domaine public localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (4 emplacements). La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,6 mètre sur rue ou 1,8 mètre en limite séparative.

2) Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'aménagement inférieures ou égales à 10 lots et générant une surface de plancher inférieure à 1000 m², il ne pourra être exigé de réaliser des espaces collectifs (espaces verts ou espaces publics).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination dominante d'habitation de plus de 10 lots ou 10 logements ou 1000 m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement d'un ou plusieurs espaces collectifs accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération. La superficie de cet ou ces espace(s) collectif(s) sera au moins égale à 10% de la surface de l'opération.

Article AU. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article AU. 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Article AU. 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Zone AUe

Caractère de la zone

La zone AUe comprend les terrains non équipés destinés à accueillir les locaux du futur lycée d'enseignement général et technologique de Villefranche-de-Lauragais, dont l'ouverture est programmée pour la rentrée 2016. Elle se situe sur le secteur « Petit-Jean ».

Article AUe 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article AUe-2, est interdite.

Article AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- 1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que les équipements scolaires, sportifs, récréatifs, équipements publics,...
- 2- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés, ainsi que les logements affectés aux équipements publics.
- 3- Les installations classées soumises à déclaration et les installations et travaux divers nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées et sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti.
- 4- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).

Article AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès 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.

2) Voirie

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement de déshuilage avant rejet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

3) Electricité - Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions pourront s'implanter en observant un recul par rapport aux voies et emprises publiques. Elles s'implanteront librement par rapport aux voies internes à la zone.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformations ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions pourront s'implanter, soit en limites séparatives ou en observant un recul.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformations ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

1) Habitations (logement de fonction autorisés dans la zone) :

Le stationnement des véhicules automobile correspondant aux besoins des logements de fonction doit être assuré en dehors de la voie publique.

2) Etablissements à usage d'équipements publics :

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Article AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 - Espaces libres - plantations :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockage seront engazonnées et plantées. Une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,8 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

2 - Aires de stationnement :

Toutes les aires de stationnement seront plantées. En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables.

La couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

3 - Aires de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de deux mètres ou intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

Article AUe 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article AUe 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Article AUe 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Zone AUx

Caractère de la zone

La zone AUx comprend des terrains desservis par l'assainissement destinés à recevoir des implantations à usage d'activités. Elle englobe les lotissements communaux à usage d'activités et quelques parcelles limitrophes ainsi que les terrains où est implanté un supermarché à l'entrée de Villefranche.

Article AUx 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits dans la zone AUx :

- 1- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUx-2,
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- 3- Les terrains de camping et de caravanning,
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- 5- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 6- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- 7- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUx-2,
- 8- La reconstruction à l'identique après sinistre, des constructions figurants dans la liste ci-dessus.

Article AUx 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- 1- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2- Les activités de bureaux, de services et d'hôtellerie, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- 3- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat et aux activités industrielles,
- 4- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.

- 5- L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la superficie initiale du bâtiment (surface de plancher) et de 250 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- 6- Le planning d'ouverture à l'urbanisation des zones AUXa (« La Merline ») et AUXb (« La Camave IV ») est soumis aux conditions suivantes :
- L'ouverture de la première des zones AUXa ou AUXb est conditionnée à l'obtention d'au moins 50 % des permis de construire du lotissement d'activité « La Camave III », purgés de tout recours ;
 - L'ouverture de la seconde des zones AUXa ou AUXb est conditionnée à l'obtention d'au moins 50 % des permis de construire de la première des zones AUXa ou AUXb ouverte à l'urbanisation, purgés de tout recours.
- 7- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité,
- 8- Les constructions dans la zone à l'exception de celles à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 Juillet 2000.
- 9- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).

Article AUX 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès 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.

Tout nouvel accès direct (hors agglomération) sont interdits sur les routes départementales de catégorie A, B et C (RD622, RD622A et RD622B).

2) Voirie

La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes pour les voies à double sens de circulation :

- Largeur minimale de la chaussée : 7 mètres.
- Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres.

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

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des déchets).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article AUx 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Sauf législation spécifique plus rigoureuse, il sera spécifié à la commune, gestionnaire du site d'activités, la nature physique, la composition chimique, biologique, et la température des effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation de la commune.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, l'exploitant devra installer à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu. La commune pourra exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu au frais de l'exploitant.

2.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement pour des raisons d'ordre technique ou liées à la composition chimique, biologique, et la température des effluents, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'avis du SPANC.

2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement de déshuilage avant rejet.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

3) Electricité - Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article AUx 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Lorsqu'elles se situent dans un tissu urbain bâti en bordure de voie, les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

Le recul minimum des constructions sera de 15 mètres par rapport à l'axe de l'Hers.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. lorsque, pour des raisons liées à la nature des activités, les constructions ne peuvent comporter des volumes, ou des façades en harmonie avec l'ordonnancement de la rue. Les constructions doivent alors s'implanter en retrait. Ce retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager en vue de diminuer l'impact visuel des constructions projetées dans le tissu urbain ;
- b. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- c. pour les installations et ouvrages techniques ;
- d. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- e. pour les constructions dont la longueur de façade sur voie excède 40 mètres.

Article AUx 7 - Implantation des constructions par apport aux limites séparatives

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- a. **Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins.** Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- b. **Soit en retrait des limites séparatives latérales,** à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m mini}$).

2) Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- pour les ouvrages et installations techniques ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Article AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas où deux constructions non contiguës peuvent être implantées sur une même unité foncière, elles doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AUx 9 - Emprise au sol des constructions

1) L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

2) Cette règle ne s'applique ni dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ni pour l'implantation de postes de transformation EDF ou de poste de détente de gaz, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUx 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages publics et les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

Article AUX 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit s'inspirer des recommandations contenues dans la « Charte de qualité des zones d'activités du Pays Lauragais » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

En règle générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

La demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.

1) Bâtiments à usage d'activité

1.1 - Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

Le grillage sera de couleur gris anthracite ou vert foncé. La réalisation d'un muret bas en béton pourra être autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Sa hauteur ne dépassera pas 20 cm.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

1.2 - Aspect extérieur :

L'architecture intégrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

L'emploi de couleurs vives (matériaux, toitures, aménagements extérieurs, clôtures, etc.) est interdit.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

1.3 - Traitement paysager des abords des constructions nouvelles :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

2) Pour les éléments urbains et architecturaux identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.

- Les modifications des ouvertures sont à éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la bâtisse.
- La conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles est à privilégier.
- L'aspect extérieur des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.

Article AUX 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

1) Habitations (logement de fonction autorisés dans la zone) :

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

2) Bureaux et établissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature de ses activités.

3) Activités commerciales :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente comptabilisée au-delà des premiers 300 m² de surface de plancher comptabilisés.

4) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

Dispositions générales :

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Article AUX 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres - plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue et en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockage seront engazonnées et plantées. Une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

2) Aires de stationnement :

Toutes les aires de stationnement seront plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m² de surface (4 emplacements). En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables.

Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalant à 25% du nombre d'emplacements. La couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela, il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

3) Aires de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de deux mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

Article AUx 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article AUx 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Article AUx 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Zone AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée, à vocation d'habitat. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. 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.

Article AU0. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article AU0-2, est interdite.

Article AU0. 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AU0, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation situées à l'intérieur des zones AU0 :

- 1- L'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants à usage d'habitat seulement. L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 1000 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- 2- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de nouveau logement, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 20 mètres maximum par rapport à la construction principale.

Article AU0. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article AU0. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé.

Article AU0. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU0. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

Article AU0. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les extensions des constructions à vocation d'habitation peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m}$ mini)

Article AU0. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article AU0. 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article AU0. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article AU0. 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1) Pour les éléments urbains et architecturaux identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- Les modifications des ouvertures sont à éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la bâtisse.
- La conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles est à privilégier.
- L'aspect extérieur des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.

Article AU0. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non règlementé.

Article AU0. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

Article AU0. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article AU0. 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article AU0. 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Zone 2AUe

Caractère de la zone

La zone 2AUe est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée, à vocation d'équipements structurants à l'échelle du canton de Villefranche-de-Lauragais. Elle correspond au foncier réservé en lien avec l'arrivée du futur lycée de Villefranche-de-Lauragais et son extension programmée à long terme. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée des équipements et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

Article 2AUe. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article 2AU-2, est interdite.

Article 2AUe. 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones 2AUe, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Article 2AUe. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 2AUe. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AUe. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AUe. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Article 2AUe. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Article 2AUe. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AUe. 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2AUe. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUe. 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non règlementé.

Article 2AUe. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non règlementé.

Article 2AUe. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

Article 2AUe. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article 2AUe. 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AUe. 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Zone 2AUx

Caractère de la zone

La zone 2AUx est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée, à usage d'activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles, ainsi que les éventuels logements de fonction qui leur sont liés. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du présent Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée des activités économiques et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

Article 2AUx. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article 2AUx-2, est interdite.

Article 2AUx. 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones 2AUx, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Article 2AUx. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 2AUx. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AUx. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AUx. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Article 2AUx. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Article 2AUx. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AUx. 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2AUx. 10 - Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUx. 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non règlementé.

Article 2AUx. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Non règlementé.

Article 2AUx. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

Article 2AUx. 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article 2AUx. 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AUx. 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones AGRICOLES

Zone A

Caractère 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 nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A recouvre également des habitations isolées implantées généralement au cœur des espaces agricoles et qui n'ont plus la vocation agricole. Ces espaces urbanisés de faible superficie correspondent aux habitations traditionnelles du Lauragais que sont les « bordes » ou bien encore les « métairies ». Ces constructions présentent généralement un caractère architectural et patrimonial souvent remarquable qui doit être protégé conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles s'intègrent parfaitement dans les paysages du Lauragais. Ainsi, le présent règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes.

Article A. 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A-2, est interdite.

Article A. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seules autorisées dans la zone A :

- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le logement de l'exploitant sous conditions de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée).
- 2- Les locaux de vente directe sous réserve qu'ils soient accolés ou à proximité immédiate à l'habitation de l'exploitant ou au bâti agricole.
- 3- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles, et sous réserve que le bâtiment soit lié et nécessaire à l'activité agricole.
- 4- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- 5- Le changement de destination des bâtiments est autorisé uniquement pour les constructions identifiées au plan de zonage et présentant un intérêt architectural et patrimonial au titre de l'article L123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité).

Le changement de destination est autorisé sans modification, sans extension, sans surélévation du volume existant et sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement, à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :

- l'habitat ;
 - les activités artisanales et commerciales ;
 - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation ;
 - les bureaux ;
 - l'hébergement hôtelier ;
 - les entrepôts ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 7- Les constructions et ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- 8- Les constructions de toute nature, les installations classées, les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leurs accès.
- 10- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1-5 III. 2° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- 11- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- 12- Les constructions autorisées dans la zone à l'exception de celles à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 Juillet 2000.

Article A. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les RD813, RD622, RD25, RD622A et la RD622B est interdit.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

Article A. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité pourra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans le respect de la réglementation en vigueur).

2) Assainissement

2.1 - Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est proscrite.

Les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'avis du SPANC.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant de retarder et de limiter l'évacuation des eaux de pluie.

3) Autres réseaux :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront idéalement être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. En cas d'impossibilité de raccordement, le pétitionnaire s'engage à réaliser les travaux à ses frais.

Article A. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Le long des voies énumérées ci-après et hors agglomération, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions suivantes :

1 - Autoroute A61 :

- 100 m de l'axe pour les constructions agricoles ;

2 - RD813, RD25, RD622 à partir de la RD622E en direction de Gardouch :

- 25 m de l'axe pour les constructions agricoles (sauf installations liées ou nécessaires à l'infrastructure routière) ;
- 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation.

3 - Pour les autres routes : RD622A, RD72 et RD72C

- 15 m de l'axe, retrait étant porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.

4 - Voies communales

- 10 m de l'axe, retrait étant porté à 15 m en présence d'arbres d'alignement.

2) Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

3) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Dispositions générales :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article A. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité liées et nécessaires à l'activité agricole devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m}$ mini)

Dispositions générales :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article A. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A. 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A. 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux et jusqu'au faîtage pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les autres constructions, notamment celles à usage d'habitation. 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.

Dans la zone A :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole ;
- 6,50 mètres à la sablière pour toutes les autres constructions à usage d'habitation.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes,...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

Dispositions générales :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

Elles ne s'appliquent pas non plus en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

Article A. 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1) Dispositions générales :

Tout projet doit s'inspirer des recommandations contenues dans la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme (Cf. pièce 5.3. du dossier de PLU).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas 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 maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, ne pourront rester à nu.

1) Pour les éléments urbains et architecturaux identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- Les modifications des ouvertures sont à éviter, sauf si elles respectent la volumétrie globale du bâtiment, l'ordonnancement des ouvertures existantes et le caractère architectural originel de la bâtisse.

- La conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles est à privilégier.
- L'aspect extérieur des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.

2) Les clôtures :

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2010, la réalisation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

1) Volumes, façade, épanelage

- 1- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur implantation (parallèle aux courbes de niveaux), leur orientation (en fonction des vents dominants), leurs volumes et leur aspect.

2) Transformation et extension des bâtiments existants

- 1- Les aménagements, agrandissements, surélévations, d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade (composition, enduits, couleurs,...), les percements (rythme, travées, proportion et dimension,...), la couverture (matériaux et pentes,...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises, balcons, bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres,...), les murs de clôtures.

3) Les matériaux et couleurs

- 1- Le choix des teintes et les modalités de mise en œuvre des revêtements de façade se feront en conformité avec la plaquette de couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).
- 2- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres naturelles,...
- 3- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils mettent en valeur la construction.
- 4- Les teintes des menuiseries devront s'accorder avec les teintes d'enduit.

