

PLU CARAMAN

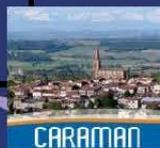
Révision du POS et élaboration du PLU

3.1 - Règlement écrit

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 30.09.2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 : Champ d'application territorial	5
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Les destinations des constructions	6
Article 5 : Adaptations mineures.....	7
Article 6 : Ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure	7
ARTICLE 7 : Constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique.....	7
ARTICLE 8 : Prévention des risques	7
ARTICLE 9 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans	8
ARTICLE 10 : Patrimoine archéologique.....	8
ARTICLE 11 : Espaces boisés classés (Articles L113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme).....	8
ARTICLE 12 : Eléments de patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	8
ARTICLE 13 : Eléments de patrimoine végétal, écologique et paysager à protéger (article L151-23 du Code de l'Urbanisme)	9
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	11
Zones Urbaines	12
ZONE UA	13
ZONE UB	21
ZONE UC	30
ZONE UX	38
Zones A Urbaniser	44
ZONE AU	45
ZONE AUF	54
ZONE AUx.....	60
Zone AU0	66
Zones Agricoles	68
Zone A.....	69
Zones Naturelles	76
Zone N	77
ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE	85
Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	86
Liste des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	87
Définitions.....	93
ANNEXES INFORMATIVES	100
Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones	101

Documents de référence de l'UDAP 31.....	107
Recommandations du SDIS.....	108
Glossaire.....	110
Préconisations architecturales et paysagères.....	111

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Caraman.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux voies classées à grande circulation – loi Barnier de 1995*)

Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4.

L'article R111-26 du Code de l'urbanisme.

L'article R.111-27, dont les termes sont reproduits ci-après :

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

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.

Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- le Droit de Prémption Urbain
- les articles du Code civil concernant les règles de constructibilité.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES <i>Dites « U »</i>	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : UA, UB, UC <u>Activités</u> : UX
A URBANISER <i>Dites « 1AU »</i>	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court terme</u> : AU, AUf, AUx <u>Moyen terme</u> : AU0
AGRICOLES <i>Dites « A »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A <u>STECAL</u> : An
NATURELLES <i>Dites « N »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : N <u>Naturelles loisirs</u> : NI <u>Naturelles tourisme</u> : Nt <u>Naturelles (Jardins familiaux)</u> : Nj <u>Naturelles humides</u> : Nzh

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 3.2 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces vert.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques et CIZI.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.
- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) figurent en annexe du PLU (Cf. pièce 4 du dossier de PLU).

Dans chacune de ces zones s'appliquent les règles organisées selon les articles suivants :

Usage des sols et destinations des constructions

- **Article 1** : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- **Article 2** : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières
- **Article 3** : Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Article 4** : Volumétrie et implantation des constructions
- **Article 5** : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- **Article 6** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- **Article 7** : Stationnement

Equipements et réseaux

- **Article 8** : Desserte par les voies publiques ou privées
- **Article 9** : Desserte par les réseaux

Article 4 : Les destinations des constructions

1. Exploitation agricole ou forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2. Habitation

- Logement
- Hébergement

3. Commerce et activité de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

- Cinéma

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 : Ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure

Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU de Caraman. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions des articles 2 à 7.

ARTICLE 7 : Constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique

Ils seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés ministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

ARTICLE 8 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflements des Argiles (approuvé en 2014) et aux dispositions réglementaires insérées dans le corps du présent règlement concernant les zones identifiées à la CIZI (Carte Informatrice des Zones Inondables).

Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 10 : Patrimoine archéologique

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

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

ARTICLE 11 : Espaces boisés classés (Articles L113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

ARTICLE 12 : Eléments de patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage bâti sont identifiés au document graphique par une légende spécifique à portée réglementaire, qui renvoie à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti, architectural, urbain).

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de préserver et de mettre en valeur ces différents éléments inventoriés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Caraman.

Des autorisations préalables avant intervention sur les éléments de paysage identifiés au PLU sont nécessaires, comme le prévoit la législation.

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Bâti de caractère à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, ...
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

ARTICLE 13 : Éléments de patrimoine végétal, écologique et paysager à protéger (article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage, qu'ils relèvent du patrimoine végétal, écologique ou paysager, sont identifiés au document graphique par une légende spécifique à portée réglementaire, qui renvoie à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine végétal, écrans paysagers, vues).

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de préserver et de mettre en valeur ces différents éléments inventoriés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Caraman.

Des autorisations préalables avant intervention sur les éléments de paysage identifiés au PLU sont nécessaires, comme le prévoit la législation.

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut 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 ».

Éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. 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 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 plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

- L'aménagement d'espaces libres ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
UA	Centre ancien
UB <i>incluant les secteurs UBa et UBb</i>	Extensions urbaines denses
UC	Extensions urbaines récentes et lâches
UX	Zone d'activités du Colombier

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Caraman 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. Le règlement de ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UA-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature.

Article UA-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

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

- Les aménagements, restaurations et extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment) des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UA-1, s'ils n'augmentent pas les nuisances.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (création, extension ou aménagement) à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou nuisance.

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Article UA-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sur les linéaires marchands identifiés au document graphique par une trame spécifique, les locaux à destination commerciale situés en rez-de-chaussée des immeubles ne peuvent être transformés pour des constructions à usage d'habitation. Les constructions à destination d'habitation et ses annexes y sont interdites en rez-de-chaussée des immeubles.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

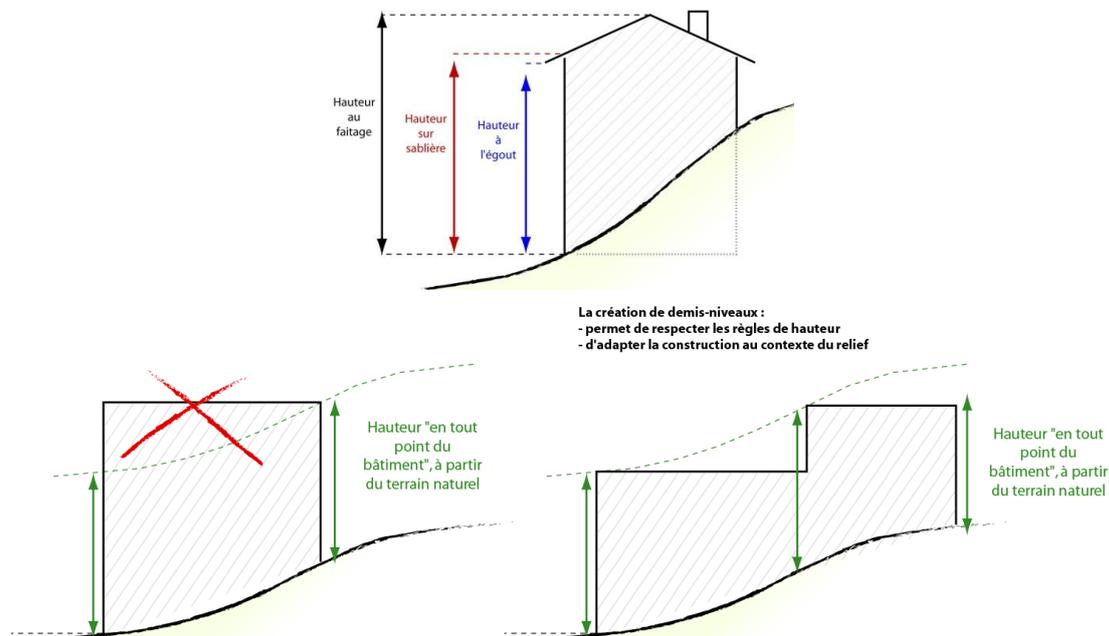
Article UA-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Non réglementé.

2. Hauteur des constructions :

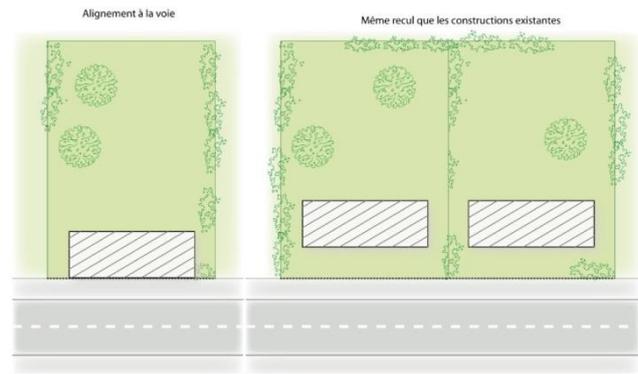
La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.



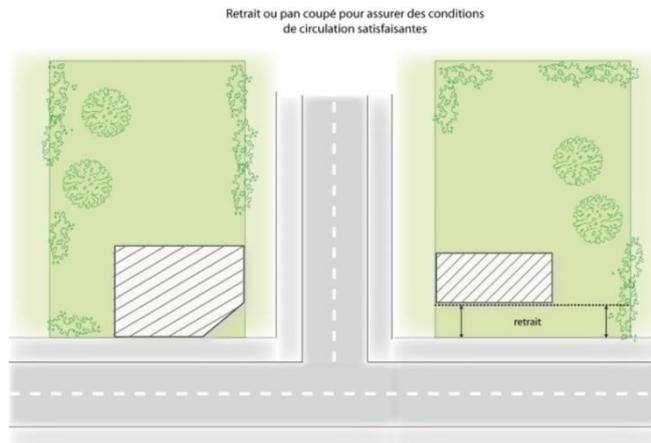
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - soit dans le prolongement du bâti existant.

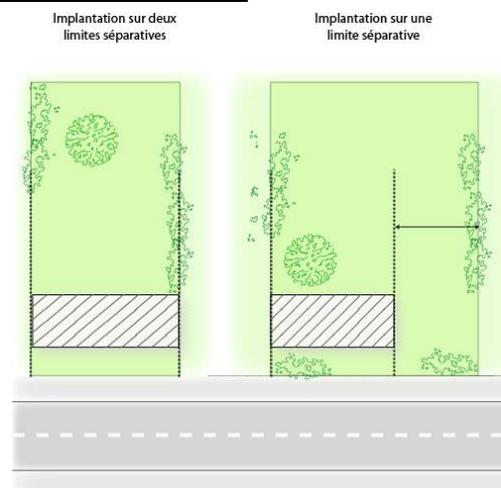


- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation générale, un retrait supérieur pourra être imposé.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- Les annexes devront être implantées à l'arrière de la construction principale.



5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA-5 - Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

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.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

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

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 12 des dispositions générales.

1) Transformation et extension des bâtiments existants :

Les aménagements, agrandissements, surélévations de construction existantes 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.

2) Les toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

✓ Pour les constructions principales (hors annexes):

- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- En cas de restauration et/ou en extension de constructions existantes, les mêmes matériaux de couvertures devront être utilisés.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

✓ Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

3) Les façades :

- Les façades devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- Les façades devront être maçonnées.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une construction existante, partie de façade,...).
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

4) Les ouvertures :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges.
- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit 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.

5) Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente pour permettre la reconstruction / restauration d'une clôture existante.

Une hauteur supérieure du mur-bahut pourra être autorisée s'il sert de mur de soutènement dans la limite de 1,20 mètre maximum.

✓ Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.

Article UA-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres sur le terrain d'assiette (sur la base de un pour un).

- Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 13 des dispositions générales.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du 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.

Article UA-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- ✓ Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
 - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
 - En cas de réhabilitation de constructions à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées. Il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.
- ✓ Pour les immeubles à destination d'habitation et de bureaux, il est exigé :
 - 1 local pour le stationnement des deux-roues dont les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur.

Equipements et réseaux

Article UA-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

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 (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Elles intégreront un trottoir ou une bande de circulation piétonne sécurisée.

Article UA-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

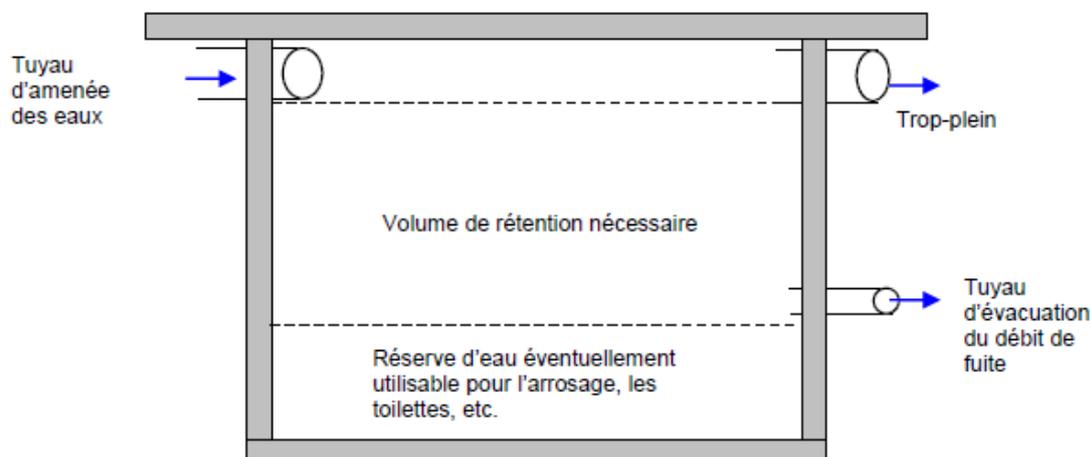
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Les 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 plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-bourg historique de Caraman, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

La zone UB est divisée en deux secteurs :

- Un secteur « UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif présentant des hauteurs de bâti plus importantes et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.
- Un secteur « UBb » situé en périphérie immédiate de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire relativement dense pour lequel le PLU encourage une densification maîtrisée par rapport à la situation existante.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UB-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature.