4) Les ouvertures

- 1- Les proportions des ouvertures créées seront plus hautes que larges.
- 2- Les encadrements seront systématiquement marqués soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- 3- Les fenêtres de toit (velux,...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- 4- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier (forme carrée, rectangulaire, losange, ronde ou oblongue).

5) Les menuiseries

- 1- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets.
- 2- Les couleurs de tous les éléments de menuiserie seront choisies parmi celles qui figurent dans la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP 31).

6) Les toitures

- 1- Les toitures seront en tuiles de type canal ou similaire.
- 2- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente maximale de 35 %.

Pour les constructions à vocation agricole :

1) Dispositions générales :

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

2) Les bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux :

- 1- Les bâtiments supports d'activité agricole pourront être réalisés en bardage bois, de préférence en bois de couleur « naturelle » et à trame verticale. Dans tous les cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site environnant. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.
- 2- L'installation de panneaux thermiques et/ou photovoltaïques sur les toitures et façades des bâtiments sous réserve que le bâtiment soit lié et nécessaire à l'activité agricole est autorisée.
- 3- Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.
- 4- Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

3) Adaptation des constructions à la topographie :

- 1- Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. L'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec l'environnement et la topographie existant, afin de limiter au maximum les modifications du terrain naturel. Les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions, devront être adaptées au modelé du terrain naturel et intégrées à l'environnement paysager. Les remblais seront limités à 2 m de hauteur maximum et toujours entièrement plantés et végétalisés ; les enrochements visibles sont proscrits.

Article A. 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

Article A. 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) Espaces libres - plantations

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale (Cf. annexe 1.c. du rapport de présentation qui présente des essences « locales » conseillées).

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis le paysage lointain.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques, comme le prévoit la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais. Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

2) Concernant les éléments naturels et paysagers au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les plantations existantes doivent être conservées, entretenues et protégées.
- Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

3) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Article A. 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article A. 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A. 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère. Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental. Elle rassemble également l'ensemble des cours d'eau qui traversent le territoire communal (Le Marès, L'Hers, Le Cordet, Le Barelle, etc.). Est inclut également dans la zone naturelle, le cimetière communal situé le long de la RD 622 en direction de Revel.

ARTICLE N-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N-2 est interdite.

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

- 1- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels annexés au présent PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).
- 2- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (entrepôt de matériel, columbarium, sanitaires...).
- 3- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.
- 4- Les aménagements nécessaires à la pratique piétonne et cyclable.
- 5- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- 6- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 7- Pour les rares constructions autorisées dans la zone, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 Juillet 2000.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords. Ils doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Hors agglomération, tout nouvel accès est interdit sur les voies de catégorie A (RD813), B (RD622) et C (RD25, RD622A, RD622B).

Le regroupement des accès sera favorisé pour les autres voies. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N-4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE N-5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE N-12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

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

- 1) Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
- 2) Concernant les éléments naturels et paysagers identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme :
 - Les plantations existantes doivent être conservées, entretenues et protégées.
 - Les espaces libres seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
 - Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
 - de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.
- 3) Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

ARTICLE N-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

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

Non règlementé.

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

Non réglementé.

ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE

- Les Emplacements Réservés (L.123-1-5 V. du Code de l'Urbanisme)
- Les espaces boisés classés (EBC) (L130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments repérés au titre de la Loi Paysage (L.123-1.5 III. 2° du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains cultivés en zone urbaine (L123-1-5 III. 5° du Code de l'Urbanisme)
- Les changements de destination (L123-1-5.II. 6° du Code de l'Urbanisme)

Nota : Les références aux articles du Code de l'Urbanisme sont celles en vigueur avant l'ordonnance du 23 septembre 2015. Il est important de préciser que le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la recodification du Livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a modifié en profondeur l'organisation du Code de l'Urbanisme. Les références aux articles du Code de l'Urbanisme ont ainsi évolué.

Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1-5 V. du Code de l'Urbanisme

Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 V. du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Tableau des Emplacements Réservés

(art.L123-1-5 V° du Code de l'urbanisme)

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
1	Extension du cimetière communal	Commune	6770
2	Création d'un cheminement piéton largeur 3m	Commune	508
3	Extension du futur lycée de Villefranche	Commune	16601
4	Extension des installations sportives	Commune	36460
5	Aménagement d'un giratoire entre la RD622 et RD622b	Département	175
6	Aménagement d'un giratoire entre la RD813 et RD622e (Avenue de la Fontasse)	Commune	706
7	Création d'une nouvelle voie de circulation	Commune	1427
8	Création d'une nouvelle voie de circulation - Largeur 8m	Commune	2716
9	Aménagement du parking de la gare de Villefranche sur les anciens chemins de halage de la voie ferrée	Commune	4357

Les espaces boisés classés (EBC) existants ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L130-1, R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, ...) ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Cf. Les espaces boisés classés (EBC) sont identifiés aux documents graphiques et les dispositions réglementaires sont introduites dans le présent règlement écrit à l'article 13 des zones concernées.

L'inventaire des éléments remarquables au titre de l'article « L.123-1-5 III. 2° » du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine.

A ce titre, ils peuvent :

III. 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

Dispositions réglementaires communes à toutes les zones :

- 1) Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant.
- 2) Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
- 3) Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de localisation exhaustive des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.
- 4) Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).
- 5) Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.
- 6) Dans le cas où un terrain est concerné par une haie, figurant au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III. 2° du CU, les constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie sont autorisés.
- 7) Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L130-1, R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, ...) ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Cf. la liste est insérée dans la légende du plan graphique – pièce n°4.2. du dossier de PLU et les éléments patrimoniaux sont localisés au plan graphique.

La pièce 1.3. du rapport de présentation dresse l'inventaire des éléments identifiés au titre de la Loi Paysage de 1993.

Les terrains cultivés en zone urbaine au titre de l'article L123-1-5 III. 5° du Code de l'Urbanisme

III.- Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

Cf. Les terrains cultivés en zone UBa sont identifiés aux documents graphiques et les dispositions réglementaires sont introduites dans le présent règlement écrit.

Les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, au titre de l'article L123-1-5 II. 6° du Code de l'Urbanisme

II.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination
susceptibles de changer de destination
(article. L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	La Piboule	A641	Ancienne bâtisse agricole
2	La Piboule	A641	Corps de ferme
3	La Piboule	A641	Ancien hangar agricole
4	La Grace	B63	Ancien hangar agricole
5	La Grace	B63	Ancienne bâtisse agricole
6	Le Bosque	A340	Bâtisse agricole
7	Aux Saints	A1145	Bâtisse agricole
8	Le Bosque	A1410	Hangar agricole
9	Le Bosque	A340	Annexe agricole

Cf. Les bâtiments qui en raison leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés aux documents graphiques et les dispositions réglementaires sont introduites dans le présent règlement écrit.