Article UB-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

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

- Les aménagements, restaurations et extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment) des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, s'ils n'augmentent pas les nuisances.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (création, extension ou aménagement) à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou nuisance.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Article UB-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces et activités de service en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

✓ Dans le secteur UBa seulement :

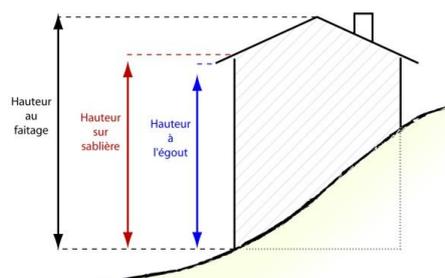
Non réglementé.

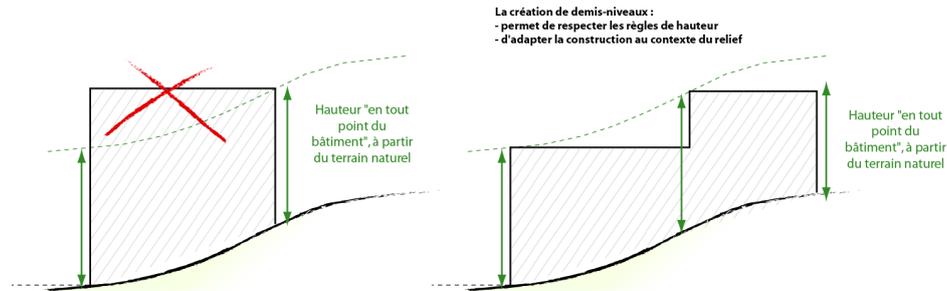
✓ Dans le secteur UBb seulement :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.





✓ Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

✓ Dans le secteur UBb :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

✓ Dans l'ensemble de la zone UB :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

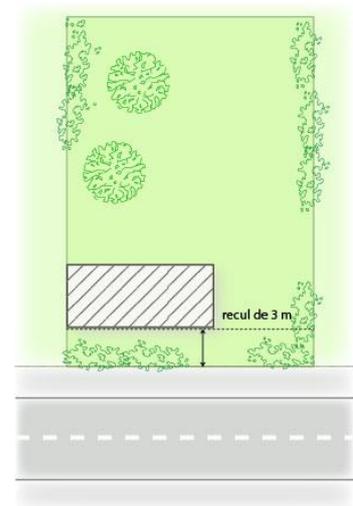
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

✓ Dans le secteur UBa seulement :

Non règlementé.

✓ Dans le secteur UBb seulement :

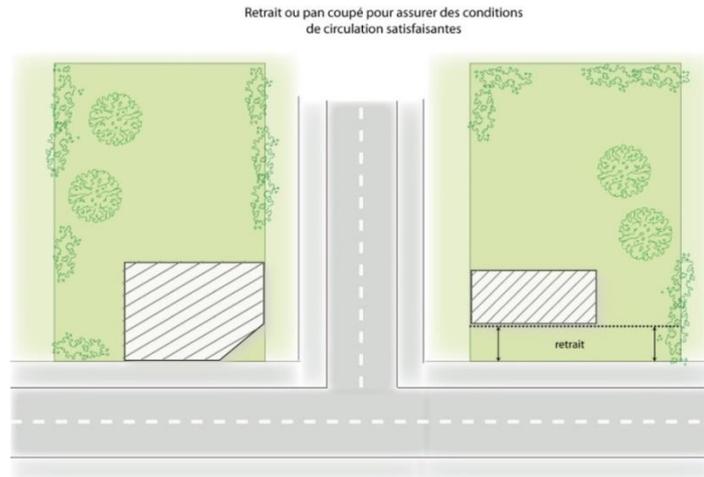
La construction devra s'implanter à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.



✓ Dans l'ensemble de la zone UB :

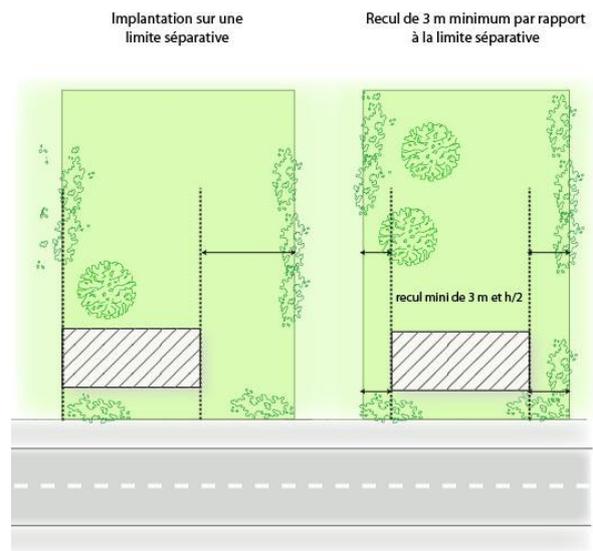
Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions (hors annexes de moins de 20 m²) doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.



5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB-5 - Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

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.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

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

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 12 des dispositions générales.

1) Les Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation (hors annexes):

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- En cas de restauration et/ou en extension de constructions existantes, les mêmes matériaux de couvertures devront être utilisés.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

✓ Pour les autres constructions (hors annexes) :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou similaires ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures non visibles depuis l'espace public pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

✓ Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux (bac acier, schingle, etc.) sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

2) Les façades :

- Les façades devront être maçonnées.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une construction existante, partie de façade,...).

✓ Pour les annexes :

- Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être en bois.
- Les annexes à l'habitation de type « containers » ne seront pas laissées à nu.

3) Les ouvertures :

- Les encadrements seront idéalement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit 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 clôtures :

- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente pour permettre la reconstruction / restauration d'une clôture existante.

Une hauteur supérieure du mur-bahut pourra être autorisée s'il sert de mur de soutènement dans la limite de 1,20 mètre maximum.

✓ Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.

Article UB-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les arbres abattus seront remplacés par des arbres sur le terrain d'assiette (sur la base de un pour un).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
- Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 13 des dispositions générales.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du 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.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées.

✓ Dans le secteur UBa :

- Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

✓ Dans le secteur UBb :

- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

Article UB-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement (*hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat*).
 - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
 - 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (*hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat*) pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

- ✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et à usage de bureaux, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - En cas d'extension des activités existantes, cette règle s'applique uniquement à la surface de plancher créée.

- ✓ Pour les immeubles à destination d'habitation et de bureaux, il est exigé :
 - 1 local pour le stationnement des deux-roues dont les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur.

Equipements et réseaux**Article UB-8 - Desserte par les voies publiques ou privées****1) Accès / Voirie :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà existants.

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, cette voie devra être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elle devra être prolongée jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

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. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées en pièce 4 du PLU.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de :

- 3 mètres minimum en cas de sens unique de circulation.
- 5,5 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article UB-9 - Desserte des terrains par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4 du dossier de PLU), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

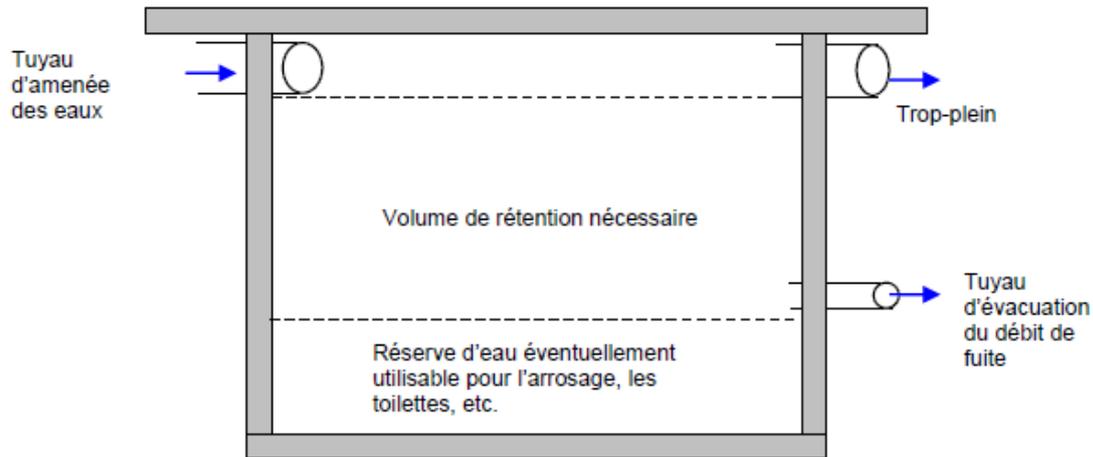
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Les 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. Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant présentant des reliefs accentués avec de forts rapports de covisibilité depuis les paysages lointains. 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.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UC-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature.

Article UC-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

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

- Les aménagements, restaurations et extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment) des constructions ou occupations du sol existantes et édifiées avant la date d'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, s'ils n'augmentent pas les nuisances.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (création, extension ou aménagement) à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou nuisance.
- Les constructions à usage d'artisanat et les commerces de détail, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 400 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Article UC-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

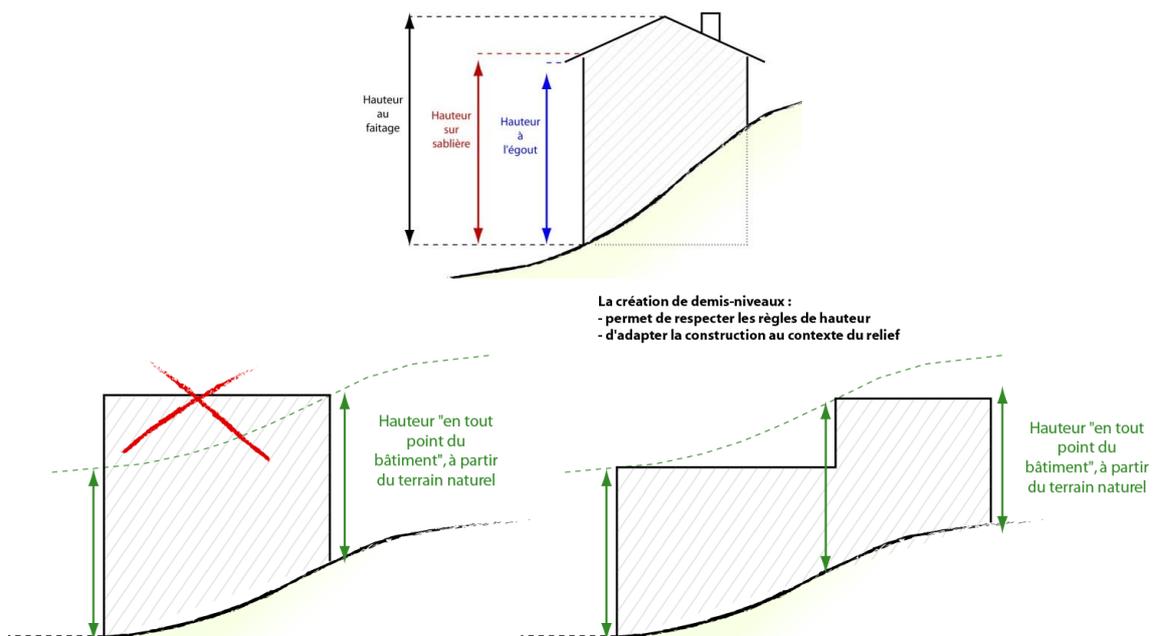
Article UC-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

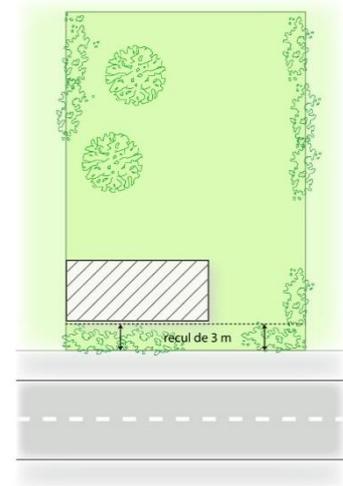


- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres.
- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Hors agglomération, les constructions devront s'implanter 25 mètres minimum de l'axe des RD1 et RD11.
- La construction devra s'implanter à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Recul de 3 m minimum par rapport à l'emprise de la voie

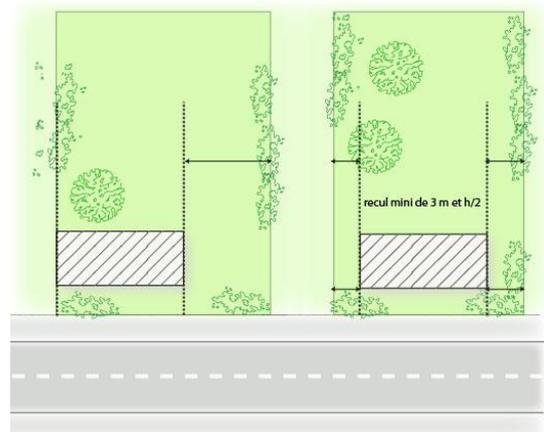


4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions (hors annexes de moins de 20 m²) doivent être implantées :
 - Soit sur une limite séparative.
 - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Implantation sur une limite séparative

Recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative



5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC-5 - Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

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.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

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

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 12 des dispositions générales.

1) Les Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation (hors annexes) :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- En cas de restauration et/ou en extension de constructions existantes, les mêmes matériaux de couvertures devront être utilisés.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

✓ Pour les autres constructions (hors annexes) :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou similaires ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures non visibles depuis l'espace public pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

✓ Pour toutes les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux (bac acier, schingle, etc.) sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

2) Les façades :

- Les façades devront être maçonnées.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une construction existante, partie de façade,...).

✓ Pour les annexes :

- Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être en bois.
- Les annexes à l'habitation de type « containers », ne seront pas laissées à nu.

3) Les ouvertures :

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

- Les fenêtres de toit 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 clôtures :

- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente pour permettre la reconstruction / restauration d'une clôture existante.

Une hauteur supérieure du mur-bahut pourra être autorisée s'il sert de mur de soutènement dans la limite de 1,20 mètre maximum.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.

Article UC-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres abattus seront remplacés par des arbres sur le terrain d'assiette (sur la base de un pour un).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 13 des dispositions générales.

Les espèces locales sont à privilégier.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du 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.

Au moins 30% de l'unité foncière doit être traitée en espace en espace de pleine terre.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées.

Article UC-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement (*hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat*).
 - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
 - 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (*hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat*) pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

- ✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et à usage de bureaux, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.
 - En cas d'extension des activités existantes, cette règle s'applique uniquement à la surface de plancher créée.

- ✓ Pour les immeubles à destination d'habitation et de bureaux, il est exigé :
 - 1 local pour le stationnement des deux-roues dont les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur.

Equipements et réseaux

Article UC-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà existants.

Dès lors qu'une voie est créée pour 2 lots et plus, y compris les lots déjà bâtis, cette voie devra être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elle devra être prolongée jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

La création de nouveaux accès sur la RD1 sera autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas d'autre voie de desserte et sous réserve de jumeler les accès lorsque cela est possible.

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. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées en pièce 4 du PLU.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de :

- 3 mètres minimum en cas de sens unique de circulation.
- 5,5 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article UC-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4) toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

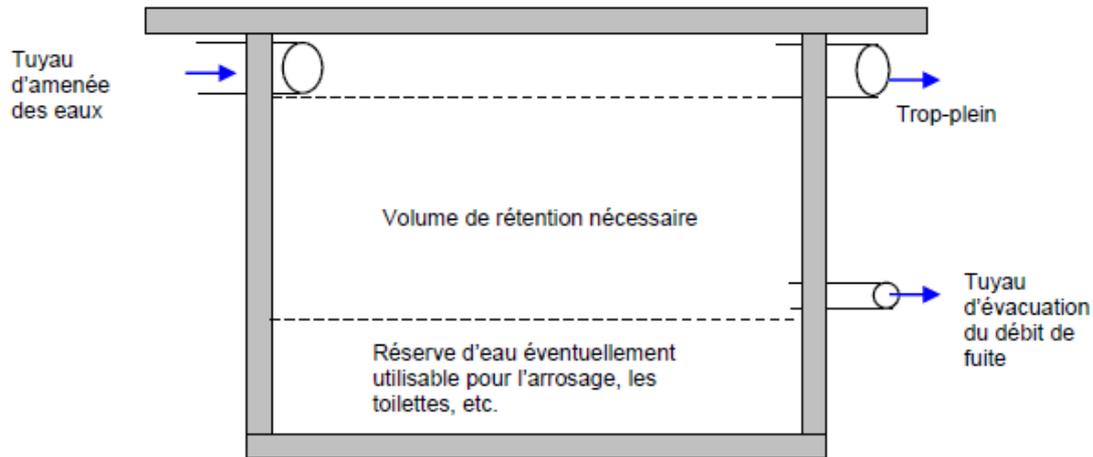
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Les 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

Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Elle est située à la périphérie du centre-bourg de Caraman, notamment en entrée de ville Ouest (lieu-dit Le Colombier). L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UX-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à l'article UX-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

Article UX-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

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

- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales et de service et aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction doit être

intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité et dans la limite de 60 m² de surface de plancher maximum. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.

Article UX-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

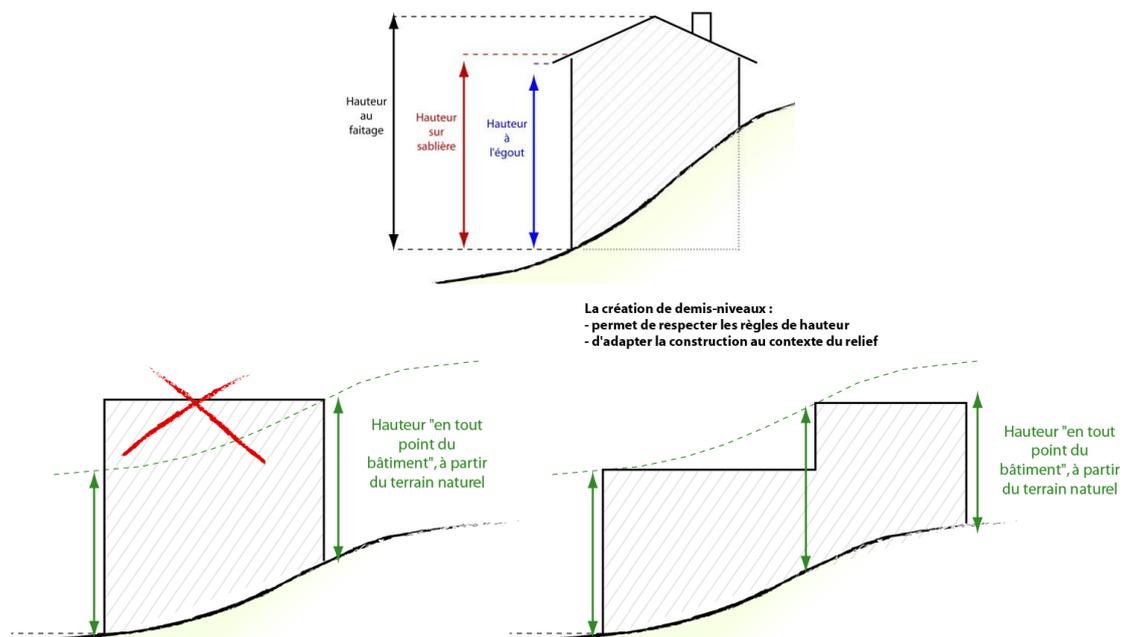
Article UX-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

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

2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

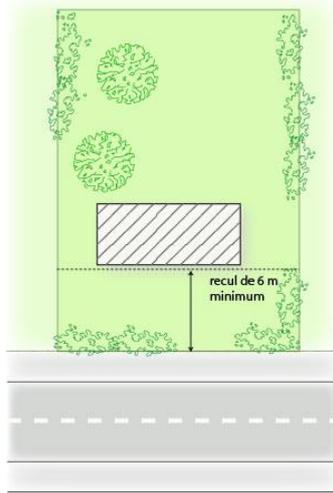


La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à une distance de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions existantes édifiées avec un retrait inférieur qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions existantes édifiées avec un retrait inférieur qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX-5 - Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

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.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

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

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Les Toitures :

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

2) Aspect extérieur des constructions :

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

3) Clôtures :

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur l'espace public et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- Dans le cas où un mur bahut serait bâti, sa hauteur sera limitée à 80 cm.
- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.

Article UX-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espèces locales sont à privilégier.

L'espace de retrait des constructions doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les aires de stockage seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être masquées par des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (haies, écrans boisés, panneaux à claire voie,...).

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées.

Article UX-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et celles destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, il est exigé :

- 1 place pour 40m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature et leur localisation.

✓ Pour les constructions du secteur secondaire et tertiaire, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les ensembles commerciaux autorisés dans la zone, il est exigé :

- 1 local pour le stationnement des deux-roues dont les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur.

Equipements et réseaux

Article UX-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

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. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme égale à 9 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article UX-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

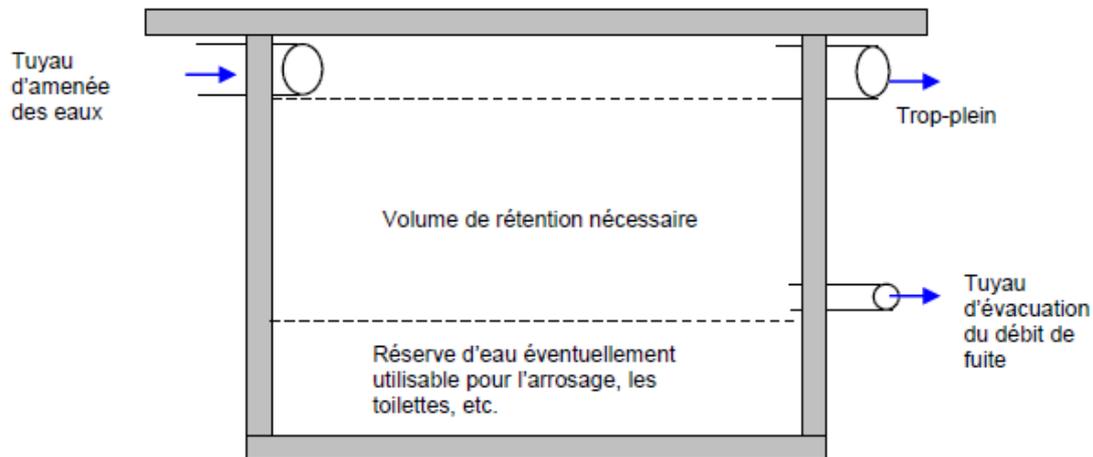
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Les 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).

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
AU	Zone à urbaniser à dominante résidentielle
AUf	Zone à urbaniser à vocation commerciale
AUx	Extension de la Zone d'activités du Colombier
AU0	Zone fermée à l'urbanisation pouvant être ouverte par une révision ou modification du PLU

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone suffisamment équipée en périphérie immédiate pour les besoins des futurs usagers. Elle est destinée à recevoir une urbanisation future organisée à dominante résidentielle. Elle est située au cœur de l'espace urbanisé de Caraman à proximité immédiate du centre-bourg.

Usage des sols et destinations des constructions

Article AU-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, à l'exception de celles autorisées à l'article AU-2.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature.

Article AU-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

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

- qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur tel que délimité au document graphique.
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).

Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Elles doivent répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Article AU-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

- Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus et générant une surface de plancher supérieure à 2000 m² devra réserver au moins 20% de la surface de plancher habitation à du Logement Social (en location et/ou en accession).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

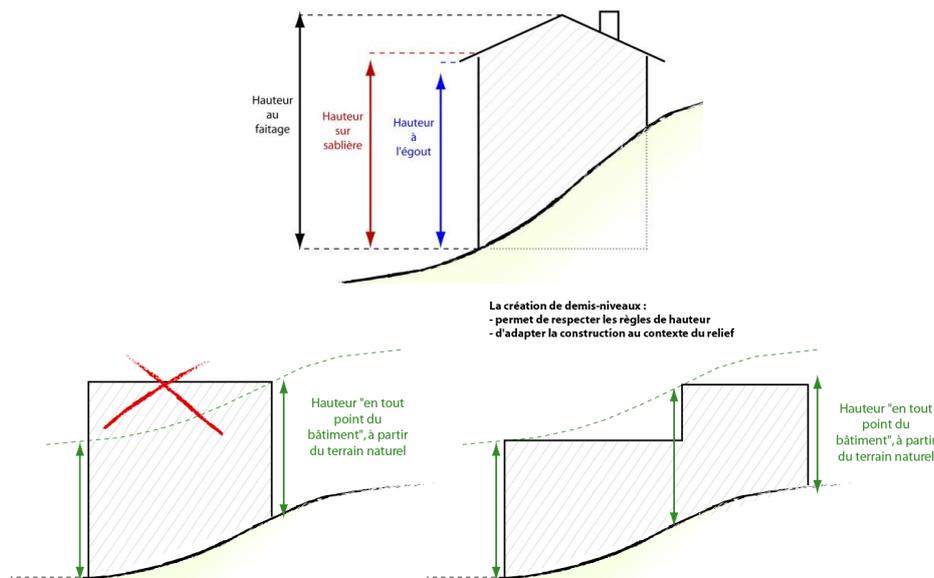
Article AU-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Non règlementé.

2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.



✓ Dans les îlots d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire :

La hauteur des constructions ne pourra excéder **7,5 mètres**.

✓ Dans les îlots d'habitat individuel continu et d'habitat individuel :

La hauteur des constructions ne pourra excéder **6 mètres**.

✓ Dans l'ensemble de la zone AU :

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres.

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

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

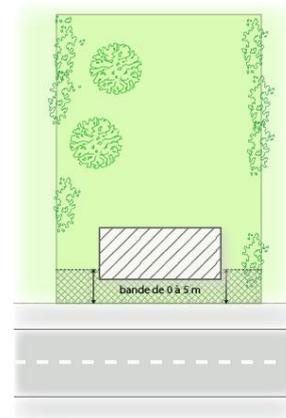
✓ Dans les îlots d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire :

Non réglementé.

✓ Dans les îlots d'habitat individuel continu :

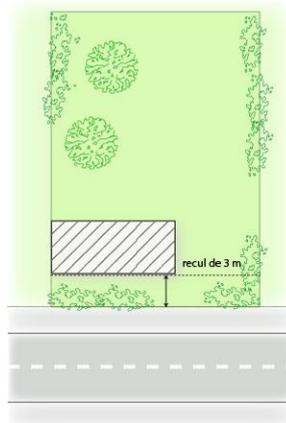
La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Implantation dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'emprise de la voie



✓ Dans les îlots d'habitat individuel :

La construction devra s'implanter à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

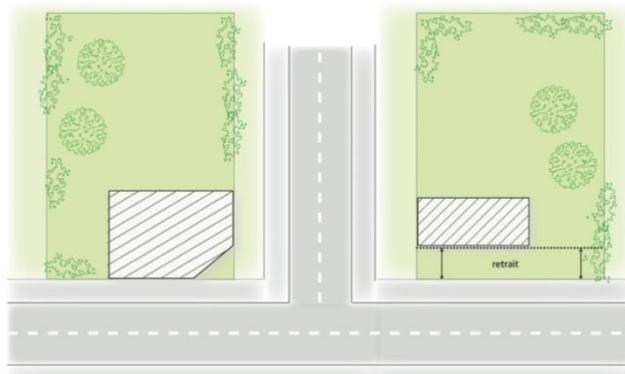


✓ Dans l'ensemble de la zone AU :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Retrait ou pan coupé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes

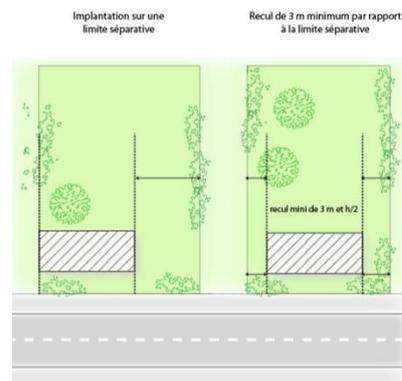


4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ Dans les ilots d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire :

Les constructions doivent être implantées :

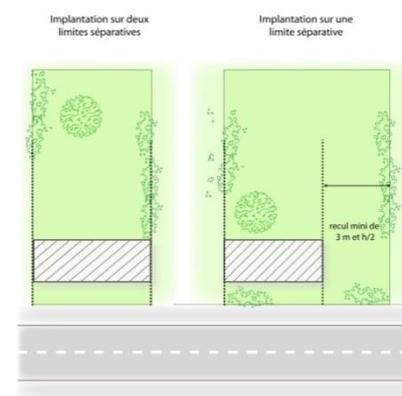
- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



✓ Dans les ilots d'habitat individuel continu :

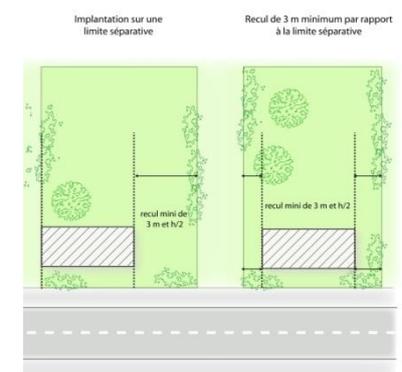
Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

En cas 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.