ANNEXES INFORMATIVES

Croquis explicatifs des articles réglementant la forme urbaine

Extraits du Guide architectural et paysager

Définition

Glossaire

Préconisations architecturales et paysagères

Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones

Chaque zone est régie par 16 articles

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

- > **Article 1 :** Les occupations et utilisations du sol interdites
- > **Article 2 :** Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- > **Article 3 :** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public
- > **Article 4 :** Les conditions de desserte par les réseaux
- > **Article 5 :** Sans objet depuis la publication officielle de la Loi ALUR le 26 mars 2014
- > **Article 6 :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- > **Article 7 :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- > **Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- > **Article 9 :** L'emprise au sol* des constructions
- > **Article 10 :** La hauteur* maximale des constructions
- > **Article 11 :** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- > **Article 12 :** Le stationnement*
- > **Article 13 :** Les espaces libres et les plantations
- > **Article 14 :** Sans objet depuis la publication officielle de la Loi ALUR le 26 mars 2014
- > **Article 15 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- > **Article 16 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)

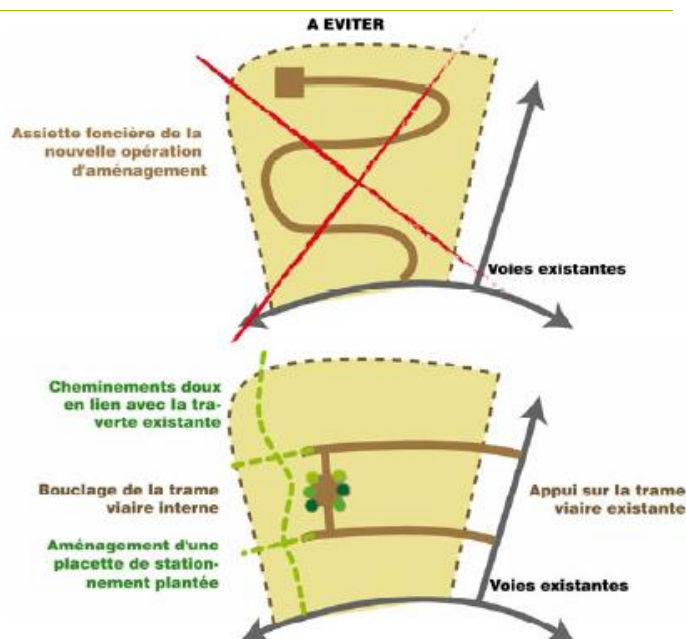
Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

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

“ Adapter les nouvelles voies à la destination* des constructions qui sont desservies », c'est en particulier :

- Envisager des voies à usage mixte (véhicule, piéton, cycle) d'une largeur plus modeste (3,5 m par exemple) en maintenant un double sens qui nécessite une vitesse réduite des conducteurs.
- Limiter la création de voies en impasse.
- Implanter la voirie en tenant compte du relief.

Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)



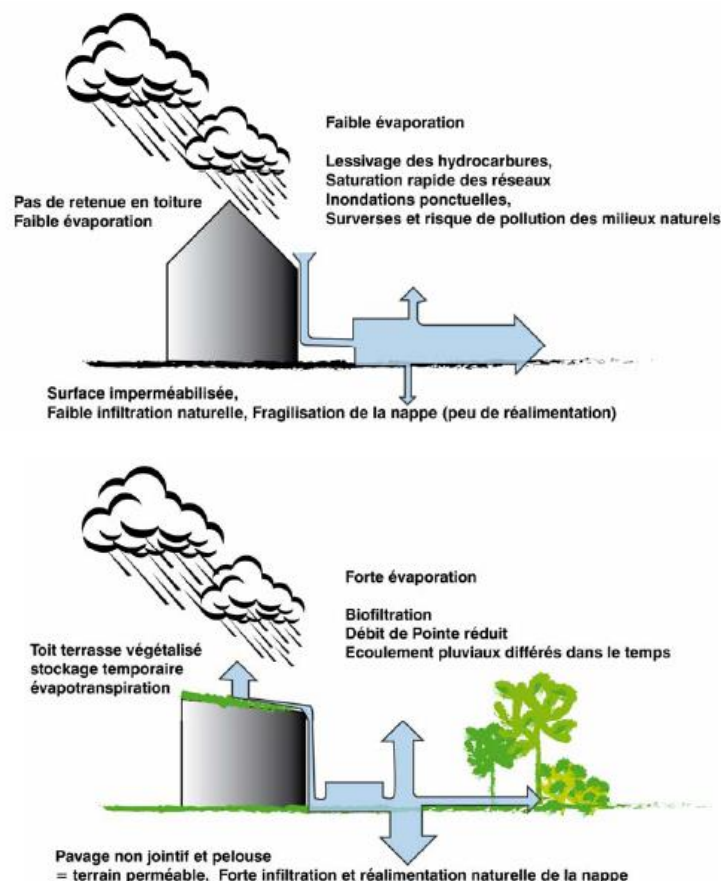
Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.
Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.



Source :
CITADIA

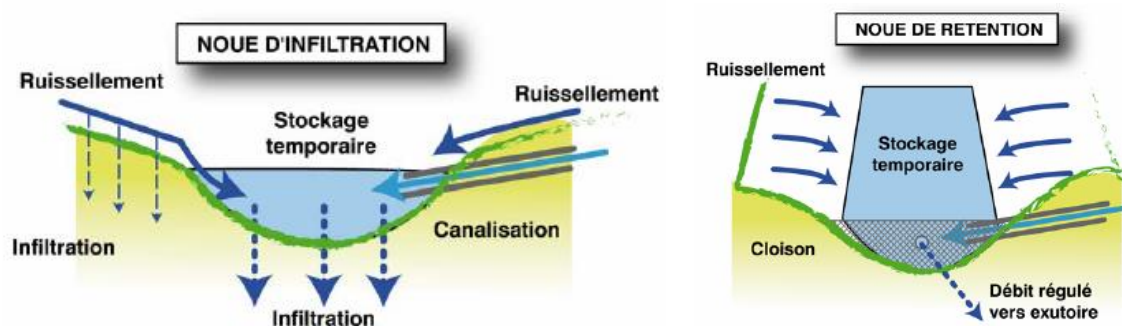
Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

La gestion des eaux pluviales est importante puisqu'elle contribue à diminuer les eaux de ruissellement qui saturent les réseaux, augmentent les volumes d'eau à traiter et favorisent l'érosion des sols.



Source : *Approche Environnementale de l'Urbanisme*, annexée au dossier Plan Local d'Urbanisme.

Des aménagements simples et peu onéreux peuvent permettre de temporiser les écoulements des eaux pluviales : les linéaires plantés (type haies) permettent un écoulement régulier de l'eau de pluie dans les fossés, une infiltration de l'eau en profondeur est favorisée par les racines qui jouent par ailleurs un rôle d'épuration.