✓ Dans les ilots d'habitat individuel :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou 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.



5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU-5 - Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

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.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

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

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 12 des dispositions générales.

1) Les Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente peut être autorisée sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudié.

✓ Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

✓ Pour les autres constructions à usage de commerce, activité de services et bureaux :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou similaires ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

3) Les ouvertures :

- Les encadrements seront idéalement marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).
- Les fenêtres de toit 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 façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une construction existante, partie de façade,...).

✓ Pour les annexes :

- Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être en bois.
- Les annexes à l'habitation de type « containers », ne seront pas laissées à nu.

5) Les clôtures :

- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,5 mètre de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire-voie ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente pourront être acceptées pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes.

Une hauteur supérieure du mur-bahut pourra être autorisée s'il sert de mur de soutènement dans la limite de 1,20 mètre maximum.

✓ Les clôtures en limites séparatives

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.

Article AU-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres abattus seront remplacés par des arbres sur le terrain d'assiette (sur la base de un pour un).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espèces locales sont à privilégier.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du 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.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées.

✓ Dans les îlots d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire :

Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.

✓ Dans les îlots d'habitat individuel continu :

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.

✓ Dans les îlots d'habitat individuel :

Au moins 30% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.

Article AU-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement (*hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat*).
 - 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
 - 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (*hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat*) pour les opérations d'aménagement d'ensemble.
- ✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et à usage de bureaux, il est exigé :
 - 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- ✓ Pour les immeubles à destination d'habitation et de bureaux, il est exigé :
 - 1 local pour le stationnement des deux-roues dont les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur.

Equipements et réseaux

Article AU-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

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. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de 5,5 m minimum pour les voies structurantes telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. carnet OAP – pièce 5 du dossier de PLU).

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article AU-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

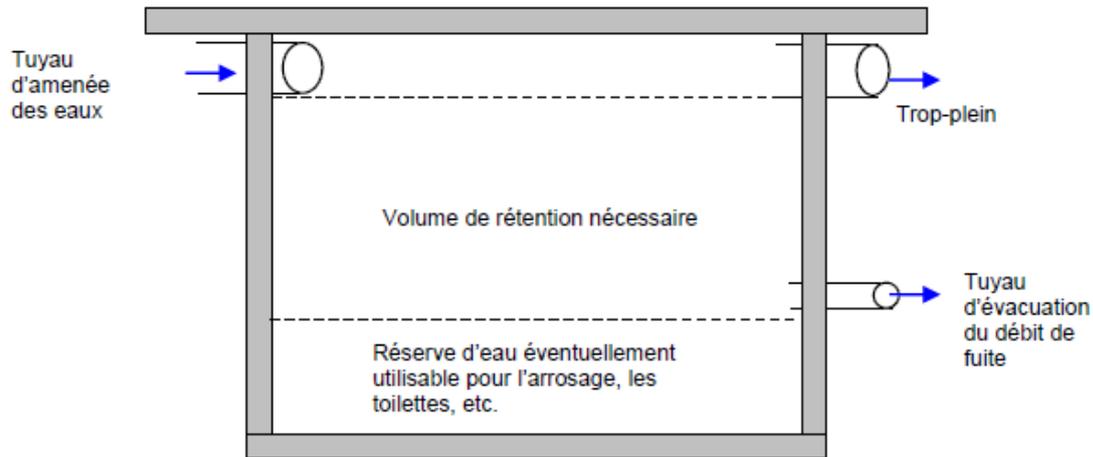
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Les 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 AUf

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux activités commerciales. Elle est située en entrée de ville Est et a vocation à accueillir la future surface commerciale de Caraman. L'intégration paysagère et architecturale des constructions autorisées est recherchée.

Usage des sols et destinations des constructions

Article AUf-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUf :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- Les constructions destinées au secteur secondaire et tertiaire.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

Article AUf-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont admises dès lors qu'elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service 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.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce et activités de services.

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Article AUf-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUf-4 - Volumétrie et implantation des constructions

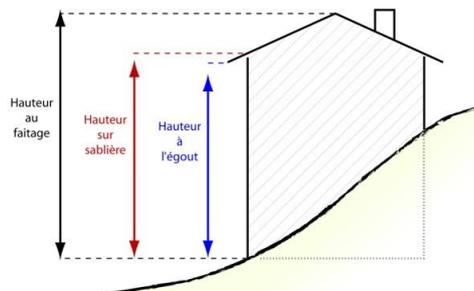
1. Emprise au sol :

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

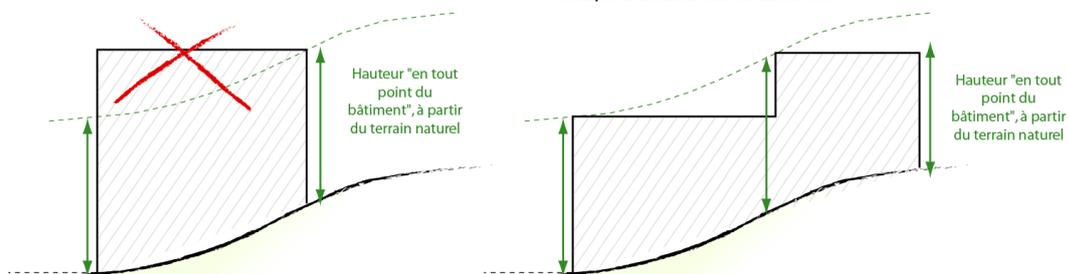
2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

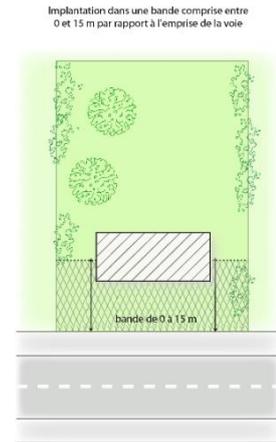


La création de demis-niveaux :
- permet de respecter les règles de hauteur
- d'adapter la construction au contexte du relief



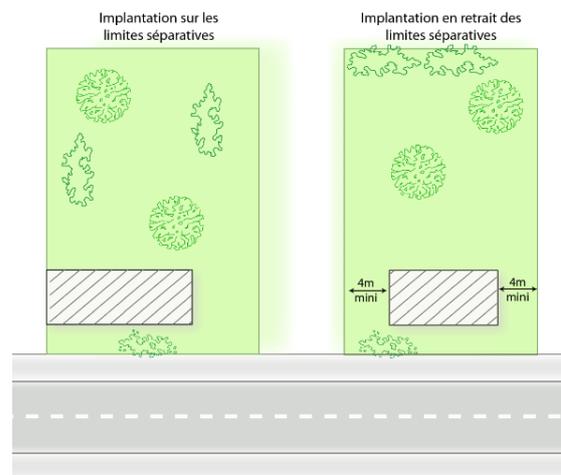
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade principale de la construction devra être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou à créer ouverte à la circulation.
- 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.



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur une limite séparative.
 - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 mètres.



5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article AUf-5 -Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

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.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

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

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Les Toitures :

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

2) Aspect extérieur des constructions :

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

3) Clôtures :

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur l'espace public et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- Dans le cas où un mur bahut serait bâti, sa hauteur sera limitée à 80 cm.

Article AUf-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espèces locales sont à privilégier.

L'espace de retrait des constructions doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les aires de stockage seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être masquées par des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (haies, écrans boisés, panneaux à claire voie,...).

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées.

Article AUf-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et celles destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, il est exigé :

- 1 place pour 40m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.
- 1 local pour le stationnement des deux-roues dont les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur.

Equipements et réseaux

Article AUf-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

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. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme égale à 9 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article AUf-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

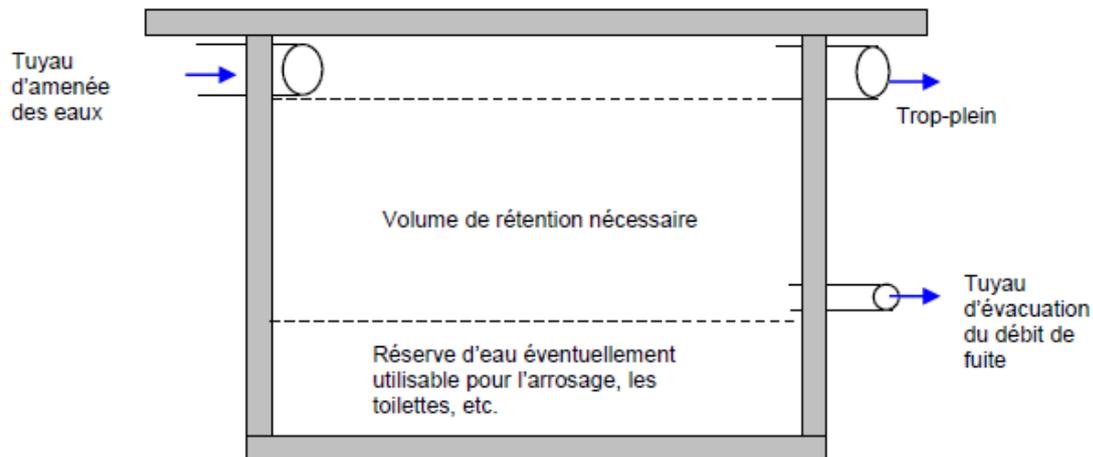
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Les 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

Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Elle est située à la périphérie du centre-bourg de Caraman, notamment en entrée de ville Ouest (lieu-dit Le Colombier). L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée.

Usage des sols et destinations des constructions

Article AUx-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUx :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager,
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

Article AUx-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont admises dès lors qu'elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (création, extension ou aménagement) à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou nuisance.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales et de services et les activités du secondaire et tertiaire.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité et dans la limite de 60 m² de surface de plancher maximum. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.

Article AUx-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUx-4 - Volumétrie et implantation des constructions

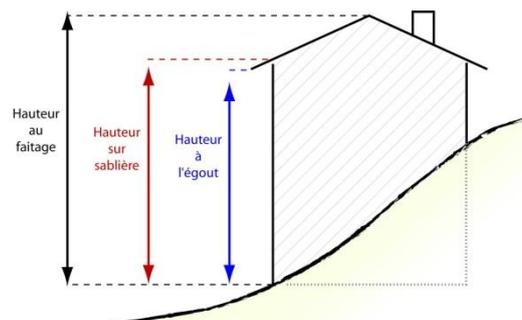
1. Emprise au sol :

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

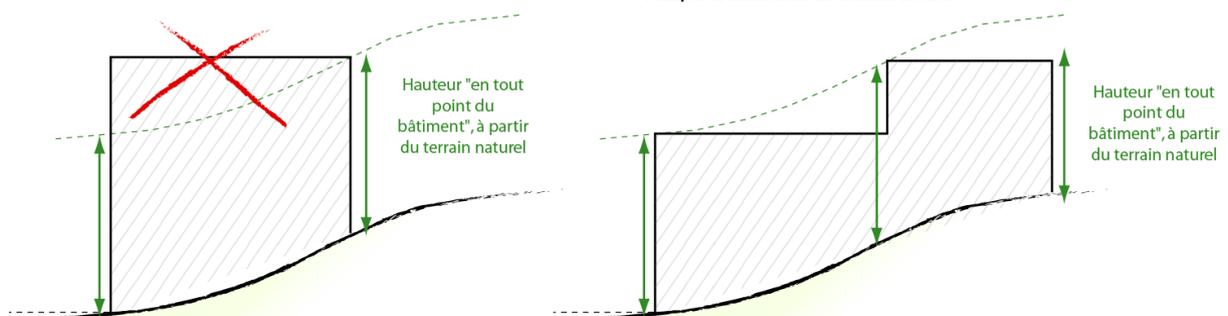
2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. La hauteur des constructions est mesurée au faîtière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtière.



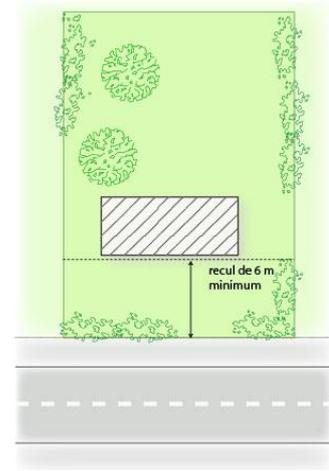
La création de demis-niveaux :
 - permet de respecter les règles de hauteur
 - d'adapter la construction au contexte du relief



3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

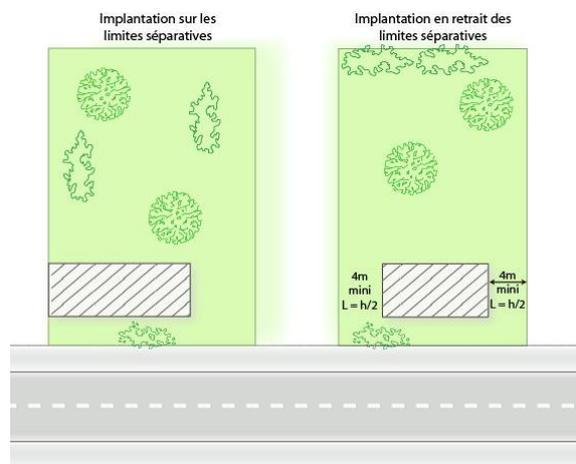
Les constructions devront s'implanter à une distance de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

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.



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur une limite séparative.
 - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 mètres.



5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article AUx-5 - Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

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.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

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

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Les Toitures :

- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

2) Aspect extérieur des constructions :

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

3) Clôtures :

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur l'espace public et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- Dans le cas où un mur bahut serait bâti, sa hauteur sera limitée à 80 cm.
- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.

Article AUx-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espèces locales sont à privilégier.

L'espace de retrait des constructions doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les aires de stockage seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être masquées par des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (haies, écrans boisés, panneaux à claire voie,...).

Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées.

Les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme doivent être créés.

Article AUx-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

✓ Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et celles destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, il est exigé :

- 1 place pour 40m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.
- 1 local pour le stationnement des deux-roues dont les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur.

✓ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature et leur localisation.

Equipements et réseaux

Article AUx-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

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. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme égale à 9 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article AUx-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

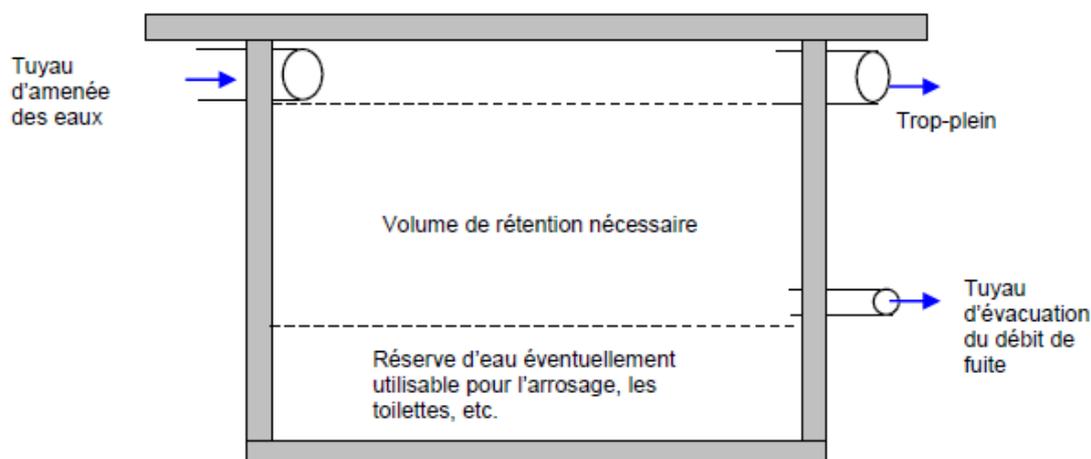
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Les 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 où les voies ouvertes au public et où les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement ou d'évacuation des eaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Usage des sols et destinations des constructions

Article AU0-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Article AU0-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

Article AU0-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU0-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Sans objet.

2. Hauteur de constructions :

Sans objet.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article AU0-5 - Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Sans objet.

Article AU0-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article AU0-7 - Stationnement

Sans objet.

Equipements et réseaux

Article AU0-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article AU0-9 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ZONES AGRICOLES

La zone agricole est indiquée « A... ». Elle comprend les secteurs suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
A	Zone agricole
An	STECAL (activité de négoce agricole)

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 permettra leur extension limitée et la création d'annexes.

La zone A inclut un STECAL « An » correspondant à l'activité de négoce céréalière située sur l'entrée de ville Est, le long de la RD1.

Usage des sols et destinations des constructions

Article A-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

Article A-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A (hors zones inondables) sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou au bâti agricole.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments autorisés dans la zone.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et à leur accès.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) 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.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur An, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- L'extension limitée des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU et liées à l'activité de commerce de gros est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.

Dans toutes les zones inondables repérées au document graphique, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

→ En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :

- Les serres tunnels à condition :
 - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - De permettre la transparence hydraulique ;
 - De les implanter dans le sens de l'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ En zone inondable, en aléa moyen à faible, sont autorisées sous condition :

- Les installations, nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole dans un rayon de 200 mètres autour des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.

Article A-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A-4 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Non réglementé pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

L'emprise au sol maximale est limitée à :

- 250 m² pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;
- 60 m² pour les annexes (piscines comprises).

2. Hauteur de constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole.
- 6 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.
- 3 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments annexes.

La hauteur maximale des extensions autorisées est limitée à la hauteur de la construction existante à usage d'habitation.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques (silo,...).

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 35 mètres de l'axe des RD1 et RD11, retrait étant porté à 40 mètres en présence d'arbres d'alignement.
- à 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

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.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A-5 - Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 12 des 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, des sites et des paysages.
- Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.
- Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.
- Les toitures mono-pente sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- 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.
- Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

1) Transformation et extension des bâtiments existants :

Les aménagements et extensions de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

2) Les Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.

- En cas de restauration et/ou en extension de constructions existantes, les mêmes matériaux de couvertures devront être utilisés.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente sont proscrites.

✓ Les bâtiments annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux (bac acier, schingle, etc.) sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

3) Les façades :

- Les façades devront respecter les teintes définies dans la palette des matériaux de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois ou similaires sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une construction existante, partie de façade,...).

4) Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.

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

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente pourront être acceptées pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

✓ Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.

Article A-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres abattus seront remplacés par des arbres sur le terrain d'assiette (sur la base de un pour un).

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.

Des plantations d'accompagnement pourront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier et laurier tin,...) sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 13 des dispositions générales.

Les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Article A-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Equipements et réseaux

Article A-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Sont interdits les accès sur les routes départementales, excepté ceux à usage agricole ou liés à l'exploitation de la route.

Article A-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4.1.), les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

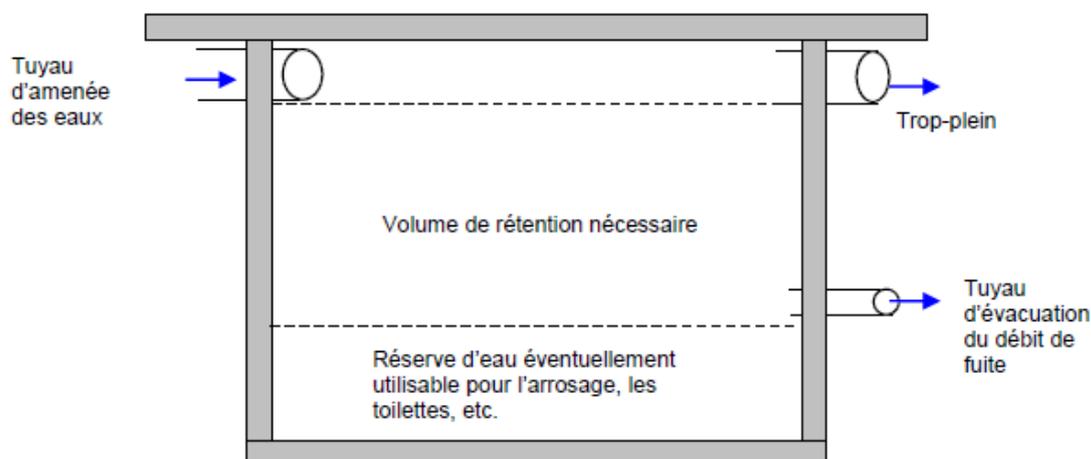
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
N	Zone naturelle
Nj	Zone destinée aux jardins familiaux
NI	Zone naturelle de loisirs
Nt	Zone à vocation touristique
Nzh	Zone naturelle humide

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. Elle 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.

La zone N comprend un secteur « Nzh » qui protège strictement les zones humides¹ identifiées par l'inventaire du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

La zone N comprend trois secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

- Le secteur Nj correspond à un jardin cultivé privé situé Rue de la Fontaine de Rolle.
- Le secteur « NI » est destiné aux activités de loisirs et récréatives autour du Lac de l'Orme blanc.
- Le secteur Nt a une vocation touristique et de loisirs. Il comprend le camping municipal de l'Orme Blanc et le camping des Aillos.

Usage des sols et destinations des constructions

Article N-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

Article N-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone N (hors zones inondables) sont autorisées :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole dans un rayon de 200 mètres autour des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole) dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition :

¹ Définition zone humide : Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année» (article L.211-1 du Code de l'Environnement).

- 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.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs Nj :

- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » par parcelle dans la limite de 10m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le seul secteur NI :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.

Dans les secteurs Nt :

- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci limite l'imperméabilisation des sols.
- Toute activité ou installation de loisirs à condition que celle-ci limite l'imperméabilisation des sols.
- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs dans la limite de 20% du nombre d'emplacements et de 45 m² d'emprise au sol par HLL.
- Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack/restaurant dans la limite de 100 m² d'emprise au sol,...).
- Une construction à vocation d'habitat à condition qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite de 100 m² de surface de plancher maximum. Seul un logement de fonction est autorisé par STECAL.

- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs Nzh :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient liés à un impératif technique.

Dans toutes les zones inondables repérées au document graphique, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

→ En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :

- Les serres tunnels à condition :
 - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - De permettre la transparence hydraulique ;
 - De les implanter dans le sens de l'écoulement des eaux.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ En zone inondable, en aléa moyen à faible, sont autorisées sous condition :

- Les installations, nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole dans un rayon de 200 mètres autour des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.

Article N-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article N-4 - Volumétrie et implantation des constructions****1. Emprise au sol :**

En zone N :

L'emprise au sol maximale est limitée à :

- 250 m² pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;

- 60 m² pour les annexes (piscines comprises).

Dans les secteurs Nl et Nzh :

Non règlementé.

Dans le secteur Nj :

L'emprise au sol est limitée à 10 m² par jardin individuel.

Dans les secteurs Nt :

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

2. Hauteur de constructions :

La hauteur maximale des constructions calculée depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à :

- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole.
- 6 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.
- 3 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments annexes.

La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de la construction existante à usage d'habitation.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques (silo,...).

Dans les secteurs Nj, la hauteur maximale des constructions est limitée 3 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Nt, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

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

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

Article N-5 -Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES :

Tout projet devra tenir compte des recommandations contenues dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au présent PLU (Cf. annexe 4).

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.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

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

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 12 des dispositions générales.

1) Transformation et extension des bâtiments existants :

Les aménagements et extensions de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

2) Les Toitures :

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.
- Les toitures seront en tuiles canals ou similaires.
- En cas de restauration et/ou en extension de constructions existantes, les mêmes matériaux de couvertures devront être utilisés.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse ou monopente est proscrite.

✓ Les bâtiments annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou similaire, soit composée avec d'autres matériaux (bac acier, schingle, etc.) sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

3) Les façades :

- Les façades devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils ne concernent qu'une partie de la construction (extension d'une construction existante, partie de façade,...).

4) Les clôtures :

Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.

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

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.
- soit d'une nature différente pourront être acceptées pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

✓ Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales.

Article N-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres abattus seront remplacés par des arbres sur le terrain d'assiette (sur la base de un pour un).

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.

Des plantations d'accompagnement pourront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les espèces locales (lilas, aubépine, mûrier, laurier noble, sureau noir, prunellier, cognassier, noisetier, amandier, laurier tin, frêne, chêne, platane, aulnes, cèdres,...) sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, ou à protéger identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme devront respecter les règles introduites à l'article 13 des dispositions générales.

Les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

La végétation humide des secteurs Nzh est à conserver de manière à assurer la pérennité et le bon fonctionnement écologique des zones humides.

Article N-7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Equipements et réseaux

Article N-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

Sont interdits les accès sur les routes départementales, excepté ceux à usage agricole ou liés à l'exploitation de la route.

Article N-9 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

Eaux usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4 du dossier de PLU), les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux Pluviales

Afin d'assurer la régulation des eaux pluviales, les prescriptions ci-dessous doivent être respectées :

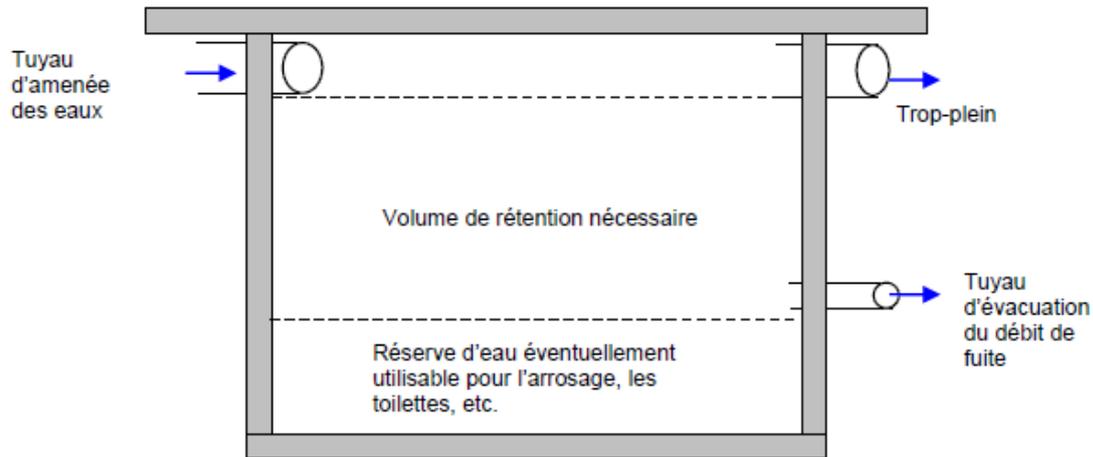
Superficie du projet	Débit de fuite	Volume minimalde rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	30 l/s/ha Soit 4,5l/s à 30l/s	2 x S imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique (Dossier loi sur l'Eau)

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3l/s pour des raisons de faisabilité technique.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.