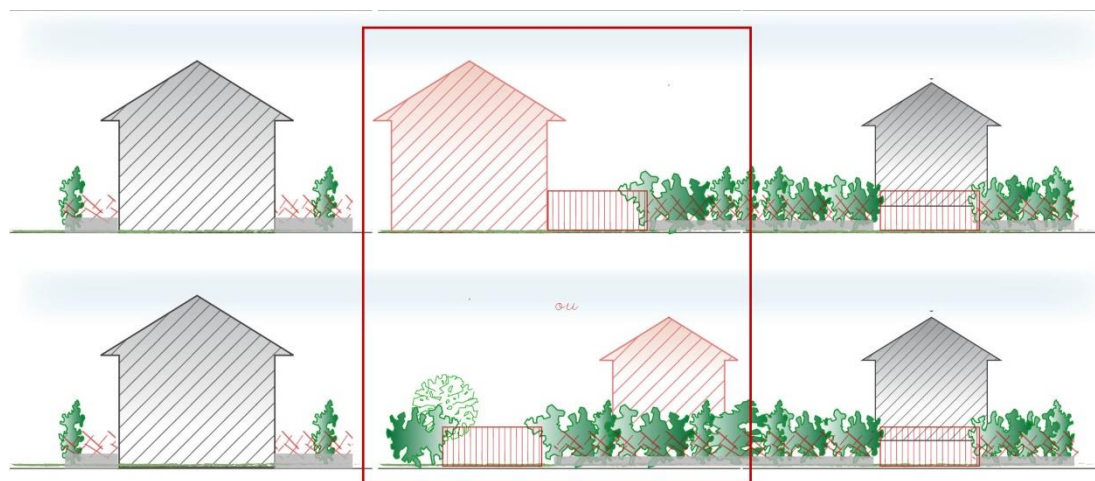
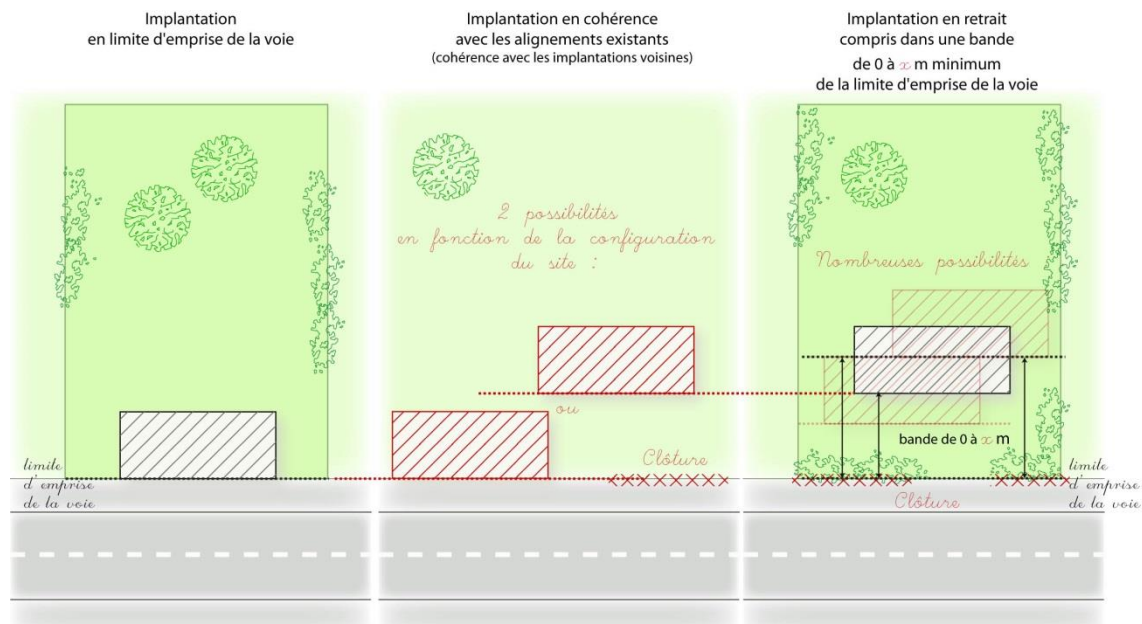


Source : *Approche Environnementale de l'Urbanisme*.

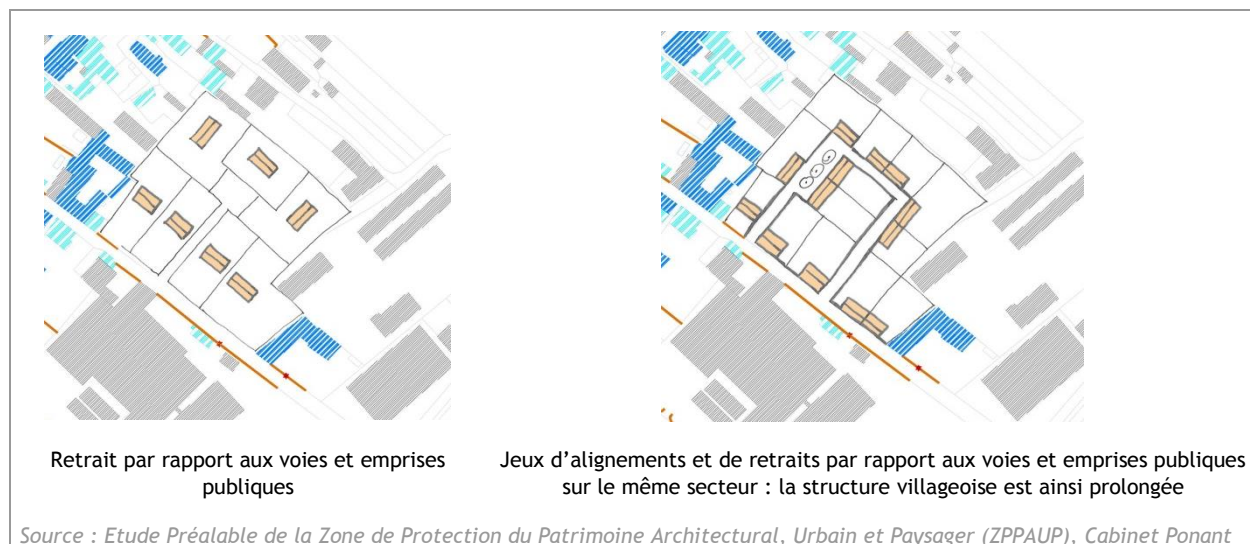
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Exemple illustré :

- implantation à l'alignement* (à gauche du dessin)
- implantation à l'intérieur d'une bande dont la profondeur (ici notée « x ») est définie en fonction du type de zone (à droite sur le dessin)
- implantation dans la continuité de l'existant (au centre).



L'intérêt de cet article (couplé aux articles 7, 9 et 10) est de travailler sur les formes urbaines, sur la silhouette des espaces bâtis :



L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on plante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordiale :

Préférer ...

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

[Implantation] [Intimité]

Rue Nord-Sud : Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.

ou rue Est-Ouest : Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.

Eviter ...