La figure ci-dessous présente le schéma d'une citerne enterrée de récupération et rétention des eaux pluviales :



Coupe type d'un bassin de rétention enterré aménagé en citerne

Schéma à titre indicatif

C – Electricité - Téléphone et assimilés

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

D – Télécommunications

Non règlementé.

ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE

- Liste des Emplacements Réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Liste des éléments remarquables à préserver, ou à protéger au titre de la Loi Paysage (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 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.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Numéro ER	DEFINITION	SURFACE (m ²)	BENEFICIAIRE
ER 1	Création liaison douce. Emprise=3m.	150,7	Commune
ER 2	Création d'une liaison douce, au lieu-dit "Saleres". Emprise=3m.	128,7	Commune
ER 3	Elargissement du chemin rural, lieu-dit "La Bordette". Emprise=4 m.	650,5	Commune
ER 4	Aménagement du carrefour entre la route de Toulouse (RD 1) et le chemin de la briquetterie	47,6	Commune
ER 5	Création liaison douce. Emprise=5m.	153,5	Commune
ER 6	Création liaison douce. Emprise=3m.	275,1	Commune
ER 7	Création liaison douce. Emprise=3m.	119,3	Commune
ER 8	Création liaison douce. Emprise=3m.	128,5	Commune
ER 9	Création liaison douce. Emprise=3m.	40,6	Commune
ER 10	Création liaison douce. Emprise=7m.	166,1	Commune
ER 11	Création liaison douce. Emprise=3m.	1782,2	Commune
ER 12	Création liaison douce. Emprise=3m.	346,6	Commune
ER 13	Création d'un giratoire sur le Cours Alsace Lorraine (RD1).	967,3	Commune
ER 14	Extension du parking du camping de l'Orme Blanc	6177,6	Commune
ER 15	Aménagement d'un fossé destiné au rejet des eaux usées vers le milieu naturel. Emprise : 10m	1715,8	Commune
ER 16	Création d'une station d'épuration (STEP)	20960,0	Commune

Liste des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L151-23 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. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut 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 ».

Les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 et/ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les règles introduites aux articles 12 et 13 des dispositions générales.

Type	Numéro	Parcelle(s)
Patrimoine bâti	1	B0573
Patrimoine bâti	2	B0641
Patrimoine bâti	3	ZC0040
Patrimoine bâti	4	E0149
Patrimoine bâti	5	E0429
Patrimoine bâti	6	E0242
Patrimoine bâti	7	E0054
Patrimoine bâti	8	E0054
Patrimoine bâti	9	E0371
Patrimoine bâti	10	F0008
Patrimoine bâti	11	F0023
Patrimoine bâti	12	ZI0022
Patrimoine bâti	13	G0197
Patrimoine bâti	14	ZE0038
Patrimoine bâti	15	H0510
Patrimoine bâti	16	C0028
Patrimoine bâti	17	H0298
Patrimoine bâti	18	E0225
Patrimoine bâti	19	E0060
Patrimoine bâti	20	A0252
Patrimoine bâti	21	G0022
Patrimoine bâti	22	B0264
Patrimoine bâti	23	B0606
Patrimoine bâti	24	D0647
Patrimoine bâti	25	D0173
Patrimoine bâti	26	D0173
Patrimoine bâti	27	C0492
Patrimoine bâti	28	C0002
Patrimoine bâti	29	D0499
Patrimoine bâti	30	B0664
Patrimoine bâti	31	B0350
Patrimoine bâti	32	B0632
Patrimoine bâti	33	B0632
Patrimoine bâti	34	B0653
Patrimoine bâti	35	B0685
Linéaire arboré	36	H0169 / H0164 / H0163 / H0161 / H0160 / H0168 / H0210 / H0170 / H0170,H1022 / H0167 / H1023,H0777 / H0776,G0614 / H0156 / H0154,H1099,G0618 / G0633 / G0711 / G1164,G0783 / G0614 / G0809 / G0810 / G0811 / G1058 / G0392,G0793 / G1044,G1218 / AB0385
Linéaire arboré	37	C0354 / C0544 / C1124 / C0547 / C1125 / C1123 / C0522,D0489 / D0623 / D0622,D0484 / D0483 / D0482 / D0481 / D0711 / D0485
Linéaire arboré	38	A0344 / A0438 / A0437 / ZC0056 / A0399 / A0400 / ZC0049 / ZC0062 / ZC0061 / ZC0047,H1230 / H1232,H1230 / H1230 / H0049 / H0660 / H1440 / H1439

Type	Numéro	Parcelle(s)
Linéaire arboré	39	C0697 / C0698, C0153 / C0298, C0703 / C0150 / C0151 / C0700 / C0699 / C1029
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	40	AB0550 / AB0555 / AB0407 / AB0404 / AB0403 / AB0556 / AB0554
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	41	D0607 / D0607 / D0607 / D0159 / D0609 / D0562 / D0155 / D0154 / D0151 / D0147
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	42	E0432 / E0439 / E0434 / E0149 / E0446 / E0444 / E0441 / E0440 / E0430 / E0429 / E0445 / E0150
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	43	F0007 / F0215 / F0008 / F0009
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	44	F0227 / F0225 / F0228 / F0230 / F0226 / F0229
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	45	B0264 / B0263 / B0242 / B0606 / B0607
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	46	B0653 / B0652 / B0651 / B0649
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	47	B0690 / B0685 / B0688 / B0686
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	48	B0613 / B0615 / B0612 / B0573 / B0611
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	49	E0242 / E0411 / E0417 / E0418 / E0423 / E0422 / E0416 / E0415 / E0414 / E0412 / E0410
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	50	E0453 / E0500 / E0501 / E0498 / E0497 / E0505 / E0502 / E0503 / E0504 / E0476 / E0477 / E0506 / E0499 / E0473 / E0034 / E0036 / E0472 / E0031 / E0031 / E0033 / E0035 / E0054 / E0032
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	51	ZI0023 / ZI0022 / ZI0021 / ZI0020
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	52	G0827 / G0197 / G0824
Espaces paysagers (parcs) et/ou réservoirs écologiques	53	H0298
Haies	54	G0123, G0137
Haies	55	G0115, G0118, G0119
Haies	56	E0137, E0136, E0135, E0138
Haies	57	G0311, G0312, G0418
Haies	58	B0046, B0049
Haies	59	B0134, B0084, B0083, B0080, B0079, B0082, B0133
Haies	60	B0080, B0079
Haies	61	B0147, B0145, B0144, B0143, B0142, B0546, B0544, B0543
Haies	62	B0661, B0660, B0658, B0656, B0657, B0659, B0655, B0654, B0140
Haies	63	D0339, D0338, D0336
Haies	64	D0791, D0186, D0184, D0790, D0763, D0649, D0650
Haies	65	D0029, D0592, D0027, D0030
Haies	66	B0225, B0680, B0630, B0226
Haies	67	E0103, E0102, E0104, E0105
Haies	68	B0310, B0314, B0313, B0317, B0311
Haies	69	G1086, G0155, G0156
Haies	70	G0979, G0145

Type	Numéro	Parcelle(s)
Haies	71	G0842, G0144, G0145
Haies	72	B0427, B0424, B0434, B0433, B0432, B0431, B0430, B0429, B0428, B0423, B0422
Haies	73	G1251, G0731
Haies	74	A0387, A0256, A0255
Haies	75	D0284, D0272
Haies	76	B0005, B0009, B0007, B0006, B0737, B0736, B0739, B0738
Haies	77	B0009, B0007, B0006, B0002
Haies	78	B0017, B0013, B0011, B0016, B0015
Haies	79	B0279
Haies	80	B0280
Haies	81	D0596, D0252, D0251, D0247, D0246, D0253
Haies	82	A0160, A0162, A0157, A0161
Haies	83	C1180, C1182, C0248
Haies	84	A0160, A0162, A0161, A0002, A0166, A0165, A0164
Haies	85	C0525, ZH0004, ZH0002, ZH0003
Haies	86	ZA0001, ZA0003, ZA0002, ZB0004
Haies	87	ZC0034, ZC0085, ZC0012
Haies	88	C0200, C0195
Haies	89	H0727, H0272, H0263, H0262, H0275
Haies	90	C0273, C0207, C0597, C0225, C0596, C0595, C0654, C0653
Haies	91	B0126, B0109, B0104
Haies	92	B0634, B0357, B0361
Haies	93	B0358
Haies	94	C0157, C0158, C0279
Haies	95	B0634, B0365, B0357
Haies	96	G0503, G0951, G0502
Haies	97	G0951, G0500, G0499, ZI0012, ZI0001, ZI0011
Haies	98	D0496, D0495, D0489, D0268, D0492, D0491, D0490
Haies	99	F0035, F0038, F0036, F0034
Haies	100	F0178, F0186, F0191, F0190, F0181, F0179, F0182, F0180, F0183, F0184, F0185
Haies	101	F0053, F0144, F0140, F0167, F0166, F0142, F0141, F0139, F0066, F0189, F0186, F0165, F0164, F0163, F0162, F0143, F0187
Haies	102	G0318, H0391, H0403, H1253, H0354, H0397, H0392, H0398, H0390, H1251, H0384, H0359, H1252, H0852, H0851, H0358, H0348, H0347
Haies	103	G0308, G0313, G0315
Haies	104	G0301, G0302, G0852, G0268, G0293, G0211, G0212, G0214, G0294, G0300, G0830, G0828, G0829
Haies	105	D0266, D0268
Haies	106	D0612, D0165, D0164, D0614, D0613, D0611, D0159, D0610
Haies	107	D0642, D0739, D0746, D0279, D0734, D0735, D0737
Haies	108	C0120, C0113, C0112, C0116, C0114, C0111, C0110
Haies	109	C0132, C0120, C0412, C0122, C0988, C0139
Haies	110	H0761, H1432, H0766, H0157, H0148
Haies	111	H0147, H0148
Haies	112	E0079, E0011, E0103, E0012

Type	Numéro	Parcelle(s)
Haies	113	H0147, H0146, H0141, H0140
Haies	114	E0010, E0014, E0007, E0008, E0009, E0322
Haies	115	H0147, H0146, H0145, H0151, H0149
Haies	116	E0021, E0031, E0019, E0020, E0033, E0054, E0330
Haies	117	H0078
Haies	118	E0049, E0062, E0511, E0058, E0051, E0061, E0496, E0495, E0020, E0056, E0057, E0060, E0054, E0055
Haies	119	H0078, H0060, H0059
Haies	120	E0406, E0332, E0226, E0210, E0230, E0229, E0340, E0331
Haies	121	E0226, E0245, E0225, E0246
Haies	122	C0261, C0693, C0260, C0258
Haies	123	E0404
Haies	124	C1182, C0248, C0246
Haies	125	G0249, G0125, G0248
Haies	126	D0072, D0071, D0086, D0085, D0079, D0078, D0060, D0057
Haies	127	E0358, E0427, E0360, E0284, E0283, E0357, E0359
Haies	128	E0208, E0183, E0175, E0368, E0366, E0185, E0184
Haies	129	D0107, D0103, D0172, D0108, D0104
Haies	130	D0109, D0105, D0102
Haies	131	G1153, G0913, G0045, G0046, G0047, G0910, G0911, G0044, G0869, G1044, G1050, G1069, G1070, G1071, G1045, G0867
Haies	132	G0922, G1153, G1149, G1152, G0766, G0771, G0370, G1147, G1148, G1150, G1151, G0674
Haies	133	E0160, E0139, E0136, E0135, E0162, E0138, E0356
Haies	134	G0045
Haies	135	G0045
Haies	136	G0053, G0922, G1153, G0366, G0921
Haies	137	G0053, G0336, G0177, G0187, G0188, G0357
Haies	138	F0011, ZI0016
Haies	139	G0336, G0356, G0358
Haies	140	F0108, F0114, F0117, F0116, F0111
Haies	141	G0565, G0564
Haies	142	G1198, G0566
Haies	143	G1198, G0566, G1201, G1194, G1029, G1028
Haies	144	G0599
Haies	145	G0436, G0435
Haies	146	G0432, G0431, G1258
Haies	147	G0595, G1158, G0596, G0407, G0406, G0405
Haies	148	H0404, H0403, H0421, H0420, H0411, H0410, H0402, H0409
Haies	149	H0414, H0413
Haies	150	H0616, H0444, H0447, H0617, H0446
Haies	151	H0616, H0879, H0690, H0618
Haies	152	H0616, H1288, H0614, H0613, H0876, H0879, H1290, H1276, H1289, H1287
Haies	153	H0589, H1294, H0593, H0592, H1292
Haies	154	ZE0008, ZE0039, ZE0022

Type	Numéro	Parcelle(s)
Haies	155	ZE0008, ZE0003, ZE0002, ZE0021, ZE0006, ZE0020, ZE0027, ZE0025
Haies	156	H0498, H0497, H0496
Haies	157	ZD0005, ZD0004
Haies	158	H0210, H0170, H0168, H0169
Haies	159	G0328, G0329
Haies	160	G0328, G0329
Haies	161	G0325
Haies	162	G0324, G0800, G0798, G0799
Haies	163	G0326
Haies	164	H0190
Haies	165	H0188, H0189
Haies	166	H0188, H0186
Haies	167	H0170, H0160
Haies	168	A0042, A0034, A0036, A0035
Haies	169	A0136, A0002, A0165, A0114
Haies	170	H1100
Haies	171	H0167, H1023
Haies	172	ZB0023, ZB0036, ZB0011
Haies	173	C0240, C1181, C1170, C1173, C1172
Haies	174	D0043, D0027, D0026
Haies	175	D0080, D0056, D0079, D0057
Haies	176	D0100
Haies	177	D0670, D0669
Haies	178	D0124, D0105, D0102, D0101
Haies	179	D0198, D0197, D0194, D0193
Haies	180	D0597, D0603, D0600
Haies	181	D0563, D0339, D0564
Haies	182	D0284, D0578
Haies	183	G0071
Haies	184	G0930, G0065, G0067
Haies	185	G0701, G0167, G0785, G0700, G0162, G0990, G1085, G1086, G0155
Haies	186	G0168, G0227, G0228, G0169, G0173, G0230, G0174

Définitions

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

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Activités agricoles

- Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par LOI n°2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 3

« 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. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

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 ».