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disparates

[Implantation] [Intimité]

Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement

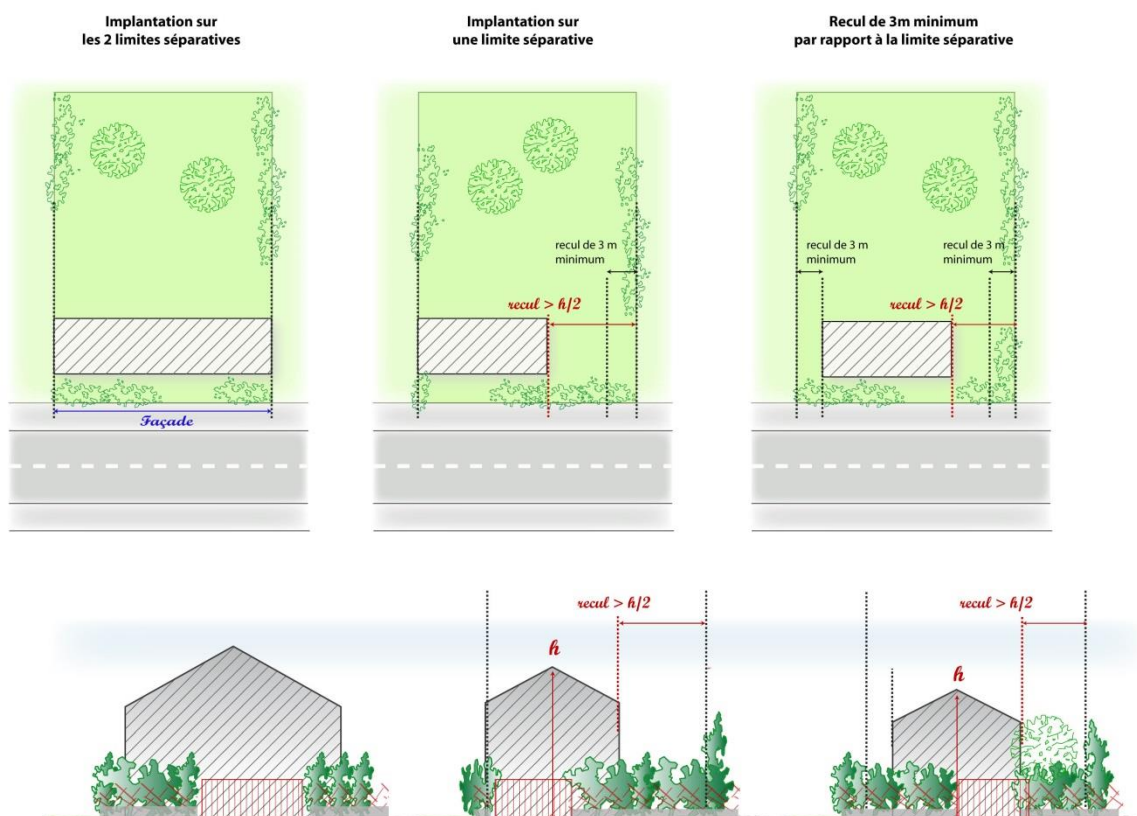
Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité

Source : CITADIA

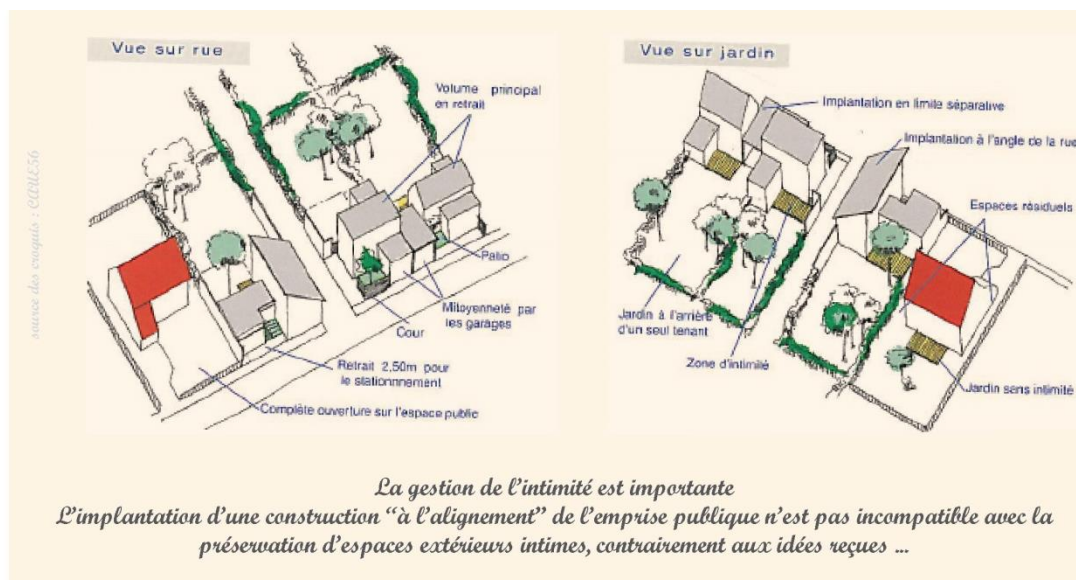
Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Exemple illustré :

- implantation sur les deux limites séparatives* (à gauche du dessin)
- implantation en retrait des limites séparatives* (à droite sur le dessin)
- implantation sur une des deux limites séparatives* (au centre).



L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :