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, R.421-20 et R.421-23) 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 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 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 : 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 d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

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 des relations entre le public et l'administration 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, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies ».

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme énonce les 5 catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;

- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme énonce les sous-destinations des 5 catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces sous-destinations sont :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-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 5 catégories de construction précitées.

- 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 ;
- 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.

Les espaces libres / espaces verts :

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés
- les aires de jeu plantées
- les aires stabilisées plantées
- les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...)
- les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80 cm d'épaisseur de terre végétale
- les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%)
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts : les aires de stationnement (imperméabilisées ou non), les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours et les terrasses ou toute surface imperméabilisée.

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.

Emprise au Sol

L'emprise au sol correspond à 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.

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.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et, d'emprise au sol.

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

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- 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. »

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

Surface de plancher

- Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 -

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 (Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - 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'Etat 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.

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 ».

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXES INFORMATIVES

- Croquis explicatifs des articles réglementant la forme urbaine
- Extraits du Guide architectural et paysager
- Glossaire

Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones

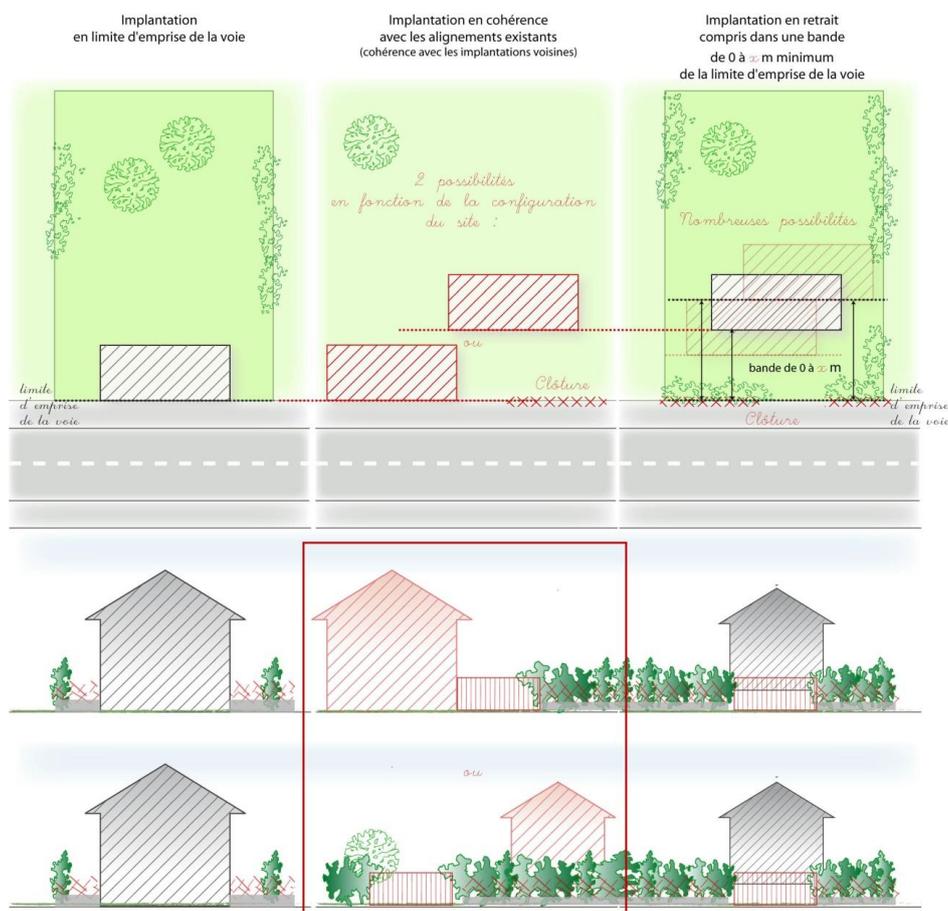
Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)

Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

Article 4 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

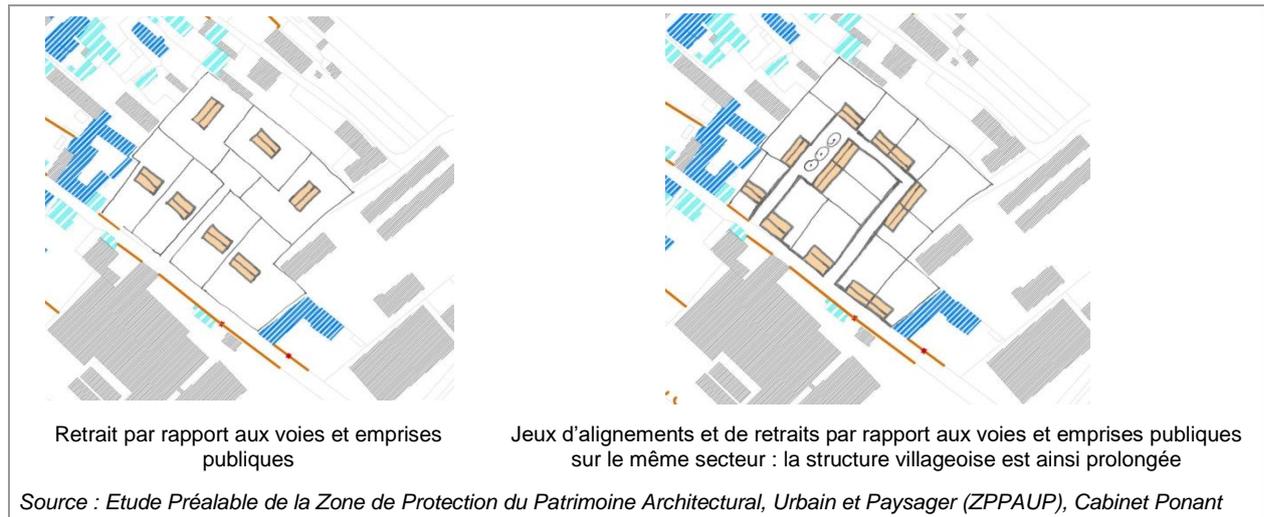
Exemple illustré :

- 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).



Source : CITADIA

L'intérêt de cet article (couplé aux articles 7, 9 et 14) 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 primordial :

 **Préférer ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Hiérarchiser 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"]

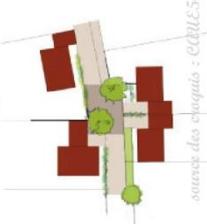
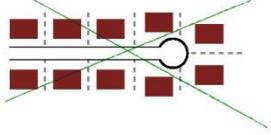
Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

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

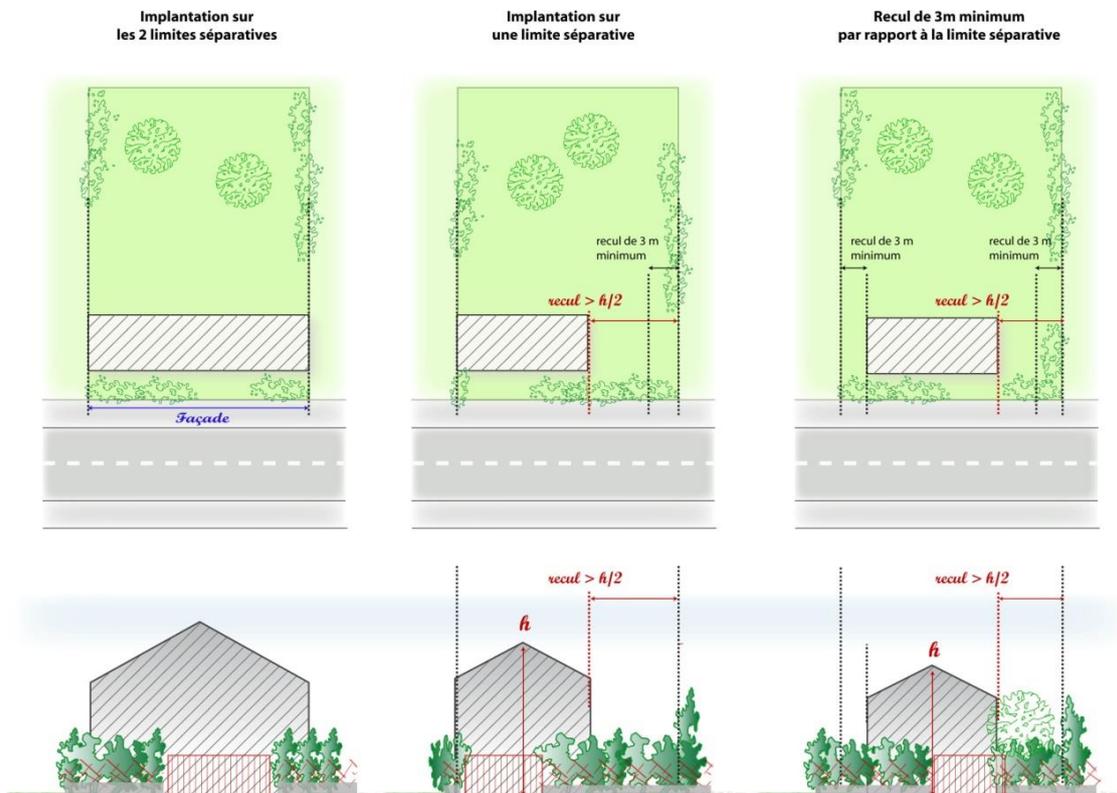




Source : CITADIA

Article 4 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

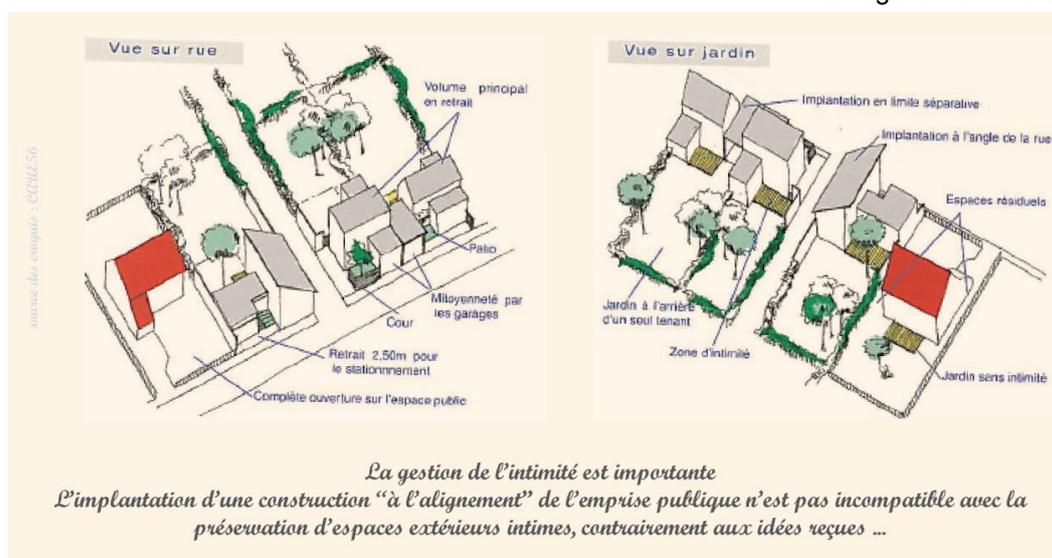
Exemple illustré :

- 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).



Source : CITADIA

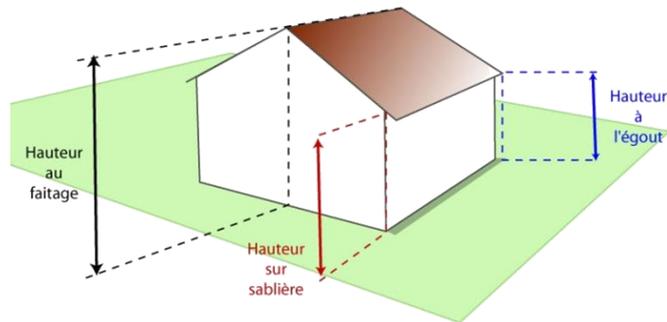
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :



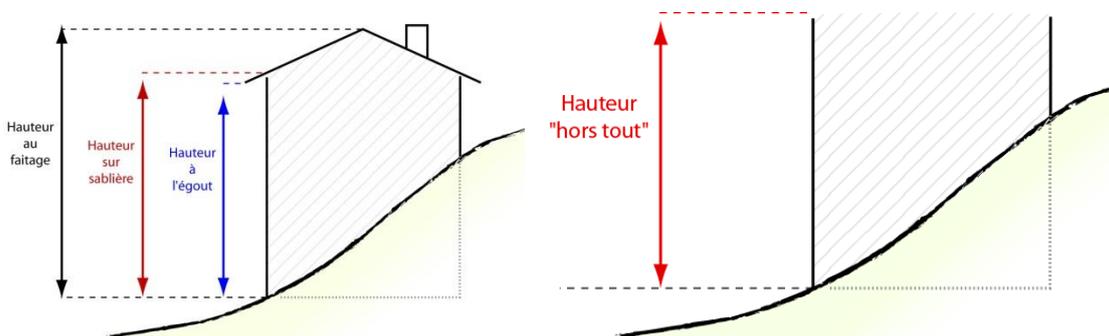
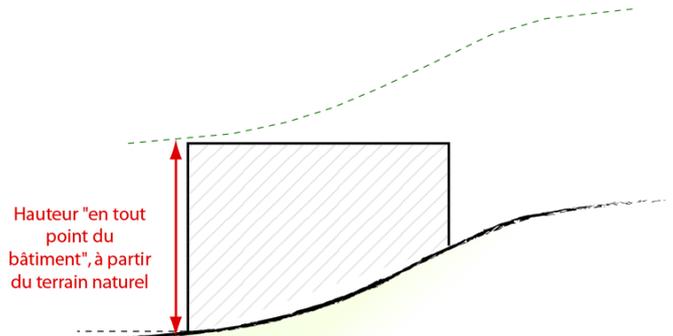
Source : CAUE 56

Article 4 : La hauteur* maximale des constructions

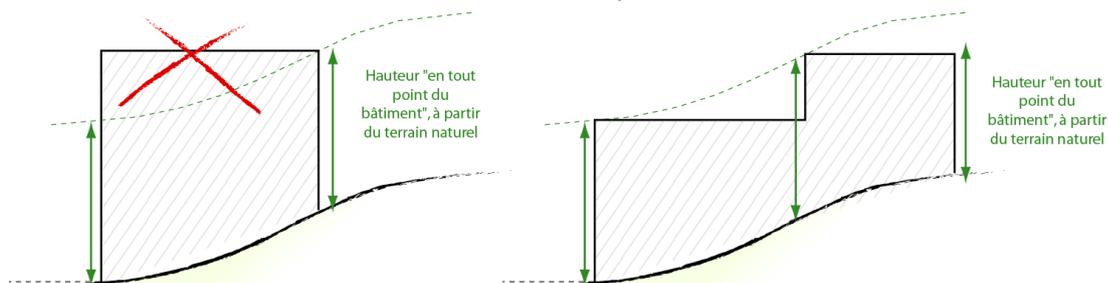
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).



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



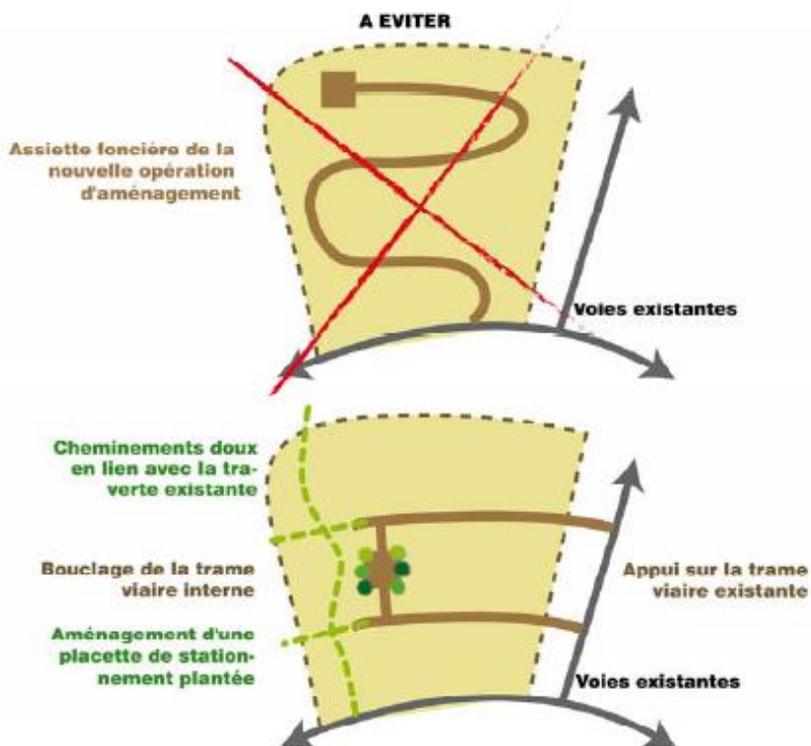
Source : CITADIA

Article 8 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

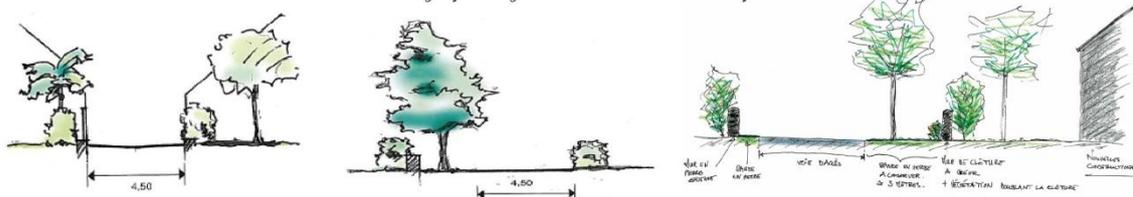
“ Adapter les nouvelles voies à la destination* des constructions qui sont desservies », c’est en particulier :

- 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®)



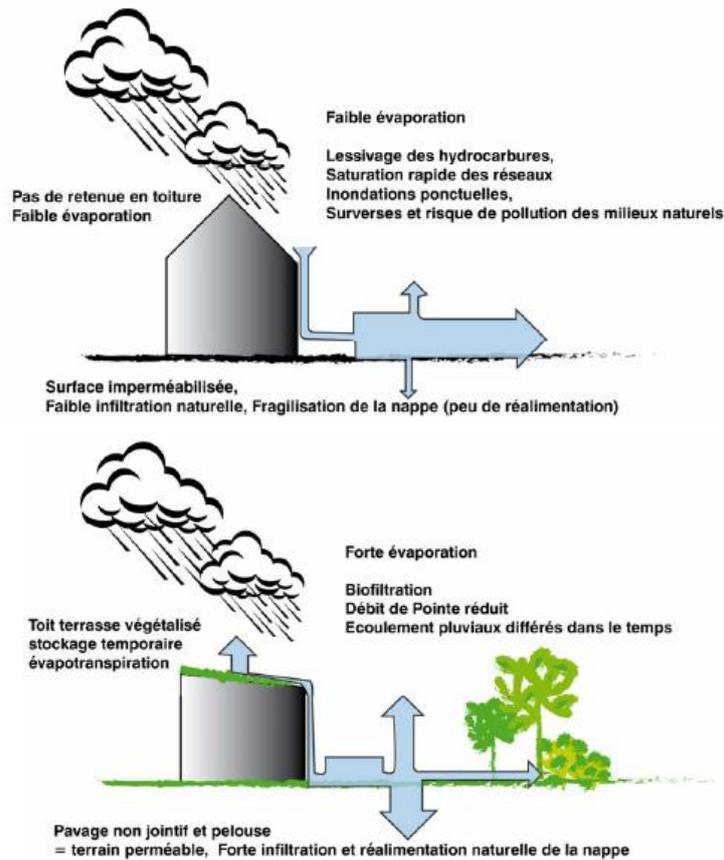
Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles. Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.



Source : CITADIA

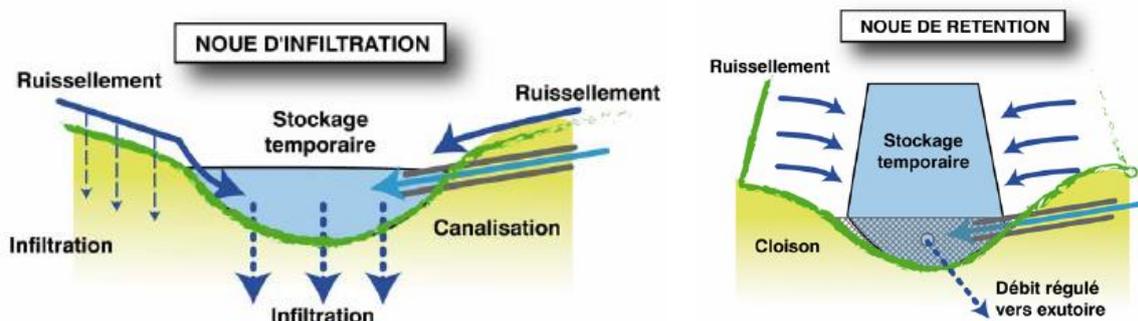
Article 9 : Les conditions de desserte par les réseaux

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

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

Documents de référence de l'UDAP 31

PALETTE DES MATERIAUX



Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Recommandations du SDIS

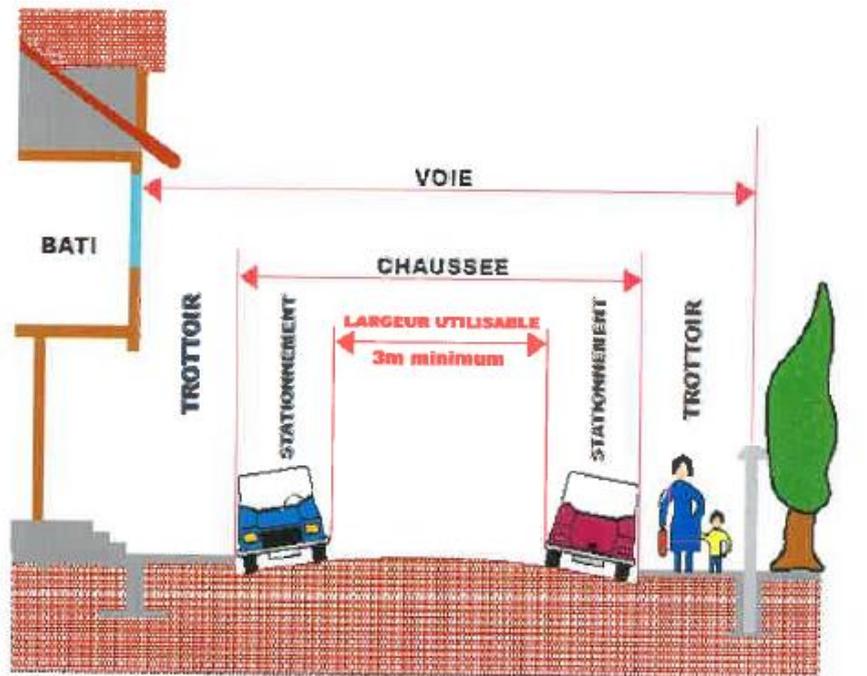
ANNEXE 1 :

Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINES :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent

Toute correspondance doit être transmise à

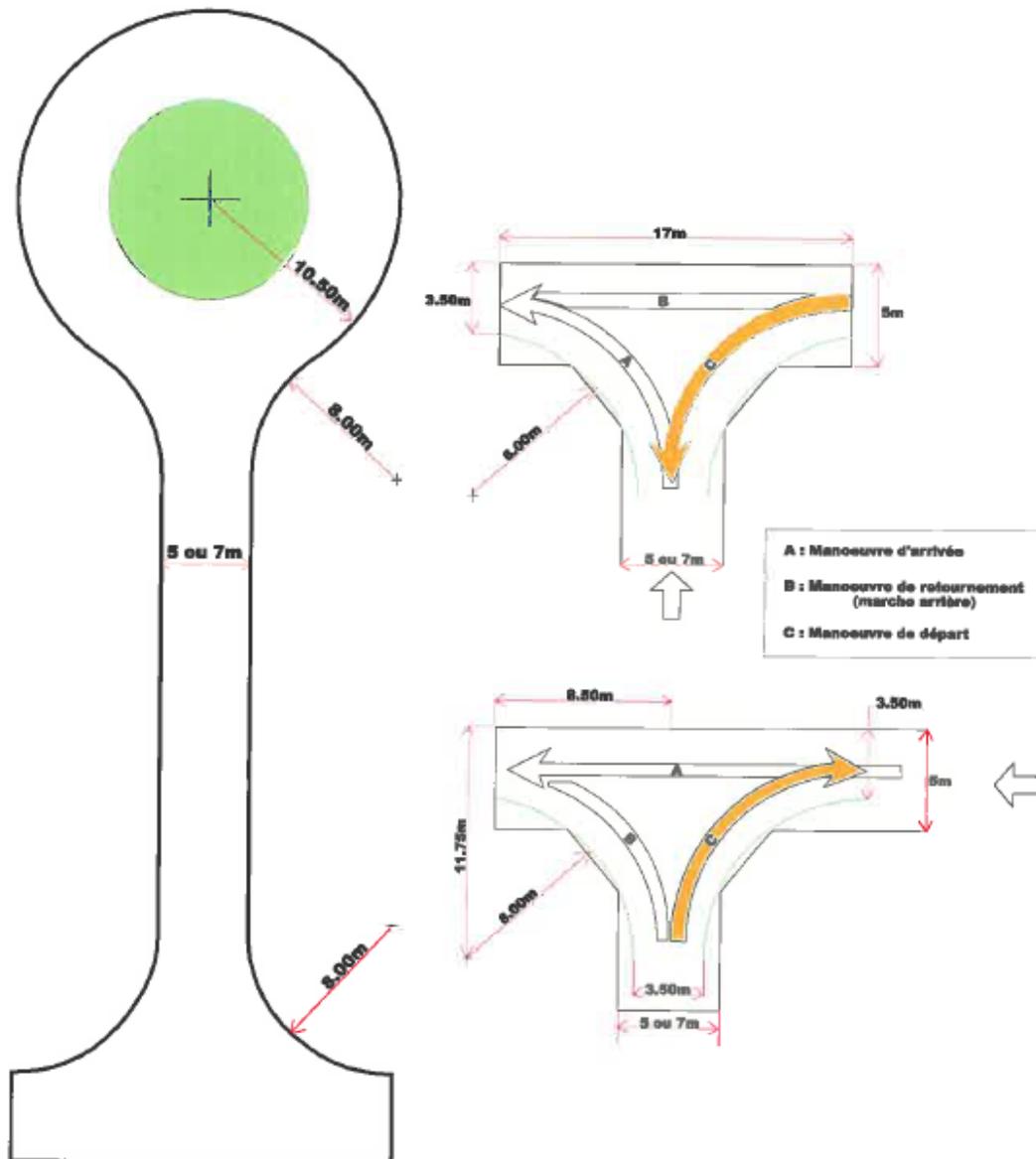
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-EST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
16 AVENUE DE L'EUROPE 31520 RAMONVILLE ST AGNE

Tel : 0561149550 Fax : 0561149569

- voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



Toute correspondance doit être transmise à

Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-EST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
 16 AVENUE DE L'EUROPE 31520 RAMONVILLE ST AGNE Tel : 0561149550 Fax : 0561149569

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 des Terres du Lauragais, où vous pourrez librement consulter cette charte, très intéressante pour quiconque s'intéresse au passé et au devenir du bâti Lauragais ».