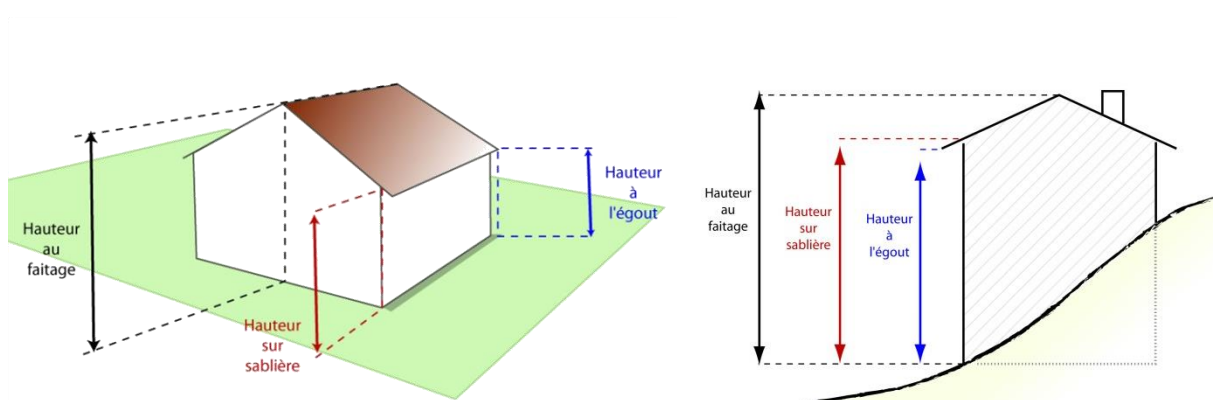


Source : CAUE 56

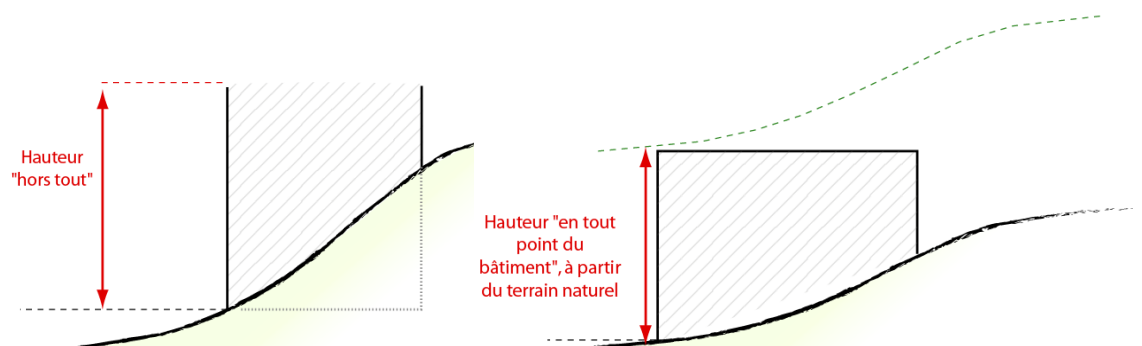
Article 10 : La hauteur* maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).

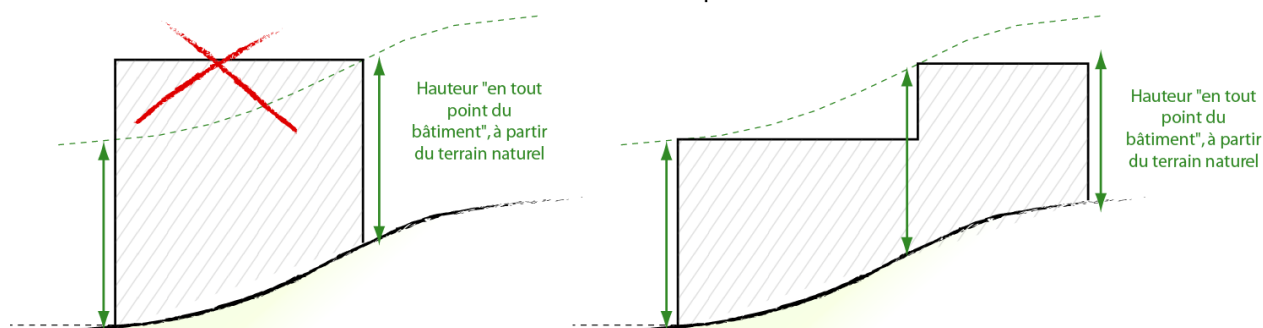
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir de la médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment



La création de demis-niveaux :
- permet de respecter les règles de hauteur
- d'adapter la construction au contexte du relief



Définitions

Les définitions suivantes sont données à titre indicatif et lorsqu'une définition légale est mentionnée, les références juridiques renseignées sont celles en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès.

Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (*articles R.421-19 (k), R.421-20 et R.421-23 (f)*) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
 - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.
 - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration préalable de travaux : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale,

propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Amélioration de l'habitat

>>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface de plancher maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 16 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

- Références juridiques

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (*articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application*). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues *aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application*.

➤ Réhabilitation

Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d'affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. L'augmentation de la surface de plancher ne doit pas être supérieure à 50% de la surface de plancher du bâti d'origine. Dans le cas contraire, toute opération sera considérée comme construction nouvelle.

➤ Rénovation

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

➤ Restauration

La restauration consiste redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

Annexe

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc. ...

➤ Surface annexe

- Arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation

« Les surfaces réservées à l'**usage exclusif de l'occupant du logement*** et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement*, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

➤ Annexes intérieures au logement*

Il s'agit des buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable) ...

- Article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance » : elles font donc partie de la surface habitable du logement*.

➤ Annexes extérieures au logement* :

La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement*, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement* et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement* collectif), un garage (en logement* individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces utilisées pour le stationnement* des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement* en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

➤ Constructions annexes

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

Architecture bioclimatique

Sous discipline de l'architecture qui recherche un équilibre entre la conception et la construction de l'habitat, son milieu (climat, environnement,...) et les modes et rythmes de vie des habitants. L'architecture bioclimatique permet de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. Cette discipline est notamment utilisée pour la construction d'un bâtiment haute qualité environnementale (HQE®) ou mieux encore Très Haute Performance Énergétique (THPE).

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

Article R*420-1 : Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

NOTA : Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.

Constructions

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coulée verte

Espace vert aménagé dans une agglomération le long d'une voie de circulation ou le long d'un cours d'eau.

Dent creuse

Une dent creuse, dans le vocabulaire utilisé en urbanisme, est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit. Un espace vide entouré de constructions : en ville, un terrain vague est une dent creuse. En bouchant ces dents creuses, on contribue « à reconstruire la ville ».

Densité de constructions

La densité de construction prend des valeurs très différentes selon qu'on la mesure à l'échelle de la parcelle, de l'îlot, du quartier,... On peut néanmoins distinguer deux densités résidentielles distinctes :

- la densité nette se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot ;
- la densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairie,...), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

Densité de logements

La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface de terrain occupée hors voirie publique ramenée à l'hectare.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1) soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- 2) soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Ensemble commercial

Article L752-3 : Modifié par la LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 129 (V)

I. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

III. - Au sens du présent code, constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes.

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition

Espaces Boisés Classés (EBC)

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L130-1 du code de l'urbanisme).

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

Espaces paysagers à créer ou à préserver

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir les ouvrages hydrauliques.

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Exploitation agricole :

➤ Éléments de définition

Article L311-1 : (Modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005 - art. 7 JORF 09/09/2005)

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 ».

Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

➤ Éléments de définition

Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

- a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Habitat intermédiaire

Forme architecturale et urbaine innovante alternative entre habitat individuel et habitat collectif conciliant espaces privés et espaces partagés.

Hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de familles, internats et colonies de vacances.

Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

- Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil

Limite séparative et plantations

- Article 671 du Code Civil :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Logement aidé

- Article L351-2-1 - Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 27 (V)

L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées par le présent titre aux personnes de nationalité française et aux personnes de nationalité étrangère dans les conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article L. 512-2 du code de la sécurité sociale.

L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées au I de l'article L. 542-2 du même code.

L'aide personnalisée au logement n'est pas due aux personnes qui sont locataires d'un logement dont elles-mêmes, leurs conjoints, concubins ou toute personne liée à elles par un pacte civil de solidarité, ou l'un de leurs ascendants ou descendants, jouissent d'une part de la propriété ou de l'usufruit de ce logement, personnellement ou par l'intermédiaire de parts sociales de sociétés, quels que soient leurs formes et leurs objets. Par dérogation, cette aide peut être versée si l'ensemble des parts de propriété et d'usufruit du logement ainsi détenues est inférieur à des seuils fixés par décret. Ces seuils ne peuvent excéder 20 %.

Mixité sociale

- Article L123-1-5 (Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 157 (V))

I.- Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

La mixité sociale consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes (niveau de vie, culture et/ou origines nationales) se côtoient ou cohabitent. Elles engendrent des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants distincts par leurs revenus et leurs origines.

Noue

En hydrologie, le terme désigne un fossé large, peu profond, souvent enherbé, susceptible de stocker les eaux de ruissellement.

Place de stationnement

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m (longueur) x 2,50 m (largeur).

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Surface de Plancher

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

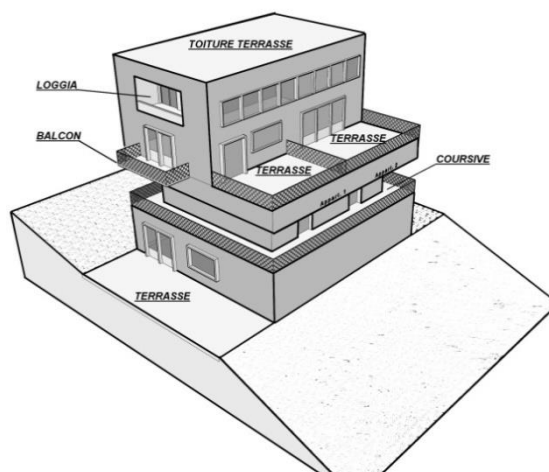
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)_

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

Notion de Plancher :

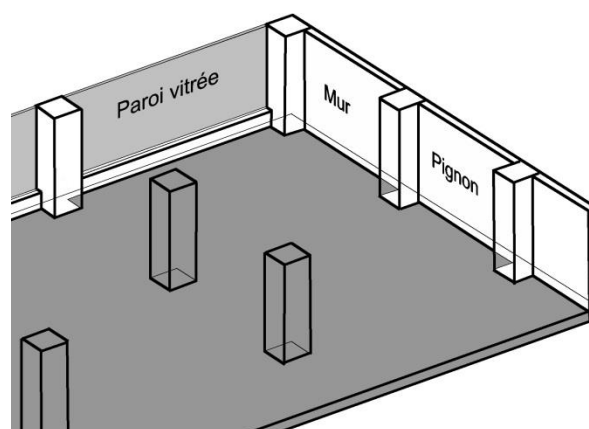
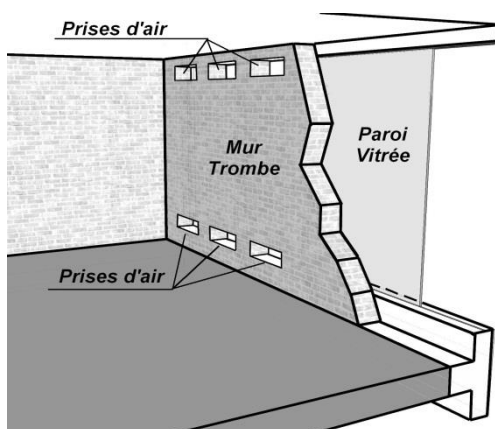
- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc. ...
- À tous les niveaux
- Rez-de-chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous-sols, aménageables ou non

**Notion de « clos et couvert » :**

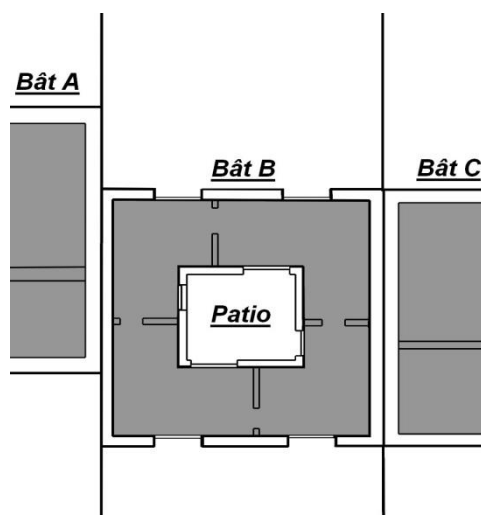
- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible

Notion de « nu extérieur » :

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques, quelle que soit leur épaisseur

**Notion de « façade » :**

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus



Surface et volume habitables

Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats;
- b. espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement;
- d. espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle Surface et volume habitables

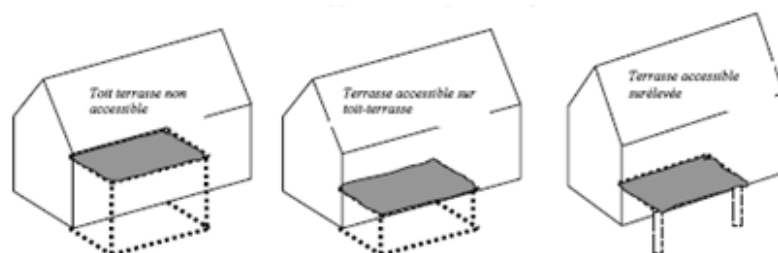
Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone.

Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

Glossaire

Les définitions suivantes sont extraites du document suivant :

>>> **Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007** pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

Camping

Art. *R.111-41 - Décret n° 2007-18

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Caravane

Art. *R.111-37 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

HLL - Habitation Légère de Loisirs

Art. *R.111-31 - Décret n° 2007-18

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

RML - Résidence Mobile de Loisirs

Art. *R.111-33 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Préconisations architecturales et paysagères

Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais

En 2004, l'association du Pays Lauragais a validé la *Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*. La réalisation de cette charte a une vocation double : « rendre compte de la richesse paysagère et architecturale du Pays d'une part, et être un référent pour tous ceux qui souhaitent que l'aménagement du territoire se fasse de la manière la plus respectueuse et qualitative possible ».

Cette charte a valeur de conseil et reste soumise à la réglementation en matière d'urbanisme dans chaque commune, ainsi qu'aux règles de construction en vigueur.

La charte s'intéresse à de nombreux sujets tels que :

- Approche géographique (relief, géologie, occupation du sol,...)
- Les entités paysagères du Lauragais
- Analyse des contextes urbains (typologie des formes et implantations villageoises,...)
- L'arbre en tant qu'élément remarquable du patrimoine
- Approche Urbanistique (bâti, patrimoine, espaces publics, matières, couleurs, savoir-faire,...)

« L'historique et l'existant ont d'abord été recensés et précisément étudiés (riche bibliographie), avant d'évoquer des possibilités et des conseils en matière d'avenir, et d'insister sur ce que l'on peut appeler les "éléments intrus".

Nous vous proposons ici une modeste présentation de cette charte, qui vous permettra d'en appréhender le contenu. Pour plus de renseignements, nous vous invitons à vous rapprocher de l'Association du Pays Lauragais, ou de la Communauté de Communes du Canton de Villefranche-de-Lauragais, où vous pourrez librement consulter cette charte, très intéressante pour quiconque s'intéresse au passé et au devenir du bâti Lauragais ».